

# LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Libro blanco sobre el mercado residencial español



*El Libro Blanco sobre la Vivienda en España, elaborado por Prestomedia grupo, ha sido desarrollado por el Departamento de Análisis de Prensamedia, en coordinación con las redacciones especializadas de Aquí Europa y Crónica Legal.*

*El trabajo incorpora asimismo las colaboraciones institucionales expresamente señaladas a lo largo del estudio, así como las aportaciones de las firmas colaboradoras que participan en los distintos capítulos, contribuyendo con su análisis y experiencia a una visión plural y rigurosa del estado y los retos de la Vivienda en España.*

# La vivienda en España: acceso, seguridad jurídica y equilibrio territorial

LIBRO BLANCO SOBRE EL MERCADO RESIDENCIAL ESPAÑOL

# Índice

05	06
Carta del editor España ante el futuro sanitario	La vivienda en España Descripción del Estudio
08	18
Introducción general	La responsabilidad territorial en la vivienda
30	78
Parte 1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: DIAGNÓSTICO GENERAL	Parte 2. SUELO, OFERTA Y CAPACIDAD DE CRECIMIENTO
92	120
Parte 3. MARCO JURÍDICO, SEGURIDAD REGISTRAL Y REGULACIÓN	Parte 4. MERCADO, FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA
138	152
Parte 5. DESAFÍOS SOCIALES, TERRITORIALES Y DEMOGRÁFICOS	Parte 6. PROPUESTAS Y ESTRATEGIA DE FUTURO
178	180
Anexo I	Anexo II
180	194
Anexo III	Mapas
196	214
Fichas	Cronología regulatoria
216	218
Esquema competencial	Comparativas Unión Europea

## Carta del editor

# La vivienda, el gran desafío pendiente de España

Garantizar el acceso a una vivienda asequible, reforzar la seguridad jurídica y aumentar la oferta disponible exige una respuesta conjunta de administraciones, sector privado y sociedad civil.

La vivienda se ha consolidado como uno de los principales desafíos económicos, sociales y jurídicos de la España contemporánea. Pocas cuestiones afectan de forma tan directa a la calidad de vida de los ciudadanos, a las expectativas de los jóvenes, a la cohesión territorial y al propio desarrollo económico del país. El acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en una preocupación creciente para millones de españoles y en una prioridad ineludible para las administraciones públicas.

Este Libro Blanco nace con la vocación de contribuir a un debate sereno, riguroso y constructivo sobre una realidad compleja que no admite soluciones simples. La vivienda es un ámbito en el que confluyen múltiples factores: disponibilidad de suelo, capacidad de promoción y construcción, financiación, fiscalidad, seguridad jurídica, planificación urbanística, evolución demográfica, movilidad

laboral y políticas públicas. Cualquier análisis serio exige abordar el fenómeno desde una perspectiva integral.

La participación en esta obra de instituciones, administraciones públicas, organizaciones profesionales, entidades financieras, promotores, constructores, registradores, notarios y expertos académicos refleja precisamente esa necesidad de sumar visiones y experiencias. Solo desde el diálogo y el conocimiento compartido será posible identificar medidas eficaces y sostenibles.

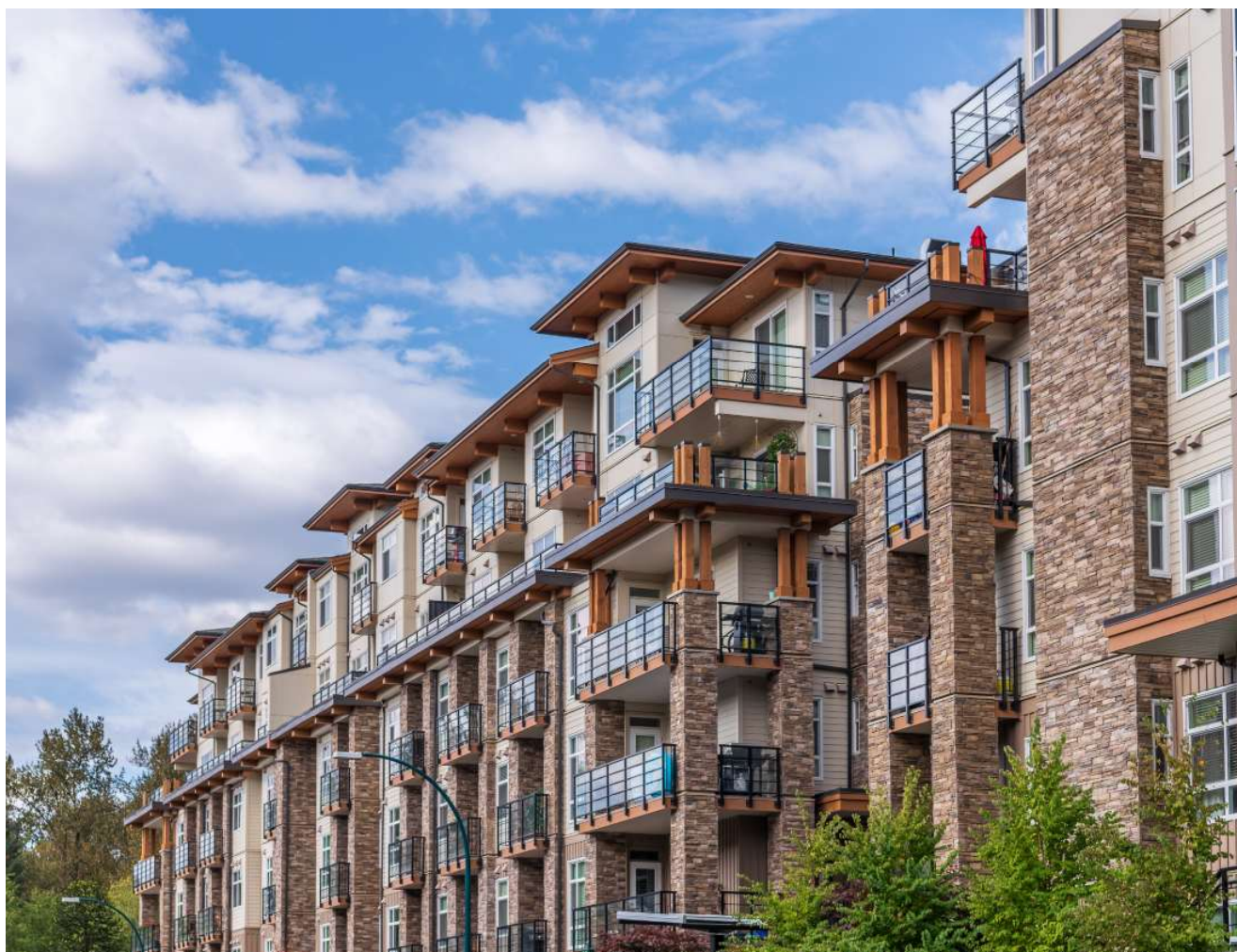
España afronta un momento decisivo. La magnitud del problema exige acuerdos amplios, estabilidad normativa y una estrategia de largo plazo capaz de incrementar la oferta, proteger a los ciudadanos y generar confianza. Este estudio pretende aportar elementos de reflexión para avanzar en esa dirección y contribuir a construir un mercado de la vivienda más accesible, equilibrado y seguro para todos.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

YAGO GONZÁLEZ

CEO Prestomedia grupo



# LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Libro blanco sobre el mercado residencial español:  
acceso, seguridad jurídica y equilibrio territorial



La vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad española. Su impacto trasciende el ámbito residencial para proyectarse sobre cuestiones tan relevantes como la cohesión social, el desarrollo económico, la movilidad laboral, la emancipación de los jóvenes, la seguridad jurídica o el equilibrio territorial. Pocas materias afectan de forma tan directa al bienestar de los ciudadanos y al futuro de nuestro país.

Consciente de esta realidad, Prensamedia, a través de Crónica Legal, ha impulsado la elaboración de este estudio con el propósito de ofrecer una visión rigurosa, plural y documentada sobre la situación de la vivienda en España. Nuestro objetivo no ha sido formular diagnósticos simplistas ni proponer soluciones unilaterales, sino contribuir al debate público mediante el análisis de

los principales factores que condicionan el acceso a la vivienda y el funcionamiento del mercado residencial.

Esta obra ha sido posible gracias a la colaboración de algunas de las principales instituciones y organizaciones vinculadas al sector, entre ellas el Colegio de Registradores de España, el Consejo General del Notariado, la Asociación Hipotecaria Española, la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (FADEI), la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) y otros representantes de la Administración, el sector financiero, el ámbito académico y los operadores privados.

A lo largo de sus páginas, el lector encontrará un análisis detallado de la situación de la vivienda desde una perspectiva estatal, autonómica y local, abordando cuestiones como la evolución de los



**JESÚS GONZÁLEZ MATEOS**  
Presidente del Consejo Editorial  
de grupo Prensamedia

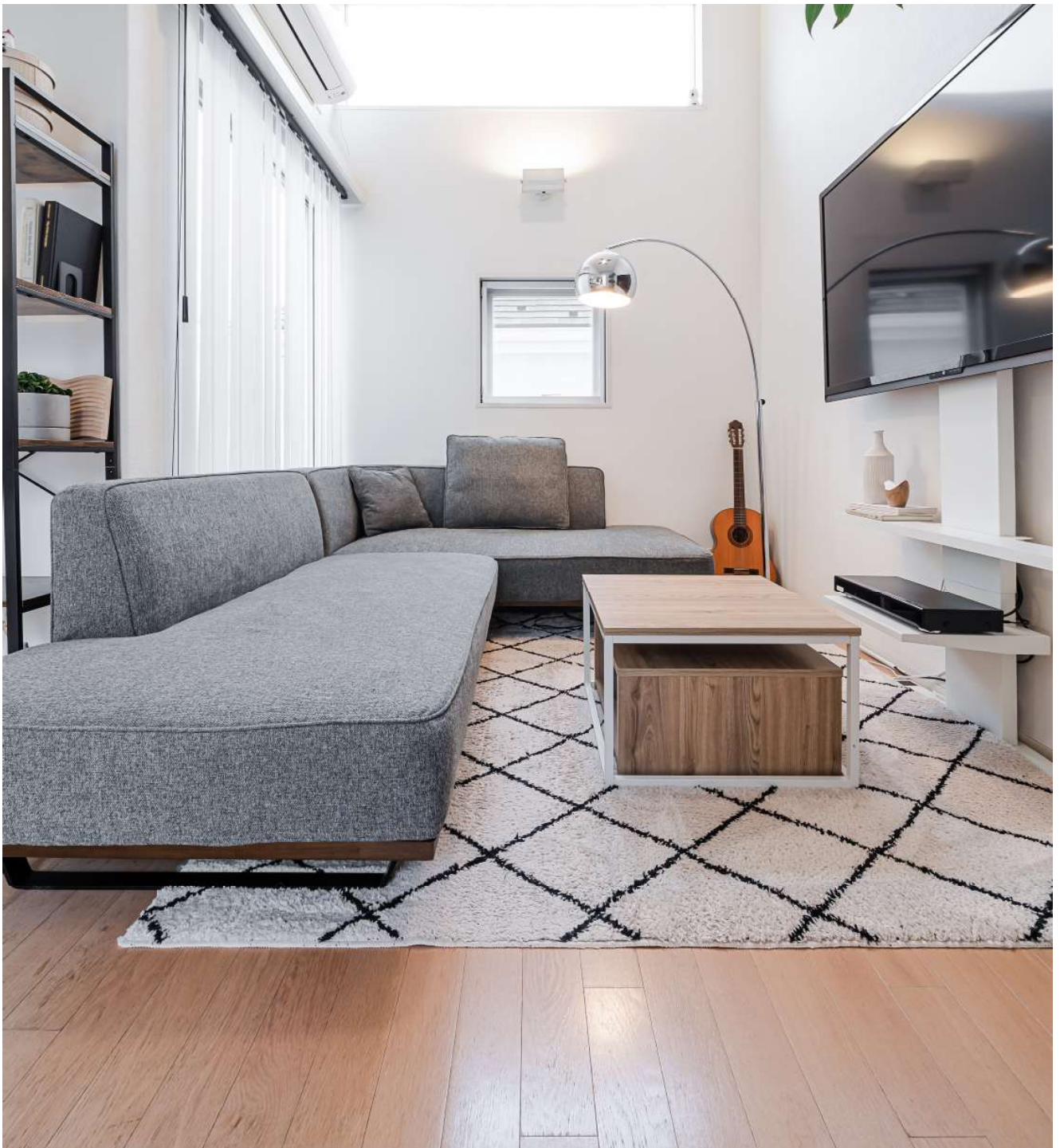
precios, la oferta disponible, las zonas tensionadas, la disponibilidad de suelo, la fiscalidad, la financiación, el urbanismo, la seguridad jurídica y las políticas públicas de vivienda.

Creemos firmemente que la magnitud del desafío exige diálogo, cooperación institucional y una visión de largo plazo. La vivienda no admite soluciones improvisadas ni respuestas parciales. Requiere estabilidad, confianza y un compromiso compartido por todos los actores implicados.

Esperamos que este estudio contribuya a enriquecer el debate y a identificar caminos que permitan avanzar hacia un mercado de la vivienda más accesible, equilibrado y seguro para los ciudadanos.

## INTRODUCCIÓN GENERAL

# La vivienda en España: una cuestión estructural



# Objetivos del estudio

La vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos estructurales de España. Lo que durante décadas fue considerado un elemento central de estabilidad social, cohesión territorial y acumulación patrimonial de las familias españolas ha pasado a configurarse progresivamente como un factor de desigualdad, incertidumbre económica y tensión política. El acceso a una vivienda adecuada, tanto en propiedad como en alquiler, constituye hoy una de las mayores preocupaciones sociales del país y afecta de manera especialmente intensa a jóvenes, clases medias urbanas y colectivos vulnerables.

La evolución reciente del mercado residencial español ha situado el problema de la vivienda en el centro del debate público. El fuerte incremento de los precios de compra y alquiler en numerosas ciudades y áreas metropolitanas, unido a la insuficiente producción de vivienda nueva, las dificultades de acceso al crédito, la presión demográfica y turística sobre determinadas zonas urbanas y costeras y la creciente escasez de oferta disponible, ha generado un desequilibrio estructural entre demanda y capacidad real de acceso residencial.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Índice de Precios de Vivienda registró en 2025 uno de los mayores incrementos de la última década, mientras que el esfuerzo financiero necesario para acceder a una vivienda supera ya en numerosos territorios los umbrales considerados sostenibles por organismos nacionales e internacionales. Paralelamente, los registradores y notarios vienen constatando una creciente tensión entre oferta y demanda, especialmente en grandes ciudades y zonas turísticas, así como un desplazamiento progresivo del problema hacia áreas periféricas y municipios intermedios.

El fenómeno presenta además una enorme complejidad territorial. España no afronta una única crisis residencial homogénea, sino múltiples realidades diferenciadas. Conviven áreas metropolitanas con fuerte presión de precios y déficit de vivienda asequible con provincias afectadas por procesos de despoblación y envejecimiento. Del mismo modo, determinadas Comunidades Autónomas presentan graves tensiones de acceso residencial mientras otras mantienen mercados relativamente equilibrados. Esta fragmentación territorial exige análisis específicos y respuestas adaptadas a las distintas realidades urbanas, sociales y económicas.

A ello se suma la creciente dimensión jurídica e institucional del problema. La aprobación de nuevas regulaciones estatales y autonómicas en materia de vivienda, el debate sobre las zonas tensionadas, la intervención pública en el mercado del alquiler, la inseguridad percibida por propietarios e inversores, la ocupación ilegal y la litigiosidad creciente han convertido la seguridad jurídica en uno de los elementos centrales del debate residencial español. En este contexto, el sistema registral y notarial español adquiere una relevancia estratégica como garantía de transparencia, estabilidad y protección del tráfico jurídico inmobiliario.

El presente libro blanco nace con el objetivo de ofrecer una visión rigurosa, transversal y documentada de la situación de la vivienda en España desde una perspectiva institucional, económica, territorial y jurídica. No pretende constituir únicamente un diagnóstico del mercado inmobiliario, sino también un instrumento de análisis y reflexión estratégica que permita identificar desequilibrios estructurales, evaluar políticas públicas y plantear posibles líneas de actuación para los próximos años.

El estudio persigue cinco grandes objetivos fundamentales.

En primer lugar, realizar una radiografía completa y actualizada del mercado residencial español, analizando la evolución de precios, la accesibilidad a la vivienda, la situación del alquiler, la disponibilidad de suelo, la producción de vivienda nueva y las diferencias territoriales existentes entre Comunidades Autónomas y grandes ciudades.

En segundo término, estudiar el marco jurídico e institucional que regula actualmente el mercado residencial español, evaluando el impacto de las políticas públicas recientes, las nuevas regulaciones estatales y autonómicas y el papel de la seguridad jurídica como elemento esencial para garantizar el equilibrio entre el derecho social a la vivienda y el

correcto funcionamiento del mercado.

En tercer lugar, analizar la capacidad real de crecimiento del sector residencial español desde el punto de vista urbanístico, financiero y constructivo, prestando especial atención a los problemas estructurales del suelo, la lentitud administrativa, la fiscalidad, los costes de construcción y las limitaciones de producción de vivienda asequible.

El cuarto objetivo consiste en examinar el papel de los distintos actores implicados en el mercado residencial —Administraciones Públicas, entidades financieras, promotores, constructores, registradores, notarios, inversores institucionales y sector empresarial— identificando tanto sus responsabilidades como sus posibles ámbitos de cooperación.

Finalmente, el estudio busca formular propuestas de carácter estructural orientadas a favorecer un modelo residencial más equilibrado, accesible, sostenible y jurídicamente seguro, capaz de responder a los desafíos demográficos, económicos y territoriales que afrontará España durante la próxima década.

La vivienda constituye hoy una auténtica cuestión de Estado. Su impacto trasciende ampliamente el ámbito inmobiliario y afecta de manera directa a la natalidad, la emancipación juvenil, la movilidad laboral, la cohesión territorial, la competitividad económica, la estabilidad financiera y la igualdad social. La magnitud del problema exige respuestas sostenidas en el tiempo, estabilidad regulatoria y una visión estratégica de largo plazo que supere los ciclos políticos y electorales.

Este libro blanco pretende contribuir a ese debate desde el rigor técnico, el análisis comparado y el apoyo en fuentes oficiales contrastadas, aportando una visión amplia e integradora sobre uno de los mayores retos estructurales de la España contemporánea.



# Metodología y fuentes

La elaboración de este libro blanco parte de una premisa fundamental: el análisis de la vivienda en España exige un enfoque multidisciplinar sustentado en datos oficiales, comparables y verificables. La complejidad del fenómeno residencial español obliga a combinar aproximaciones económicas, demográficas, territoriales, jurídicas, financieras y sociales, evitando interpretaciones parciales o exclusivamente ideológicas de un problema estructural que afecta simultáneamente al mercado, a las Administraciones Públicas y a la ciudadanía.

El estudio se ha desarrollado a partir de una metodología de análisis cuantitativo y cualitativo basada prioritariamente en fuentes oficiales nacionales, estadísticas institucionales y documentación pública procedente de organismos especializados. La utilización de datos homogéneos y contrastados resulta especialmente relevante en un contexto caracterizado por la elevada dispersión informativa existente en el ámbito inmobiliario español, donde conviven estadísticas de distinta naturaleza metodológica y diferentes indicadores de precios, transacciones o accesibilidad residencial.

Con el objetivo de garantizar la máxima fiabilidad y neutralidad técnica del análisis, las principales fuentes utilizadas en este trabajo proceden de organismos públicos, instituciones registrales y entidades oficiales de referencia.

Entre ellas destaca, en primer lugar, el Colegio de Registradores de España, cuya información estadística constituye uno de los pilares fundamentales del estudio. Las estadísticas registrales permiten analizar con precisión la evolución de las compraventas de vivienda, la actividad hipotecaria, el comportamiento territorial del mercado inmobiliario, la evolución de los precios medios y los indicadores de accesibilidad residencial. La información registral aporta además un elevado grado de seguridad y trazabilidad jurídica, al basarse en operaciones efectivamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Junto a ello, el Consejo General del Notariado proporciona información especialmente relevante sobre operaciones inmobiliarias formalizadas, evolución de precios por metro cuadrado, compraventas realizadas por ciudadanos extranjeros, financiación hipotecaria y comportamiento del mercado residencial desde la perspectiva de la contratación notarial. La complementariedad entre estadísticas notariales y registrales permite construir una visión más completa y precisa de la dinámica inmobiliaria española.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) constituye otra de las principales referencias estructurales del estudio. A través de indicadores como el Índice de Precios de Vivienda (IPV), la Encuesta Continua de Hogares, la Encuesta de Condiciones de Vida, la Contabilidad Nacional, los censos demográficos y las estadísticas territoriales, el INE permite analizar el impacto social, económico y demográfico del problema residencial. Especial relevancia adquieren los indicadores relativos al esfuerzo financiero de los hogares, emancipación juvenil, evolución de la renta y transformación de las estructuras familiares.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana aporta información esencial sobre planificación estatal, vivienda protegida, políticas públicas, rehabilitación residencial, alquiler asequible, suelo urbano y desarrollo urbanístico. En particular, el Observatorio de Vivienda y Suelo constituye una herramienta central para el análisis de tendencias estructurales del mercado residencial español y de la capacidad de crecimiento de la oferta de vivienda.

El estudio incorpora igualmente documentación y estadísticas procedentes de las Consejerías de Vivienda de las Comunidades Autónomas, así como de grandes ayuntamientos y áreas metropolitanas, especialmente en relación con vivienda protegida, regulación autonómica, zonas tensionadas, desarrollo urbanístico y políticas públicas territoriales. La dimensión autonómica resulta especialmente importante en España debido al amplio grado de descentralización competencial existente en materia de vivienda y urbanismo.

Además de las fuentes institucionales españolas, se han utilizado referencias comparativas procedentes de Eurostat, Banco Central Europeo, Comisión Europea y Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), especialmente en aquellos apartados relativos a accesibilidad residencial, esfuerzo financiero, vivienda social, mercado

hipotecario y evolución comparada de precios en el contexto europeo.

La metodología aplicada combina diferentes niveles de análisis.

En primer lugar, se realiza un análisis macroeconómico y territorial del mercado residencial español, examinando la evolución reciente de precios, compraventas, alquileres, financiación y producción de vivienda. Este enfoque permite identificar las principales tendencias estructurales del mercado y su comportamiento diferencial por territorios.

En segundo término, el estudio incorpora una perspectiva demográfica y social orientada a evaluar el impacto de la vivienda sobre la emancipación juvenil, la composición de los hogares, el envejecimiento poblacional, las migraciones internas y la cohesión territorial. La vivienda no se analiza únicamente como activo económico, sino también como factor central de estabilidad social y desarrollo humano.

El libro blanco incorpora igualmente un análisis jurídico e institucional detallado del marco regulatorio español, prestando especial atención a la legislación estatal y autonómica de vivienda, la seguridad jurídica, el funcionamiento registral, la litigiosidad inmobiliaria y la estabilidad normativa. Esta dimensión resulta particularmente relevante en el contexto actual de creciente intervención regulatoria sobre el mercado residencial.

Por otra parte, el estudio presta una atención específica a la dimensión territorial del problema residencial. España presenta fuertes diferencias entre Comunidades Autónomas, áreas metropolitanas, ciudades intermedias, zonas turísticas y territorios afectados por despoblación. El análisis territorial comparado permitirá identificar desequilibrios estructurales y evaluar el impacto diferencial de las políticas públicas.

Desde el punto de vista temporal, el estudio se centra principalmente en la evolución del mercado residencial español durante la última década, aunque incorpora referencias históricas anteriores cuando resultan necesarias para contextualizar fenómenos estructurales como la crisis inmobiliaria de 2008, la evolución del crédito hipotecario o los cambios demográficos recientes.

Con el fin de enriquecer el análisis técnico, el libro blanco prevé asimismo la incorporación de entrevistas, aportaciones y testimonios institucionales procedentes de representantes del sector inmobiliario, financiero, jurídico y administrativo. Entre ellos figuran responsables públicos, expertos urbanísticos, registradores, notarios, entidades financieras, promotores, constructores, organizaciones sectoriales y especialistas académicos vinculados al ámbito de la vivienda y el urbanismo.

El objetivo último de esta metodología no consiste únicamente en recopilar datos estadísticos, sino en construir una visión estructural e integrada del problema residencial español. La vivienda constituye hoy uno de los principales puntos de intersección entre economía, territorio, derecho, demografía y política pública. Por ello, cualquier aproximación rigurosa exige combinar análisis cuantitativo, perspectiva institucional y comprensión territorial de largo plazo.

Este libro blanco aspira así a convertirse en una herramienta útil tanto para las Administraciones Públicas como para los operadores jurídicos, económicos y sociales implicados en el mercado residencial español, ofreciendo una base sólida de información contrastada para el diseño de futuras políticas de vivienda y estrategias de planificación territorial.

# Participación institucional y sectorial

La vivienda constituye uno de los ámbitos de mayor complejidad institucional de la realidad española contemporánea. Su regulación, planificación, financiación y desarrollo afectan simultáneamente a competencias estatales, autonómicas y municipales, al tiempo que involucran de forma directa a numerosos actores privados y operadores económicos. Por ello, cualquier análisis riguroso del mercado residencial español exige incorporar una visión transversal capaz de integrar las distintas perspectivas institucionales, jurídicas, financieras, urbanísticas y sociales que confluyen en el sector.

Este libro blanco nace con una clara vocación integradora y de consenso técnico. Su finalidad no es únicamente describir la situación actual del mercado residencial español, sino también favorecer un espacio común de análisis y reflexión estratégica entre instituciones públicas, operadores jurídicos y agentes económicos vinculados a la vivienda. La magnitud del problema residencial español hace imprescindible avanzar hacia fórmulas estables de cooperación institucional y sectorial que permitan abordar los desequilibrios estructurales del mercado desde perspectivas complementarias y no excluyentes.

En este contexto, el Colegio de Registradores de España desempeña un papel central como institución impulsora del estudio. La función registral constituye uno de los pilares básicos de la seguridad jurídica inmobiliaria española y representa una herramienta esencial para garantizar la transparencia, estabilidad y fiabilidad del tráfico jurídico y económico vinculado a la vivienda. El sistema registral español no solo proporciona protección jurídica al ciudadano y seguridad a las transacciones inmobiliarias, sino que también constituye una fuente estratégica de información territorial y económica para el análisis del mercado residencial.

La participación registral resulta especialmente relevante en un contexto marcado por la creciente complejidad regulatoria del mercado de la vivienda, el incremento de la litigiosidad, las tensiones sobre el alquiler residencial y el debate público en torno a la intervención normativa sobre el sector inmobiliario. La seguridad jurídica y la estabilidad institucional aparecen hoy como elementos fundamentales para garantizar simultáneamente el derecho de acceso a la vivienda y el adecuado funcionamiento del mercado residencial.

Junto al Colegio de Registradores, el estudio incorpora la colaboración y análisis de otros actores institucionales y sectoriales de referencia. Entre ellos ocupa un lugar destacado el Consejo General del Notariado, cuya función resulta esencial para comprender la evolución contractual, financiera y patrimonial del mercado inmobiliario español. La actividad notarial proporciona una visión directa y anticipada de las dinámicas de compraventa, financiación hipotecaria y transmisión patrimonial que configuran la estructura residencial del país.

Asimismo, el libro blanco integra aportaciones y datos procedentes de organismos públicos estatales vinculados al ámbito residencial, urbanístico y económico. Entre ellos destacan el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España y distintos organismos especializados en planificación territorial, rehabilitación urbana y financiación inmobiliaria. La participación institucional permite contextualizar las principales políticas públicas de vivienda actualmente en desarrollo y evaluar sus efectos sobre el mercado residencial español.

La dimensión autonómica adquiere igualmente una relevancia fundamental dentro del estudio. Las Comunidades Autónomas ostentan amplias competencias en materia de vivienda, urbanismo y ordenación territorial, lo que ha dado lugar a modelos regulatorios y políticas públicas diferenciadas. Algunas autonomías han impulsado medidas de intervención sobre el alquiler residencial y declaración de zonas tensionadas, mientras otras han priorizado el incremento de oferta, la colaboración público-privada o el desarrollo de vivienda asequible. Esta diversidad normativa convierte el análisis comparado autonómico en uno de los elementos centrales del libro blanco.

También los ayuntamientos y áreas metropolitanas desempeñan un papel decisivo en la gestión de la vivienda y el suelo urbano. La planificación urbanística, las licencias, la disponibilidad de suelo finalista, la fiscalidad local y la capacidad administrativa de desarrollo urbano dependen en gran medida de las administraciones municipales. Las grandes ciudades españolas concentran actualmente las principales tensiones residenciales del

país y constituyen el escenario donde se manifiestan con mayor intensidad los problemas de accesibilidad, presión demográfica y déficit de vivienda asequible.

El estudio incorpora además la participación de entidades financieras y operadores hipotecarios, cuya actividad resulta determinante para comprender las posibilidades reales de acceso a la vivienda en propiedad. La evolución de los tipos de interés, las condiciones de financiación, el esfuerzo hipotecario exigido a los hogares y la política de concesión de crédito condicionan de manera directa el comportamiento del mercado residencial español. La estabilidad financiera constituye, además, uno de los principales elementos diferenciales respecto a la crisis inmobiliaria iniciada en 2008.

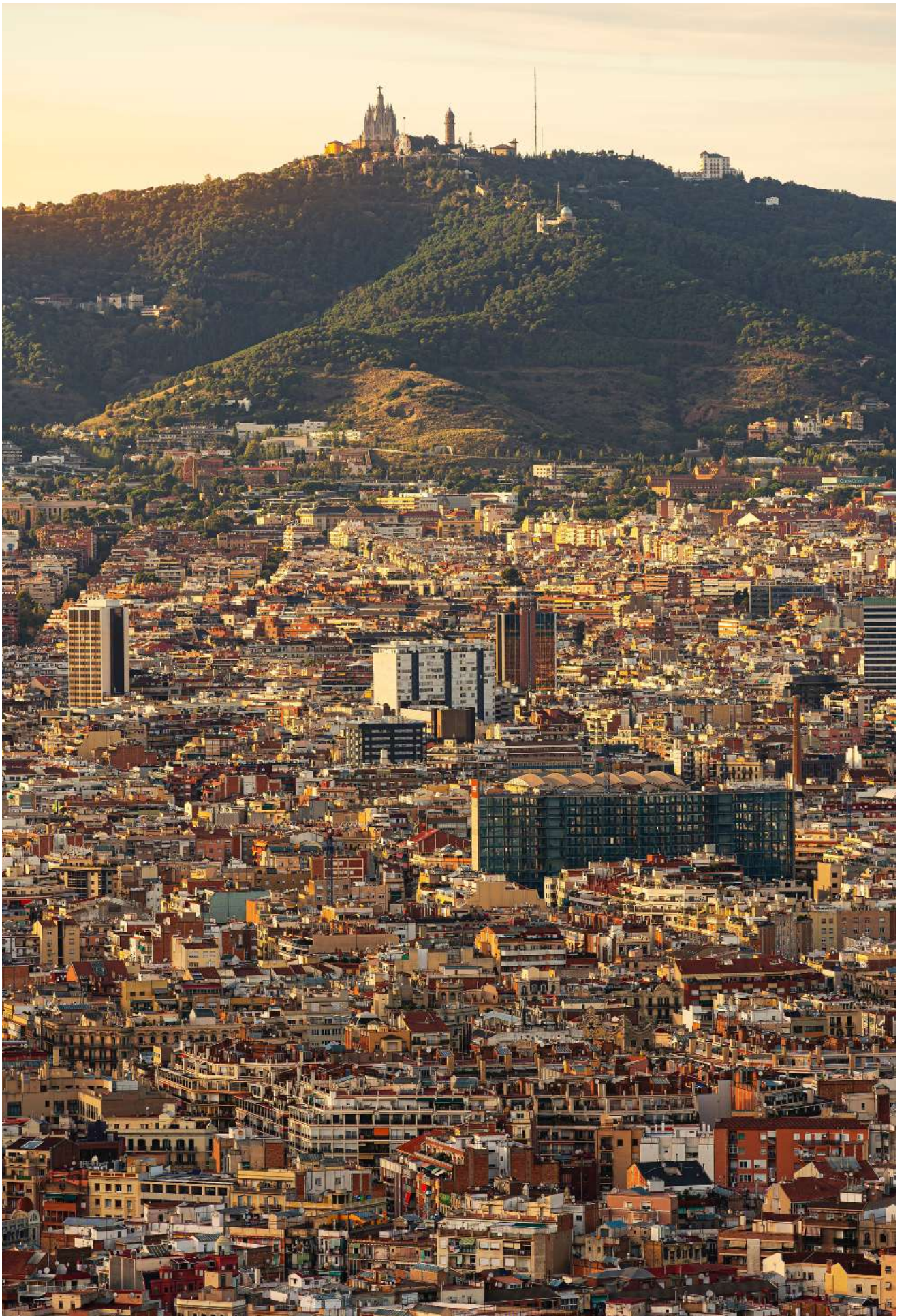
La visión empresarial y productiva del sector residencial aparece igualmente reflejada mediante la participación de promotores, constructores, asociaciones sectoriales y expertos urbanísticos. España afronta actualmente importantes limitaciones de oferta derivadas de la escasez de suelo finalista, la lentitud administrativa, el incremento de costes constructivos y la insuficiente capacidad de producción de vivienda nueva. Comprender las dificultades estructurales del sector promotor y constructor resulta esencial para evaluar las posibilidades reales de incremento de oferta residencial durante los próximos años.

El libro blanco contempla asimismo la dimensión social y académica del problema de la vivienda. Universidades, centros de investigación, expertos en economía urbana, sociólogos, juristas y especialistas en planificación territorial aportan perspectivas complementarias orientadas a analizar el impacto de la vivienda sobre la cohesión social, la emancipación juvenil, la desigualdad territorial y la transformación demográfica de España. La vivienda no puede abordarse únicamente desde parámetros económicos o financieros, sino también como un elemento central de estabilidad social y desarrollo colectivo.

Especial relevancia adquiere igualmente la dimensión europea del debate residencial. La evolución reciente de los mercados inmobiliarios europeos, las políticas comunitarias de rehabilitación energética, los programas de vivienda asequible y los modelos comparados de alquiler y vivienda social permiten situar el caso español dentro de un contexto más amplio de transformación residencial en Europa. El estudio incorpora referencias comparativas internacionales que contribuyen a contextualizar tanto las singularidades españolas como los desafíos compartidos con otros países europeos.

La participación institucional y sectorial prevista en este libro blanco responde, por tanto, a una convicción de fondo: el problema de la vivienda en España no puede resolverse desde posiciones unilaterales ni mediante enfoques exclusivamente regulatorios o puramente mercantiles. La magnitud y complejidad del desafío exigen construir espacios de cooperación estables entre Administraciones Públicas, operadores jurídicos, entidades financieras, sector empresarial y sociedad civil.

Solo desde esa visión compartida será posible avanzar hacia un modelo residencial más equilibrado, accesible y sostenible, capaz de combinar el derecho constitucional a una vivienda digna con la seguridad jurídica, la estabilidad económica y el desarrollo territorial equilibrado del país.



# Marco temporal y alcance territorial

El análisis de la vivienda en España exige una perspectiva temporal amplia que permita identificar no solo las tensiones coyunturales del mercado residencial, sino también los cambios estructurales que han transformado progresivamente el modelo inmobiliario español durante las últimas décadas. El problema actual de acceso a la vivienda no puede interpretarse como una circunstancia aislada o exclusivamente derivada del ciclo económico reciente, sino como el resultado de múltiples factores acumulativos de naturaleza demográfica, urbanística, financiera, regulatoria y territorial.

Por ello, este libro blanco adopta un marco temporal de análisis que combina la observación de las tendencias recientes del mercado residencial con una contextualización histórica suficiente para comprender los principales procesos de transformación inmobiliaria experimentados por España desde comienzos del siglo XXI.

El núcleo central del estudio se concentra especialmente en el periodo comprendido entre 2014 y 2026, etapa que coincide con la salida de la crisis financiera e inmobiliaria iniciada en 2008, la recuperación progresiva del mercado residencial, la expansión posterior de los precios de vivienda y alquiler y la consolidación de nuevas tensiones estructurales vinculadas al acceso residencial. Este periodo permite analizar con claridad la transición desde una etapa de fuerte ajuste inmobiliario hacia un nuevo escenario caracterizado por escasez de oferta, incremento sostenido de precios y creciente dificultad de acceso para amplias capas de la población.

No obstante, determinados capítulos incorporarán referencias históricas anteriores cuando resulte necesario contextualizar fenómenos estructurales de largo recorrido. La crisis inmobiliaria de 2008 constituye un punto de inflexión fundamental para comprender la evolución posterior del mercado español. El desplome de la promoción residencial, la reestructuración financiera, el endurecimiento del crédito hipotecario y la desaparición de buena parte del tejido promotor condicionaron durante años la capacidad de recuperación de la oferta de vivienda. Muchas de las limitaciones actuales de producción residencial tienen su origen directo en aquel proceso de ajuste.

Asimismo, el estudio analizará la evolución de las políticas públicas de vivienda desarrolladas durante las últimas décadas, incluyendo la transformación del modelo de vivienda protegida, la reducción histórica del parque público de alquiler, la evolución normativa del urbanismo español y el progresivo cambio de orientación de las políticas residenciales hacia mecanismos de intervención sobre el mercado del alquiler.

El periodo posterior a la pandemia de COVID-19 adquiere igualmente una importancia específica dentro del análisis temporal del estudio. La crisis sanitaria alteró de manera significativa múltiples dinámicas residenciales: cambios en las preferencias habitacionales, expansión del teletrabajo, crecimiento de la demanda en áreas periféricas, presión sobre determinadas ciudades intermedias y transformación de los patrones de movilidad residencial. Al mismo tiempo, el contexto inflacionario posterior, el aumento de los tipos de interés y el encarecimiento de los costes de construcción introdujeron nuevas tensiones sobre el acceso a la vivienda y la capacidad de producción del sector.

La evolución más reciente del mercado, especialmente durante 2024, 2025 y comienzos de 2026, resulta particularmente relevante para evaluar la situación actual del sistema residencial español. En estos años se han intensificado fenómenos como la reducción de oferta en alquiler residencial, el incremento del esfuerzo hipotecario, la presión demográfica sobre grandes áreas urbanas y la creciente divergencia territorial entre zonas tensionadas y territorios con pérdida de población.

Desde el punto de vista territorial, el libro blanco adopta una perspectiva integral que abarca el conjunto del territorio español, incorporando análisis diferenciados por Comunidades Autónomas, provincias, áreas metropolitanas y municipios de especial relevancia residencial. La dimensión territorial constituye uno de los elementos centrales del estudio debido a la enorme heterogeneidad que presenta actualmente el mercado inmobiliario español.

España no afronta una única realidad residencial homogénea. Conviven mercados urbanos sometidos a fuerte presión de demanda y escasez estructural de oferta con territorios afectados por despoblación, envejecimiento y pérdida de actividad económica. Esta

dualidad territorial constituye uno de los rasgos más característicos del sistema residencial español contemporáneo.

El análisis autonómico permitirá identificar importantes diferencias en evolución de precios, capacidad de producción de vivienda, disponibilidad de suelo, presión del alquiler, políticas públicas y marcos regulatorios. Comunidades como Madrid, Cataluña, Baleares, Comunidad Valenciana o Málaga concentran algunas de las mayores tensiones residenciales del país, mientras otros territorios mantienen niveles de accesibilidad relativamente más equilibrados, aunque frecuentemente asociados a menor dinamismo económico o pérdida demográfica.

Las grandes áreas metropolitanas ocuparán un lugar prioritario dentro del estudio debido a su peso económico, demográfico y residencial. Madrid y Barcelona representan actualmente los principales focos de tensión inmobiliaria de España, tanto por volumen de demanda como por evolución de precios y dificultades de acceso residencial. Sin embargo, el fenómeno se ha extendido progresivamente hacia otras ciudades como Valencia, Málaga, Sevilla, Palma, Bilbao, San Sebastián o Alicante, donde confluyen factores turísticos, crecimiento poblacional y limitaciones de oferta.

El estudio prestará además especial atención a los municipios turísticos y zonas litorales, donde la presión del alquiler vacacional, la inversión extranjera y la demanda internacional han generado importantes tensiones sobre el mercado residencial local. Baleares, Canarias, Costa del Sol, Comunidad Valenciana y determinadas áreas costeras catalanas presentan dinámicas específicas que requieren análisis diferenciados.

Junto a ello, el libro blanco abordará la situación de la España interior y de los territorios afectados por procesos de despoblación y envejecimiento. Aunque frecuentemente alejadas del foco mediático del debate residencial, muchas provincias interiores afrontan problemas distintos pero igualmente relevantes: degradación del parque residencial, ausencia de inversión, envejecimiento habitacional y dificultad de acceso a vivienda adecuada en determinados núcleos rurales o ciudades medias.

La dimensión territorial del estudio incorpora también el análisis de los desequilibrios existentes entre centros urbanos consolidados y periferias metropolitanas. El incremento de precios en los grandes núcleos urbanos está desplazando progresivamente la demanda hacia municipios periféricos y áreas intermedias, generando nuevas tensiones sobre infraestructuras, movilidad y planificación urbana.

Desde el punto de vista jurídico y administrativo, el alcance territorial del estudio incluye igualmente la comparación de marcos normativos autonómicos y municipales. La creciente descentralización regulatoria en materia de vivienda ha generado un mapa normativo muy diverso, especialmente en cuestiones relacionadas con zonas tensionadas, control del alquiler, vivienda protegida, fiscalidad y desarrollo urbanístico.

El objetivo de este enfoque temporal y territorial amplio es ofrecer una visión estructural y equilibrada de la realidad residencial española, evitando interpretaciones simplificadas o excesivamente centralizadas en determinados mercados urbanos. La vivienda constituye hoy un fenómeno profundamente condicionado por factores territoriales y demográficos, y cualquier análisis riguroso debe incorporar necesariamente esa diversidad de situaciones y dinámicas.

Solo desde una comprensión integral de las distintas realidades residenciales del país será posible plantear políticas públicas eficaces y estrategias de desarrollo capaces de responder a los desafíos específicos que afrontan los distintos territorios españoles durante la próxima década.

# La visión territorial de la Vivienda





## IÑAQUI CARNICERO ALONSO-COLMENARES Secretario General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

### El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: hacia un nuevo equilibrio del sistema residencial español



**E**l Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se inscribe en un momento decisivo de la historia contemporánea europea, en el que la vivienda ha dejado de ser un elemento silencioso de estabilidad social para convertirse en una de las grandes líneas de fractura de las democracias avanzadas. Lo que durante décadas funcionó como un pilar invisible del bienestar —el acceso relativamente previsible a una vivienda en propiedad o en alquiler asequible— se ha transformado en un espacio de tensión creciente donde confluyen dinámicas económicas globales, transformaciones demográficas profundas, cambios culturales en los modelos de vida y una progresiva reconfiguración del territorio urbano.

En este contexto, el plan no puede entenderse como una mera continuidad o actualización de los instrumentos de política pública anteriores, ni siquiera como una ampliación presupuestaria de los esfuerzos previos del Estado. Representa, en realidad, una toma de posición institucional de gran calado: la afirmación de que la vivienda ha pasado a ocupar el centro del contrato social contemporáneo. Allí donde antes la vivienda era consecuencia del crecimiento económico, hoy es condición previa de la cohesión social, de la igualdad de oportunidades y de la estabilidad intergeneracional.

España encarna esta transformación con una intensidad particularmente visible. El modelo residencial que se consolidó durante la segunda mitad del siglo XX, basado en la expansión urbana, la abundancia relativa de suelo y la centralidad de la propiedad como forma de acceso dominante, permitió la construcción de una sociedad ampliamente propietaria, con fuertes niveles de arraigo territorial y estabilidad patrimonial.

Sin embargo, esa misma arquitectura descansaba sobre supuestos que han dejado de ser válidos: crédito accesible, crecimiento urbano extensivo y una relación relativamente equilibrada entre ingresos y precios inmobiliarios.

La crisis financiera de 2008 actuó como punto de inflexión. No solo interrumpió el ciclo expansivo del sector, sino que desarticuló buena parte de su capacidad estructural de producción. La contracción del crédito, la desaparición de numerosos operadores promotores, la reducción de la inversión residencial y el endurecimiento de las condiciones financieras provocaron una transformación silenciosa pero profunda del sistema. Durante años, esa transformación se percibió como un ajuste coyuntural. Hoy se revela como una mutación estructural.

El resultado es un mercado residencial donde la demanda se ha recompuesto con extraordinaria rapidez, impulsada por la recuperación económica, la concentración del empleo en grandes áreas urbanas, la transformación de los hogares y la presión demográfica en determinadas regiones. Frente a ello, la oferta ha mostrado una inercia persistente, condicionada por la escasez de suelo finalista, la complejidad del planeamiento urbanístico, la rigidez de los procesos administrativos y la limitada capacidad de producción del sector en determinados segmentos. Esta asimetría entre velocidad de la demanda y lentitud de la oferta constituye hoy el núcleo del problema residencial español.

En ese escenario, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, impulsado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, emerge como una pieza de arquitectura institucional de extraordinaria relevancia. No es únicamente un programa de ayudas ni un marco de inversión pública: es un intento

deliberado de reordenar el sistema residencial desde sus fundamentos, reconociendo que la vivienda no puede seguir siendo tratada como una variable dependiente del ciclo económico, sino como un componente estructural del bienestar colectivo.

El plan se construye sobre una idea fuerza que atraviesa todo su diseño: la insuficiencia de vivienda asequible no es un accidente del mercado, sino la consecuencia acumulada de decisiones, inercias y desequilibrios que han ido consolidando un déficit estructural de oferta. A partir de esta premisa, la política pública deja de centrarse exclusivamente en corregir efectos para comenzar a intervenir sobre las causas.

La dimensión financiera del plan, con una movilización de 7.000 millones de euros, no debe interpretarse únicamente en términos cuantitativos, sino como la expresión de una voluntad sostenida de intervención pública en un ámbito que durante años estuvo marcado por una retirada relativa del Estado. Pero más allá del volumen de recursos, lo verdaderamente determinante es la arquitectura de cooperación institucional que lo sostiene.

La articulación entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas no es aquí un elemento accesorio, sino la condición misma de posibilidad del plan, en un sistema profundamente descentralizado donde la eficacia depende de la coordinación entre niveles de gobierno.

Uno de los rasgos más significativos del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es su apuesta por la consolidación de un parque de vivienda asequible de carácter permanente. Esta decisión introduce un cambio conceptual de enorme profundidad: la idea de que la vivienda protegida no debe ser necesariamente una solución transitoria, sino una infraestructura social estable, capaz de perdurar en el tiempo y de garantizar un suelo mínimo de accesibilidad residencial para generaciones sucesivas.

Este enfoque acerca a España a una tendencia ya consolidada en diversos países europeos, donde el parque público de alquiler constituye un elemento estruc-

tural del sistema residencial. Sin embargo, también refleja una ambición más amplia: la de transformar la vivienda en un componente activo de la estabilidad macroeconómica y social, capaz de amortiguar ciclos de precios, reducir tensiones territoriales y ofrecer alternativas reales en entornos urbanos altamente competitivos.

La comparación europea ilumina con especial claridad la magnitud del desafío. En ciudades como Viena, la vivienda social no es un residuo de la política pública, sino un elemento central de la estructura urbana. En Berlín o París, los debates sobre regulación del alquiler, movilización de vivienda vacía o control de precios reflejan la intensidad de una crisis compartida. En Ámsterdam o Lisboa, la presión del turismo, la inversión internacional y la escasez de suelo han reconfigurado profundamente el acceso a la vivienda. España no se sitúa al margen de estas dinámicas, sino en su mismo epicentro.

Sin embargo, la posición española presenta una particularidad relevante: la coexistencia de mercados urbanos altamente tensionados con amplios territorios en proceso de despoblación. Esta dualidad introduce una complejidad adicional que obliga a diseñar políticas diferenciadas, sensibles a la diversidad territorial. El plan asume implícitamente esta realidad, al articular un sistema flexible de intervención que combina objetivos comunes con adaptaciones autonómicas y locales.

La rehabilitación del parque existente constituye otro de los grandes ejes del plan, y probablemente uno de los más transformadores a largo plazo. En ella convergen tres dimensiones esenciales: la mejora de la habitabilidad, la transición energética y la regeneración urbana. En un continente donde gran parte del parque residencial fue construido antes de los estándares actuales de eficiencia y accesibilidad, la rehabilitación se convierte en una política de futuro tanto como de presente. No se trata únicamente de mejorar edificios, sino de reconfigurar la relación entre ciudad, energía y bienestar.

La dimensión social del plan alcanza su máxima expresión en las medidas orientadas a la accesibilidad de los jóvenes. La emancipación tardía, que se ha convertido en uno de los rasgos más característicos del modelo social español, no es solo un fenómeno económico, sino una alteración profunda del ciclo vital. Retrasar el acceso a la vivienda implica retrasar la formación de hogares, la estabilidad emocional, la movilidad laboral y, en última instancia, la capacidad de reproducción demográfica del sistema social.

El plan aborda esta realidad con una combinación de ayudas, incentivos y mecanismos de apoyo que buscan reducir el esfuerzo financiero de acceso a la vivienda.

Sin embargo, la propia lógica del sistema impone una verdad difícil de eludir: ninguna política de demanda puede ser plenamente eficaz sin una expansión equivalente de la oferta. Y es aquí donde emerge uno de los desafíos más complejos del sistema español: la lentitud estructural del desarrollo urbanístico, la insuficiencia de suelo finalista y la complejidad administrativa que acompaña a la transformación del suelo en vivienda efectiva. Este desfase temporal entre planificación y realidad constituye uno de los nudos centrales que el plan intenta abordar, aunque su resolución excede el ámbito exclusivo de la política de vivienda.

El contexto europeo añade una capa adicional de significado. La vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones sociales en prácticamente todos los Estados miembros, hasta el punto de haber entrado de forma progresiva en la agenda comunitaria, aunque sin un marco competencial plenamente desarrollado. Esta situación genera una tensión productiva entre diagnósticos compartidos y respuestas nacionales diversas, que configuran un laboratorio de políticas públicas en tiempo real.

España, con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, opta por un modelo de equilibrio: intervención pública decidida, refuerzo del parque asequible, colaboración con el sector privado y respeto a la diversidad territorial. No es una solución simple ni cerrada, sino una arquitectura abierta que asume la complejidad del fenómeno residencial contemporáneo.

En última instancia, este plan no puede ser leído únicamente como un instrumento técnico de política pública. Es, en sentido profundo, una declaración sobre la naturaleza del vínculo entre ciudadanía y Estado en el siglo XXI. La vivienda deja de ser un resultado del mercado para convertirse en un espacio donde se expresa la promesa de igualdad de oportunidades. Allí donde el acceso a la vivienda se dificulta de forma estructural, la igualdad se debilita; allí donde se garantiza de forma estable y asequible, la cohesión social se fortalece.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 representa, en este sentido, una apuesta por reconstruir esa promesa. No como retorno a un pasado idealizado, sino como construcción de un nuevo equilibrio entre fuerzas económicas, responsabilidades públicas y derechos ciudadanos. Su ambición no reside únicamente en su capacidad de intervención, sino en su voluntad de redefinir el horizonte mismo de lo posible en política de vivienda.

El reto que plantea es inmenso, porque exige actuar sobre un sistema complejo, globalizado y profundamente desigual en sus expresiones territoriales. Pero tam-

bién es una oportunidad histórica: la de reimaginar la vivienda no como problema, sino como infraestructura esencial de la dignidad contemporánea.



## SILVIA PANEQUE SUREDA Consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica de la Generalitat de Catalunya

### Cataluña ante el reto de la accesibilidad residencial: hacia un nuevo sistema público de vivienda



La vivienda condiciona actualmente cuestiones centrales para el funcionamiento económico y social: la emancipación juvenil, la natalidad, la competitividad territorial o la cohesión social.

En este contexto, la Generalitat de Catalunya está desplegando una estrategia que pretende ir más allá de las medidas coyunturales para construir un auténtico sistema catalán de vivienda, capaz de incrementar el parque protegido y modular determinados desequilibrios del mercado residencial.

Un contexto de fuerte presión sobre la vivienda

Cataluña ha superado recientemente los ocho millones de habitantes y el número de hogares continúa creciendo de forma sostenida. Las proyecciones apuntan a la creación de unas 256.000 nuevas viviendas principales en la próxima década.

El incremento de la demanda no responde únicamente al crecimiento poblacional. También influye la reducción progresiva del tamaño medio de los hogares, fenómeno que multiplica las necesidades residenciales incluso con incrementos moderados de población.

Aunque Cataluña continúa siendo un te-

rritorio mayoritariamente propietario, el alquiler ha ganado peso de forma muy significativa, especialmente entre jóvenes y población inmigrante. Actualmente, más del 23% de las viviendas principales son de alquiler.

Sin embargo, el parque de vivienda social y asequible sigue siendo muy reducido. En Cataluña representa aproximadamente un 3% del total de viviendas principales, muy lejos de los estándares de muchos países europeos.

Otro elemento relevante ha sido la creciente internacionalización de la demanda residencial, especialmente en Barcelona, Girona y determinadas zonas costeras. Paralelamente, la expansión del alquiler turístico durante la última década acabó reduciendo parte de la oferta disponible para residencia habitual en algunos municipios especialmente tensionados. Consecuencias sociales y económicas Las dificultades de acceso a la vivienda afectan especialmente a los jóvenes y a los hogares de renta media y baja.

En las zonas más tensionadas, el esfuerzo económico necesario para acceder al alquiler se ha incrementado muy por encima de la evolución salarial. Como consecuencia, la edad media de emancipación en Cataluña supera ya los 30 años, claramente por encima de la media europea. Al mismo tiempo, las dificultades de acceso residencial afectan de forma intensa a parte de la población inmigrante de menor renta, que sufre situaciones de precariedad habitacional y segregación urbana. La vivienda ha pasado así a convertirse en uno de los principales factores de desigualdad social y territorial.

La respuesta pública: construir un sistema catalán de vivienda

Ante este escenario, la Generalitat está desplegando una estrategia basada en dos grandes líneas de actuación: ampliar de forma masiva el parque de vivienda protegida y regular determinados aspectos del mercado residencial para garantizar un funcionamiento más equilibrado. La idea de fondo es que el problema de accesibilidad no puede resolverse únicamente mediante ayudas a la demanda ni exclusivamente mediante regulación de precios. Requiere generar oferta asequi-

ble estructural y permanente.

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda

El principal instrumento de planificación es el Plan Territorial Sectorial de Vivienda (PTSH), aprobado a finales de 2024. El plan desarrolla el denominado Objetivo de Solidaridad Urbana previsto en la legislación catalana de vivienda, según el cual los municipios declarados áreas de demanda fuerte y acreditada deberán incrementar progresivamente el peso de la vivienda destinada a políticas sociales y asequibles, hasta llegar al 15% de los hogares (9% de alquiler en el conjunto de Catalunya).

El horizonte temporal del plan se sitúa en 2045 y prevé incrementar el parque protegido en aproximadamente 300.000 viviendas, de las cuales unas 200.000 deberán destinarse al alquiler asequible. El objetivo inmediato hasta 2030 es alcanzar 50.000 nuevas viviendas protegidas. La reserva pública de solares y la colaboración público-privada

Uno de los instrumentos más innovadores impulsados por la Generalitat es la denominada Reserva Pública de Solares, integrada en el llamado "Plan 50.000" para dar respuesta a la planificación del PTSH horizonte 2030.

El sistema busca movilizar suelo residencial vacío mediante fórmulas estables de colaboración público-privada. Los propietarios de solares —públicos o privados— pueden incorporarlos a una reserva destinada a promover vivienda protegida de alquiler.

A cambio, los promotores disponen de financiación pública de hasta el 100% de la operación, bonificaciones financieras y ayudas destinadas a garantizar la viabilidad económica de las promociones.

El modelo combina operadores públicos, cooperativos, fundacionales y privados, utilizando fórmulas como el derecho de superficie y concesiones de larga duración.

La primera convocatoria despertó un interés muy elevado: en 2025 se presentaron más de 670 solares con capacidad potencial para superar las 20.000 viviendas

protegidas, de las cuales 12.000 ya están en marcha en sus diversas fases.

En paralelo, la Generalitat está impulsando una estrategia de reactivación urbanística destinada a generar suelo con capacidad para acoger hasta 200.000 viviendas a partir de 2030 en los municipios de mayor demanda residencial.

#### El préstamo emancipación

La Generalitat puso en marcha en 2025 el denominado préstamo emancipación, dirigido a jóvenes de hasta 35 años que quieran adquirir su primera vivienda.

El programa financia hasta el 20% del valor de compra —con un máximo de 50.000 euros— y permite aplazar su devolución hasta haber amortizado la hipoteca principal. A cambio, la vivienda pasa a tener protección permanente. La medida busca facilitar el acceso a la propiedad de los jóvenes, reducir la barrera del ahorro inicial y ampliar de forma estable el parque protegido.

#### La contención de rentas en las zonas tensionadas

Cataluña fue la primera comunidad autónoma en aplicar el mecanismo de zonas residenciales de mercado tensionado previsto en la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda. Actualmente, cerca del 90% de la población catalana reside en municipios declarados tensionados. En estas áreas, los contratos de alquiler quedan sometidos a determinados límites vinculados al contrato anterior y a los índices oficiales de referencia.

La estrategia catalana plantea esta herramienta temporal como parte de un paquete más amplio de generación de oferta y estabilización del mercado. El sistema incorpora además incentivos fiscales para los propietarios que reduzcan precios o alquilen a jóvenes en municipios tensionados.

#### La regulación de las viviendas de uso turístico

La regulación catalana sobre viviendas turísticas busca compatibilizar la actividad económica vinculada al turismo con la preservación de la función residencial de determinados entornos urbanos.

Los municipios con fuerte presión residencial o elevada concentración de viviendas turísticas deben adaptar previamente su planeamiento urbanístico antes de otorgar nuevas licencias.

Además, las nuevas autorizaciones tienen carácter temporal y renovable, sustituyendo el modelo anterior de licencias prácticamente indefinidas. El objetivo es evitar que el crecimiento

del alquiler turístico compita y reduzca la oferta de vivienda habitual en municipios especialmente tensionados.

#### Fiscalidad orientada a la función social de la vivienda

La política fiscal catalana incorpora también una dimensión orientada a incentivar el uso residencial efectivo de la vivienda. El impuesto sobre viviendas vacías grava determinados supuestos de desocupación permanente injustificada en manos de grandes tenedores, mientras que el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales establece tipos reducidos para jóvenes y determinados colectivos vulnerables.

Al mismo tiempo, la fiscalidad aplicable a operaciones de concentración patrimonial o adquisición de edificios completos se ha endurecido progresivamente. La lógica de fondo es favorecer un funcionamiento más equilibrado del mercado residencial y estimular la incorporación de vivienda al mercado habitual.

#### Primeros resultados

Aunque todavía resulta pronto para extraer conclusiones definitivas, durante 2024 y 2025 comienzan a observarse algunos efectos relevantes de las medidas desplegadas.

En primer lugar, el crecimiento de las viviendas de uso turístico se ha estabilizado tras años de fuerte expansión. Cataluña superó las 100.000 licencias en 2023, pero desde la entrada en vigor de la nueva regulación el crecimiento prácticamente se ha detenido.

En segundo lugar, los precios del alquiler muestran una evolución más moderada en los municipios tensionados. Antes de la declaración de zonas tensionadas, las rentas crecían muy por encima de la inflación. Tras la aplicación de la regulación, la evolución de los precios se sitúa por debajo del IPC en buena parte de estos municipios.

Al mismo tiempo, los datos muestran que el parque de alquiler habitual no se ha reducido. Entre el primer trimestre de 2024 y el tercero de 2025 se incorporaron más de 20.000 viviendas adicionales al mercado de alquiler habitual en municipios tensionados. También se observa una reducción de la rotación contractual. Muchos propietarios optan por prorrogar contratos existentes, incrementando la estabilidad residencial de los hogares arrendatarios y reduciendo costes asociados a cambios frecuentes de vivienda.

Otro indicador relevante es la reducción del porcentaje de hogares arrendatarios sometidos a sobreesfuerzo económico. Según estimaciones del Observatori Metropolità de l'Habitatge, el porcentaje de

hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al alquiler se redujo significativamente en Cataluña tras la entrada en vigor de la contención de rentas.

La moderación del esfuerzo económico también favorece una mayor capacidad de ahorro de las familias jóvenes. La combinación entre estabilización de precios, ampliación del parque asequible y préstamo emancipación busca precisamente facilitar trayectorias de acceso progresivo a la propiedad.

En paralelo, Cataluña está registrando una evolución relativamente dinámica del mercado de compraventa residencial. Desde 2024, las operaciones de compraventa crecieron de forma más intensa que en otras comunidades autónomas con mercados igualmente tensionados.

Este dinamismo no se ha traducido, sin embargo, en incrementos tan intensos de precios como en otros territorios comparables.

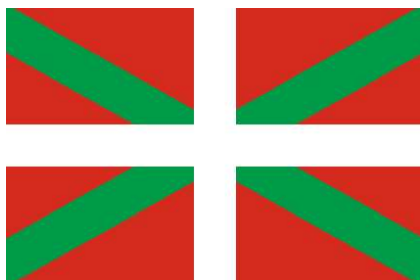
Esta moderación en el crecimiento de los precios permite vislumbrar un horizonte más estable para el sector inmobiliario en Cataluña que en otras comunidades autónomas. La combinación de regulación, incremento de la oferta asequible y planificación pública contribuye a proteger el mercado residencial frente a dinámicas procíclicas que, en el pasado, alimentaron burbujas especulativas y terminaron provocando importantes desequilibrios económicos y sociales.

#### Un cambio de paradigma en la política de vivienda

Cataluña afronta un desafío residencial de gran magnitud y complejidad. El déficit acumulado de vivienda asequible no puede resolverse a corto plazo y exigirá continuidad institucional, capacidad financiera y cooperación estable entre sector público y privado.

Sin embargo, la estrategia desplegada por la Generalitat pretende introducir un cambio de paradigma relevante: pasar de políticas fragmentadas y reactivas a la construcción de un sistema integral de vivienda basado en planificación, ampliación sostenida del parque protegido y estabilización del mercado residencial. La accesibilidad a la vivienda constituye hoy uno de los principales retos económicos y sociales de Europa. Afrontarlo exige combinar capacidad inversora, colaboración público-privada y visión de largo plazo.

Ese es precisamente el marco en el que Cataluña está intentando construir su política de vivienda.



## DENIS ITXASO

### Consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco

#### Del derecho reconocido al derecho ejercido: la respuesta vasca a la emergencia habitacional



Las emergencias suelen empujarnos a confundir urgencia con improvisación. En materia de vivienda, hacerlo sería un grave error. La situación actual exige respuestas inmediatas, pero también instituciones sólidas, recursos sostenidos, reglas estables y una visión capaz de superar los ciclos políticos y económicos. No existe una medida única capaz de resolver el problema. La vivienda no se arregla solamente construyendo, ni únicamente regulando los alquileres, ni concentrando toda la intervención pública en las ayudas económicas. Necesitamos actuar simultáneamente sobre la oferta y la demanda; producir vivienda y proteger a quienes no pueden esperar; movilizar suelo y aprovechar la ciudad ya construida; limitar los comportamientos especulativos y ofrecer seguridad a quienes ponen su vivienda en alquiler. Ese es el principio que inspira el Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi. Pero este plan no parte de cero. Se levanta sobre una trayectoria prolongada de políticas públicas que ha permitido a Euskadi conservar patrimonio protegido, desarrollar un parque público de alquiler y convertir progresivamente la vivienda en uno de los pilares de nuestro sistema de bienestar.

Un patrimonio que pertenece también al futuro

En 2003, Euskadi tomó una decisión determinante: establecer con carácter general la calificación permanente de las viviendas de protección oficial. Desde entonces, las VPO calificadas como tales no pueden convertirse, por el mero transcurso del tiempo, en viviendas libres. Puede parecer una medida técnica, pero encierra una decisión política fundamental. Una vivienda construida sobre suelo público, financiada con recursos colectivos o adquirida a un precio limitado no debe terminar incorporándose al mercado libre para generar una plusvalía privada. Debe permanecer protegida y atender sucesivamente a distintas personas y generaciones. La calificación permanente evita que el esfuerzo realizado por el conjunto de la sociedad desaparezca al cabo de unos años. Convierte cada vivienda protegida en una inversión intergeneracional y permite que el parque público y regulado crezca de manera acumulativa. En lugar de llenar un recipiente con un desagüe abierto, Euskadi decidió conservar cada vivienda que incorporaba al sistema.

Esta política se vio reforzada en 2015 con la aprobación de la Ley Vasca de Vivienda. La norma introdujo dos avances especialmente relevantes en el contexto español. El primero fue el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda. Desde entonces, en Euskadi la vivienda no constituye únicamente un principio que debe inspirar la actuación de los poderes públicos. Las personas que cumplen los requisitos establecidos tienen derecho a la ocupación legal y estable de una vivienda digna y adecuada. Cuando la Administración no puede proporcionar de forma inmediata una vivienda protegida, ese derecho se atiende subsidiariamente mediante la Prestación Económica de Vivienda, destinada a facilitar el pago de un alquiler en el mercado libre. Mientras ampliamos el parque público, la falta de oferta disponible no puede servir como excusa para dejar desprotegidas a las personas con menos recursos.

El segundo avance fue la orientación progresiva de los recursos públicos hacia el alquiler. La ley estableció que la nueva promoción pública debía dirigirse íntegramente a esta modalidad, reservando los recursos colectivos para crear un patrimonio que permanezca al servicio de la sociedad. No se trata de enfrentar compra y alquiler ni de negar las legítimas aspira-

ciones de propiedad. Se trata de que la inversión pública se concentre allí donde puede producir un mayor retorno social, garantizar una respuesta continuada y adaptarse a las necesidades de cada etapa vital. Una misma vivienda de alquiler protegido puede servir hoy para la emancipación de una persona joven, mañana para una familia y, más adelante, para una persona mayor.

Este recorrido explica que Euskadi disponga hoy de una base más sólida que la existente en buena parte de España. También explica que nuestra respuesta a la emergencia actual no consista en una sucesión de medidas aisladas, sino en un cambio de escala.

Actuar sobre todos los frentes

El Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi parte de una evidencia: el mercado residencial no está produciendo por sí mismo viviendas suficientes y asequibles allí donde se concentra la demanda. La reducción del tamaño de los hogares, la creación de nuevas unidades familiares, los flujos migratorios, el encarecimiento del suelo, la evolución de los costes de construcción y la debilidad histórica del alquiler están generando una presión que afecta a los hogares vulnerables, pero también a amplios sectores de las clases medias y trabajadoras. Por eso debemos aumentar la oferta y, al mismo tiempo, proteger la demanda mientras esa oferta se materializa.

Durante esta legislatura aspiramos a superar las 10.000 nuevas viviendas protegidas, de las cuales 7.000 se destinarán al alquiler asequible. Es un primer peldaño hacia el objetivo acordado en el Pacto Social por la Vivienda de alcanzar las 50.000 viviendas en alquiler protegido y ampliar el conjunto del parque protegido vasco hasta las 116.000 viviendas en 2036. Para conseguirlo necesitamos suelo. Y el suelo, especialmente en los ámbitos urbanos donde existe una mayor necesidad residencial, es un recurso escaso, caro y sometido a procedimientos muy prolongados.

La Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo ha creado una vía rápida, pero garantista, para movilizarlo. Las actuaciones prioritarias

permiten abreviar procedimientos, integrar trámites y reducir significativamente el tiempo que transcurre entre la planificación y la construcción. La emergencia habitacional exige preservar las garantías ambientales y urbanísticas, pero también revisar inercias administrativas concebidas para una realidad distinta. Junto con los ayuntamientos estamos trabajando, además, en una gran reserva estratégica de suelo para vivienda protegida. No podemos esperar a que cada crisis nos obligue a buscar apresuradamente parcelas disponibles. Las instituciones deben anticiparse, localizar suelo, adquirirlo, ordenarlo y prepararlo para responder a las necesidades demográficas de las próximas décadas.

A ello se sumará el Fondo Social por la Vivienda, concebido para movilizar inversión pública y privada de largo plazo con participación de instituciones como el Banco Europeo de Inversiones, el Instituto de Crédito Oficial y agentes comprometidos con una rentabilidad moderada y una finalidad social. Cuando alcance su pleno rendimiento, este instrumento podrá apalancar recursos para promover hasta 10.000 viviendas protegidas adicionales. La colaboración tiene sentido cuando permite ampliar la capacidad de inversión, compartir responsabilidades y atraer capital paciente hacia viviendas que permanecerán protegidas.

La ciudad construida también es una reserva de vivienda

Producir vivienda no significa necesariamente extender indefinidamente las ciudades. Euskadi tiene una geografía compleja y un territorio limitado. Debemos utilizar mejor el suelo disponible y aprovechar las oportunidades existentes en los barrios consolidados. La nueva regulación permite autorizar levantes sobre edificios públicos de vivienda siempre que sus condiciones estructurales lo permitan. Esta vía podría facilitar hasta 2.000 nuevos apartamentos dotacionales sin consumir nuevo suelo, aprovechando parcelas ya urbanizadas, conectadas con el transporte y próximas a los servicios públicos.

También hemos flexibilizado las condiciones para transformar locales comerciales y espacios en desuso en viviendas adecuadas y habitables. Se estima que existen más de 7.500 locales susceptibles de ser reconvertidos. No todos podrán ni deberán transformarse, porque las ciudades necesitan actividad económica y comercio de proximidad. Pero allí donde han perdido definitivamente su función, pueden convertirse en una oportunidad para crear vivienda asequible y regenerar los entornos urbanos. La rehabilitación, la accesibilidad y la regeneración de barrios completan esta mirada. La política de vivienda no solo ha de enfocarse en nuevas

promociones. También debe cuidar el parque existente, adaptar los edificios al envejecimiento de la población, mejorar su eficiencia energética y evitar que determinados barrios acumulen desigualdades.

A esta estrategia incorporamos la industrialización de la construcción. A través de ERAIKI HUB queremos alinear a empresas, centros tecnológicos, entidades financieras y administraciones para reducir plazos, mejorar la calidad, aumentar la seguridad laboral y disminuir el impacto ambiental de la edificación. Euskadi posee una cultura industrial que debe ponerse también al servicio de la vivienda.

Movilizar lo que ya existe

Aumentar la oferta exige asimismo movilizar viviendas que permanecen vacías. El programa Bizigune constituye uno de los principales instrumentos del modelo vasco.

Mediante este programa, las personas propietarias ceden temporalmente sus viviendas a la Administración. Alokabide se encarga de su gestión, garantiza los ingresos, cubre los posibles impagos y desperfectos y adjudica las viviendas a personas inscritas en Etxebide con rentas ajustadas a sus ingresos. Bizigune permite incorporar cerca de 9.000 viviendas privadas al alquiler protegido dentro de un parque de gestión pública que ronda ya las 19.000. Es una fórmula que protege al inquilino, ofrece tranquilidad al propietario y permite ampliar la oferta en barrios consolidados de una manera más rápida que la nueva construcción. El Plan Integral aspira a movilizar hasta 15.000 viviendas vacías mediante Bizigune, incentivos fiscales, ayudas a la rehabilitación y nuevas garantías.

Estamos preparando también Alokaplus, un seguro público y gratuito destinado inicialmente a pequeños propietarios de viviendas situadas en zonas tensionadas que alquilen respetando los precios de referencia. El programa ofrecerá protección frente a impagos y desperfectos y facilitará el acceso a colectivos que encuentran especiales dificultades para formalizar un contrato.

La seguridad jurídica no puede entenderse como la ausencia de regulación. Un mercado seguro es aquel en el que las reglas son claras, previsibles y exigibles; en el que los inquilinos saben que sus derechos serán respetados y los propietarios que no quedarán desatendidos ante un incumplimiento.

Regular y ofrecer garantías no son caminos contrapuestos. Son las dos condiciones necesarias para reconstruir la confianza. Esta estrategia se complementa con un régimen fiscal que premia el alquiler estable y asequible, mediante deducciones en el IRPF, y con medidas que desin-

centivan el mantenimiento injustificado de viviendas deshabitadas. No se trata de penalizar la propiedad, sino de favorecer que cumpla su función social.

Una generación que no puede seguir esperando

La emergencia habitacional tiene una dimensión generacional indiscutible. Miles de jóvenes con empleo y formación no pueden iniciar un proyecto de vida independiente. La edad de emancipación se retrasa y decisiones como formar una familia, aceptar un empleo o permanecer en el municipio de origen quedan condicionadas por la vivienda. Por ello, reservaremos hasta el 50 % de las viviendas protegidas en alquiler para personas menores de 36 años. Hemos reforzado además Gaztelagun, nuestro programa propio de ayuda al alquiler joven, aumentando los límites de las rentas subvencionables, ampliando los umbrales de ingresos e incorporando realidades cada vez más frecuentes, como el alquiler de habitaciones y el subarriendo.

Los apartamentos dotacionales son otra pieza esencial. Ofrecen alquileres asequibles durante un periodo limitado y permiten que las personas jóvenes dispongan de unos años para consolidar su autonomía económica. Estamos evolucionando, además, hacia modelos de convivencia intergeneracional en los que jóvenes y personas mayores compartan edificios, espacios comunes y relaciones de apoyo mutuo. La vivienda debe adaptarse a las personas y a las distintas etapas de la vida, no obligar a todas las generaciones a encajar en un único modelo residencial.

Regular con acuerdos y gobernar desde la proximidad

La política de vivienda requiere cooperación. Ninguna Administración dispone por sí sola de las competencias, los recursos y la capacidad de gestión necesarios. En Euskadi hemos articulado la declaración de zonas de mercado residencial tensionado desde el acuerdo con los ayuntamientos. No se trata simplemente de una foto. Cada declaración va acompañada de un diagnóstico y de un plan trienal con compromisos concretos para movilizar suelo, construir vivienda protegida, captar vivienda vacía y ordenar el mercado del alquiler. Actualmente, más de la mitad de la población vasca reside en municipios declarados como zonas tensionadas. En ellos se aplican los índices de precios de referencia, las limitaciones previstas por la legislación estatal, las prórrogas extraordinarias de los contratos y medidas autonómicas complementarias.

La regulación es necesaria porque un mercado sometido a una presión extraordinaria no puede funcionar como si existiera una oferta suficiente y una capacidad de

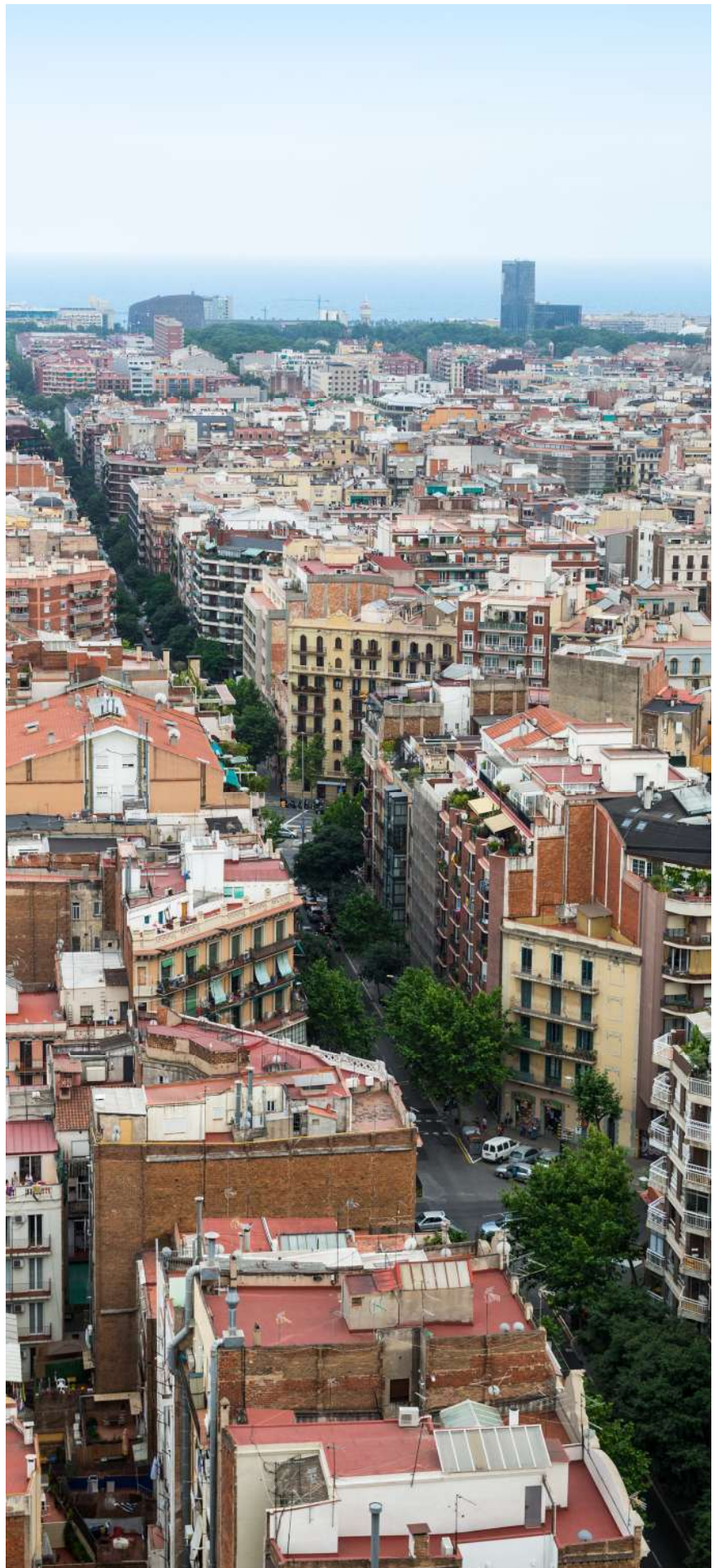
negociación equilibrada. Pero la regulación debe ir acompañada de inversión y aumento de la oferta. Limitar precios sin producir vivienda puede aliviar temporalmente el problema; producir vivienda sin proteger a quienes no pueden esperar puede llegar demasiado tarde. Necesitamos ambas cosas. También reforzaremos el control de las transmisiones de vivienda protegida para evitar sobrepuestos encubiertos y asegurar que las VPO lleguen a quienes cumplen los requisitos. La protección pública no termina con la entrega de llaves. Debe acompañar a la vivienda durante toda su vida útil.

#### Una política de país

Euskadi ha sido pionera en la calificación permanente de la VPO, en el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda y en la orientación de la promoción pública hacia el alquiler. Ahora quiere dar un nuevo salto mediante una combinación de reformas, recursos, regulación, acuerdos e innovación. No pretendemos ofrecer un modelo cerrado ni sostener que todas las soluciones sean trasladables automáticamente a otros territorios. Pero nuestra experiencia demuestra que las políticas de vivienda obtienen resultados cuando se mantienen en el tiempo, acumulan patrimonio, disponen de instituciones públicas fuertes y no renuncian a intervenir en el mercado.

La vivienda es un bien económico, pero es mucho más que eso. Determina la autonomía personal, la salud, la natalidad, la igualdad de oportunidades, la movilidad laboral, la cohesión de los barrios y la competitividad de un territorio. Una sociedad que expulsa a los jóvenes, concentra la precariedad o impide que los trabajadores vivan cerca de sus empleos termina debilitando también su economía y su democracia. El equilibrio del mercado no se alcanza dejando actuar exclusivamente a las fuerzas del mercado. Se construye corrigiendo sus fallos, ampliando la oferta, protegiendo a las partes más débiles, ofreciendo garantías y asegurando que la vivienda cumpla su función social.

Ese es el camino que estamos recorriendo en Euskadi: convertir un derecho reconocido por las leyes en un derecho que pueda ser ejercido en la vida cotidiana. No será una tarea inmediata ni sencilla. Pero contamos con una base sólida, un plan integral y la determinación necesaria para demostrar que la emergencia habitacional puede tener respuesta.





## JORGE RODRIGO DOMÍNGUEZ Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid

La vivienda solo se soluciona construyendo más



**G**arantizar el acceso a una vivienda es uno de los principales retos de las administraciones públicas. Se trata de una cuestión que trasciende el ámbito urbanístico para convertirse en un factor determinante de la cohesión social, la igualdad de oportunidades y el desarrollo económico. Por eso, desde la Comunidad de Madrid hemos situado la política de vivienda entre las prioridades de la legislatura, con un objetivo claro: aumentar la oferta de viviendas, facilitar el acceso de los ciudadanos y responder con eficacia al crecimiento que experimenta nuestra región.

Madrid es hoy una comunidad dinámica, que atrae talento, inversión y nuevos proyectos empresariales. Ese crecimiento, positivo desde el punto de vista económico y social, tiene una consecuencia directa: cada vez más personas quieren vivir aquí. La demanda residencial aumenta de forma constante y nos obliga a las administraciones a actuar con visión de largo plazo para evitar que la falta de oferta limite las oportunidades de quienes desean desarrollar su proyecto de vida en nuestra región.

La respuesta no pasa por intervenir un mercado que necesita más vivienda, sino por favorecer que se construya más y mejor. Ese es el eje sobre el que se articula la política de vivienda del Gobierno de

la Comunidad de Madrid: incrementar la oferta mediante la movilización de suelo, la agilización administrativa, la colaboración público-privada y el impulso tanto a la vivienda protegida como a la rehabilitación del parque residencial.

Porque si queremos facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a los jóvenes y las familias, debemos actuar sobre las causas del problema. Y la principal es el desequilibrio entre una demanda creciente y una oferta insuficiente.

Con esta premisa, estamos impulsando la construcción de más de 70.000 viviendas protegidas. De ellas, 17.700 gestionadas directamente por la Comunidad de Madrid. Todo ello, gracias a la puesta en marcha en estos tres últimos años de dos Planes de Choque en materia de vivienda, con un total de 25 medidas.

Medidas como la actualización del módulo de vivienda protegida; la flexibilización de la legislación en materia de urbanismo y suelo, acortando plazos y facilitando el cambio de uso del suelo para construcción de vivienda protegida; la aprobación de incentivos fiscales destinados tanto a la compra como al alquiler de vivienda; ayudas a los municipios para la adquisición de suelo o a la promoción de viviendas por parte de las cooperativas o el incremento de la densidad y edificabilidad para vivienda protegida.

Y actuaciones como el Plan Vive, una iniciativa pionera de colaboración público-privada que permite construir viviendas destinadas al alquiler asequible sobre suelo público, manteniendo siempre la titularidad de ese patrimonio en manos de la Comunidad de Madrid. Gracias a este modelo, estamos construyendo 14.000 viviendas de alquiler a precios asequibles que están permitiendo a miles de familias acceder a viviendas de calidad con rentas por debajo del precio de mercado.

El éxito del Plan Vive demuestra que la colaboración entre la administración y la iniciativa privada no solo es compatible con el interés general, sino que constituye una de las fórmulas más eficaces para dar respuesta a una necesidad social urgente.

Aprovechar la capacidad inversora, técnica y constructiva del sector privado permite

multiplicar el alcance de nuestras políticas y reducir significativamente los plazos de ejecución.

Pero construir más viviendas exige también transformar la forma en que se gestionan los procedimientos administrativos. Durante demasiado tiempo, la complejidad normativa y la duración de las tramitaciones urbanísticas han ralentizado la puesta en marcha de nuevos desarrollos residenciales.

Por ello, una de nuestras prioridades ha sido avanzar en la simplificación administrativa y en la reducción de cargas burocráticas. Agilizar licencias, acortar plazos y dotar de mayor seguridad jurídica a promotores, cooperativas y ciudadanos no significa rebajar garantías, sino hacer más eficiente la actuación de la administración. Cada procedimiento que se acelera supone viviendas que llegan antes al mercado y familias que pueden acceder antes a un hogar.

La planificación urbanística también desempeña un papel esencial. Madrid dispone de capacidad para seguir creciendo de forma ordenada y equilibrada. Buena prueba de ello es que ya estamos sentando las bases para desarrollar en los próximos 15 años. 280.000 viviendas en 31 nuevos desarrollos urbanísticos. Acompañadas de infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y servicios públicos que garanticen barrios plenamente integrados y con calidad de vida.

Nuestro objetivo no es únicamente construir viviendas, sino construir ciudades. Otro de nuestros grandes ejes de actuación es facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, que son los grandes perjudicados por la falta de vivienda en toda España. La dificultad para afrontar la entrada necesaria para comprar una vivienda o el acceso a un alquiler asequible retrasa la emancipación de miles de personas que cuentan con empleo y estabilidad económica.

Por ello, la Comunidad de Madrid ha puesto en marcha instrumentos específicos para apoyarles. Construimos 5.500 viviendas de alquiler asequible destinadas exclusivamente a menores de 35 años a través del Plan Vive Solución Joven. Junto con otros programas como Mi Primera

Vivienda, que facilita el acceso a la financiación hipotecaria respondiendo, precisamente, a una de las principales barreras de entrada al mercado residencial. Se trata de ofrecer oportunidades a quienes pueden asumir una cuota hipotecaria, pero encuentran dificultades para reunir el ahorro previo que habitualmente exigen las entidades financieras.

Un programa del que se han beneficiado más de 7.320 jóvenes y que hemos ampliado hasta cubrir el 100% de la hipoteca mediante el aval de la Comunidad de Madrid, también a la obra nueva y elevado el rango de edad hasta los 50 años, beneficiando a más de 7.320 jóvenes.

Iniciativa a la que sumamos el Plan Alquila, con el que intermediamos entre propietarios e inquilinos, ofreciendo seguridad jurídica a ambas partes. Ya se han beneficiado más de 30.000 inquilinos, el 51% de ellos menores de 35 años. Además del Plan Alquila Comparte, con el que hemos facilitado alojamiento a 1.147 madrileños, más del 60% de ellos jóvenes. También estamos impulsando una política decidida de rehabilitación residencial. Mejorar edificios existentes supone aumentar su eficiencia energética, reforzar la accesibilidad, prolongar su vida útil y elevar la calidad de vida de quienes residen en ellos.

La rehabilitación constituye una oportunidad para modernizar el parque inmobiliario madrileño y adaptarlo a los retos ambientales y tecnológicos de las próximas décadas. Por ello, hemos concedido ayudas que permiten reducir el consumo energético, mejorar el aislamiento térmico, eliminar barreras arquitectónicas e incorporar soluciones constructivas más eficientes, a más de 82.000 viviendas.

Especial atención merece también la regeneración urbana de barrios consolidados, que también impulsamos, y donde las actuaciones integrales permiten renovar el espacio público, mejorar los servicios y revitalizar entornos que forman parte de la identidad de nuestros municipios.

Todo ello se complementa con una política social dirigida a quienes atraviesan mayores dificultades, con la ampliación del parque público de la Agencia de Vivienda Social con hasta 2.100 nuevas viviendas, como parte de una estrategia que busca garantizar que nadie quede excluido del acceso a una vivienda por circunstancias económicas o sociales.

Nuestra actuación parte de una idea sencilla: las políticas públicas deben ofrecer soluciones reales, no generar más incertidumbre. La vivienda necesita estabilidad normativa, planificación y capacidad de ejecución. Las decisiones adoptadas hoy condicionarán la oferta disponible durante la próxima década.

Por eso seguimos trabajando para movilizar más suelo, acelerar nuevos desarrollos, impulsar la vivienda protegida, favorecer la rehabilitación y facilitar el acceso tanto al alquiler como a la compra. Son medidas complementarias que responden a una estrategia coherente cuyo objetivo es aumentar la oferta de vivienda.

Madrid continuará creciendo y debemos estar preparados para responder a ese crecimiento con una política de vivienda ambiciosa y eficaz. Disponemos del suelo, de la capacidad técnica y de un sector profesional altamente cualificado. Nos corresponde a las administraciones, Comunidad de Madrid y ayuntamientos, crear las condiciones para que esa capacidad se traduzca en más viviendas, en mejores barrios y en prosperidad para todos.

Ese es el compromiso del Gobierno de la Comunidad de Madrid: desarrollar una política de vivienda útil, centrada en las personas y orientada a ofrecer respuestas a uno de los mayores desafíos de nuestro tiempo. Sabemos que no existen atajos, y que el problema de la vivienda, solamente se soluciona construyendo más. Eso es lo que hacemos y lo que vamos a seguir haciendo.

Porque facilitar el acceso a un hogar no es solo una obligación de los poderes públicos; es también una condición imprescindible para seguir construyendo una región libre, abierta, dinámica y llena de oportunidades de futuro.



## PABLO RODRÍGUEZ VALIDO Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias

### Canarias ante el reto de garantizar el derecho a la vivienda



La vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales, económicos y territoriales de Canarias. El acceso a una vivienda digna y asequible, reconocido como un derecho fundamental, atraviesa hoy una situación de extraordinaria complejidad derivada de la combinación de diversos factores que han tensionado el mercado residencial durante los últimos años y que exigen una respuesta pública decidida, innovadora y sostenida en el tiempo.

Canarias ha experimentado un incremento continuado de los precios tanto del alquiler como de la compraventa, acompañado de una insuficiente oferta residencial capaz de responder a una demanda creciente. La escasez de suelo disponible para nuevos desarrollos, la ralentización de la promoción de vivienda durante más de una década, la existencia de inmuebles vacíos o infrautilizados y la presión ejercida sobre determinadas zonas por usos alternativos al residencial han configurado un escenario que dificulta especialmente el acceso a la vivienda de jóvenes, familias trabajadoras y colectivos vulnerables.

Nos encontramos ante una realidad que trasciende el ámbito estrictamente urbanístico o inmobiliario. La dificultad para acceder a una vivienda condiciona los proyectos de vida, retrasa la emancipa-

ción de los jóvenes, dificulta la formación de nuevos hogares, limita la movilidad laboral y afecta directamente a la cohesión social y territorial de nuestras islas. Por ello, desde el Gobierno de Canarias hemos asumido que la emergencia habitacional requiere una intervención integral que combine medidas normativas, inversión pública, colaboración institucional y participación del sector privado.

Con esta convicción, durante la presente legislatura (2023-2027) hemos impulsado una de las mayores transformaciones de las políticas de vivienda desarrolladas en Canarias en las últimas décadas. Nuestro objetivo ha sido actuar simultáneamente sobre todos los factores que condicionan el acceso a la vivienda: incrementar la oferta, agilizar la gestión urbanística, reforzar el parque público, movilizar recursos privados y facilitar el acceso tanto al alquiler como a la compra.

Uno de los pilares fundamentales de esta estrategia ha sido la reforma normativa. La aprobación del Decreto-ley 1/2024 de medidas urgentes en materia de vivienda marcó un punto de inflexión en la política habitacional del Archipiélago. Esta norma permitió habilitar mecanismos extraordinarios para movilizar suelo y edificaciones hacia el uso residencial, facilitar cambios de uso compatibles con la planificación territorial, recuperar promociones inacabadas y reducir significativamente los tiempos administrativos asociados a la construcción de nuevas viviendas.

Especial relevancia tuvo la incorporación de una medida histórica para Canarias: la protección permanente de la vivienda pública protegida. Gracias a esta decisión, las viviendas construidas con recursos públicos permanecerán siempre al servicio de la ciudadanía, evitando la pérdida progresiva del parque público que se produjo en décadas anteriores.

Posteriormente, el Decreto-ley 3/2025 profundizó en este proceso de modernización incorporando instrumentos para agilizar la concesión de licencias urbanísticas mediante fórmulas de colaboración con entidades habilitadas y colegios profesionales. Además, introdujo la figura de la Vivienda Asequible Incentivada, concebida para atender a aquellas familias que no reúnen los requisitos para acceder a una vivienda

pública tradicional, pero tampoco pueden asumir los precios del mercado libre. La transformación normativa se ha completado con la creación del nuevo Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. Este instrumento supone un cambio profundo en el modelo de adjudicación de vivienda pública, sustituyendo sistemas basados en el azar por criterios objetivos de justicia social, transparencia y arraigo territorial, garantizando que las viviendas lleguen a quienes realmente las necesitan.

Sin embargo, las reformas legislativas solo tienen sentido si se traducen en resultados tangibles para la ciudadanía. Por ello, hemos acompañado estos cambios de una intensa política de promoción residencial. Actualmente, Canarias cuenta con más de 4.000 viviendas protegidas en distintas fases de ejecución, construcción, licitación o tramitación, configurando uno de los mayores esfuerzos de ampliación del parque residencial público realizados en nuestra historia reciente.

Junto a la promoción directa de vivienda protegida, hemos impulsado nuevas fórmulas de colaboración público-privada orientadas a multiplicar la capacidad de respuesta ante la emergencia habitacional. Programas como Rehabita Canarias permiten adquirir y rehabilitar edificios inacabados para incorporarlos rápidamente al mercado residencial, mientras que nuevas iniciativas de movilización de vivienda vacía buscan aprovechar recursos ya existentes para generar alquiler asequible.

La estrategia del Gobierno de Canarias también ha prestado especial atención a los jóvenes, uno de los colectivos más afectados por las dificultades de acceso a la vivienda. Las ayudas al alquiler, el Bono Alquiler Joven y el programa Hipoteca Joven Canarias forman parte de una política específica destinada a facilitar la emancipación y la construcción de proyectos de vida autónomos.

La puesta en marcha del programa Hipoteca Joven constituye una de las iniciativas más innovadoras impulsadas por nuestra comunidad autónoma. Gracias a este instrumento, jóvenes de entre 18 y 40 años podrán acceder a financiación de hasta el 95 % del valor de adquisición

de su primera vivienda, superando una de las principales barreras de entrada al mercado residencial: la necesidad de disponer de elevados ahorros previos.

Del mismo modo, el refuerzo de las ayudas al alquiler ha permitido alcanzar cifras históricas de financiación pública, beneficiando a miles de familias que encuentran dificultades para afrontar el coste mensual de una vivienda. Estas actuaciones persiguen aliviar la presión económica inmediata, pero también generar condiciones estructurales que permitan una mayor estabilidad residencial a medio y largo plazo.

La experiencia de estos años nos ha permitido constatar que la solución al problema de la vivienda no puede sustentarse en una única medida ni en una única administración. Requiere coordinación institucional, seguridad jurídica, planificación territorial, inversión pública sostenida y la implicación responsable de todos los agentes que intervienen en el sector.

Por ello, defendemos un modelo basado en la colaboración. Las administraciones públicas deben crear las condiciones normativas y económicas adecuadas para favorecer la construcción de vivienda protegida y asequible, pero también es imprescindible contar con la participación activa de promotores, constructores, entidades financieras, ayuntamientos, cabildos y organizaciones sociales.

Canarias afronta este desafío desde una realidad singular marcada por su condición archipelágica, la limitada disponibilidad de suelo, la presión demográfica y la importancia estratégica del turismo en su economía. Estas particularidades exigen respuestas adaptadas a nuestro territorio, alejadas de soluciones uniformes y construidas desde el conocimiento de nuestras necesidades específicas.

La vivienda constituye hoy una de las principales políticas de cohesión social. Garantizar el acceso a una vivienda digna no solo mejora las condiciones de vida de las personas, sino que fortalece la igualdad de oportunidades, favorece el desarrollo económico y contribuye al equilibrio territorial de nuestras islas.

Ese es el compromiso que guía la actuación del Gobierno de Canarias: impulsar todas las medidas necesarias para ampliar la oferta residencial, proteger a quienes más lo necesitan y construir un modelo de vivienda más accesible, equilibrado y sostenible para las generaciones presentes y futuras. Porque garantizar el derecho a la vivienda no es únicamente una obligación institucional; es una condición indispensable para construir una Canarias más justa, más cohesionada y con mayores oportunidades para todos y todas.



# Parte 1

## EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: DIAGNÓSTICO GENERAL



### 1. Evolución reciente del mercado inmobiliario español

**E**l mercado inmobiliario español atraviesa desde hace varios años una nueva etapa de fuerte tensión estructural caracterizada por el incremento sostenido de los precios de la vivienda, la insuficiencia de oferta disponible en numerosos territorios y el deterioro progresivo de los niveles de accesibilidad residencial para amplias capas de la población. Aunque la situación actual presenta diferencias relevantes respecto a la gran burbuja inmobiliaria previa a la crisis financiera de 2008, el acceso a la vivienda ha vuelto a situarse entre las principales preocupaciones económicas y sociales de los ciudadanos españoles.

La evolución reciente del mercado residencial español no puede interpretarse únicamente como el resultado de un ciclo económico expansivo. La actual crisis de acceso responde a la combinación simultánea de múltiples factores estructurales: crecimiento demográfico en determinadas áreas urbanas, transformación de los hogares, escasez de suelo finalista, insuficiente producción de vivienda nueva, incremento de costes constructivos, presión turística sobre determinadas ciudades y zonas litorales, endurecimiento financiero y cambios regulatorios que afectan especialmente al mercado del alquiler.

### ■ Capítulo 1. La nueva crisis de acceso a la vivienda

“

El acceso a la vivienda ha vuelto a situarse entre las principales preocupaciones económicas y sociales de los ciudadanos españoles.

Tras el colapso inmobiliario iniciado en 2008, el sector residencial español experimentó durante varios años un profundo proceso de ajuste. Entre 2008 y 2014 se produjo una fuerte caída de precios, una contracción drástica de la actividad promotora y una reducción muy significativa

del crédito hipotecario. Miles de promociones quedaron paralizadas, numerosas empresas constructoras desaparecieron y el sistema financiero afrontó una intensa reestructuración vinculada al exceso de exposición inmobiliaria acumulada durante la etapa expansiva anterior.

Aquella crisis modificó profundamente la estructura del mercado residencial español. La producción de vivienda nueva se desplomó hasta niveles históricamente bajos y el sector constructor perdió buena parte de su capacidad industrial y financiera. Aunque durante años la caída de precios alivió parcialmente los problemas de accesibilidad, el fuerte frenazo de la oferta futura acabaría generando posteriormente un nuevo desequilibrio estructural entre demanda y disponibilidad residencial.

A partir de 2014 comenzó una etapa progresiva de recuperación inmobiliaria impulsada por la mejora económica, la creación de empleo, la recuperación de la financiación hipotecaria y el retorno de la inversión nacional e internacional al mercado residencial español. Inicialmente, el crecimiento de precios se concentró en Madrid, Barcelona y determinadas zonas turísticas, pero con el paso de los años la presión inmobiliaria se fue extendiendo progresivamente hacia otras áreas urbanas y metropolitanas. Durante la segunda mitad de la década de 2010 el mercado residencial español consolidó una nueva fase expansiva, aunque muy distinta a la registrada antes de 2008. La recuperación estuvo marcada por una mayor prudencia financiera, una menor sobreoferta de vivienda y una actividad promotora considerablemente más contenida. Sin embargo, la insuficiente producción de vivienda nueva respecto al crecimiento de la demanda acabaría convirtiéndose en uno de los principales factores de tensión estructural del mercado.

Las estadísticas del Colegio de Registradores y del Consejo General del Notariado muestran cómo las compraventas de vivienda fueron recuperándose progresivamente hasta alcanzar niveles elevados de actividad, especialmente en grandes áreas urbanas y zonas costeras. Paralelamente, el incremento continuado de los precios comenzó a erosionar de nuevo los niveles de accesibilidad residencial, especialmente para jóvenes y hogares con rentas medias.

La pandemia de COVID-19 introdujo inicialmente un elemento de incertidumbre sobre la evolución del mercado inmobiliario. Durante los primeros meses de la crisis sanitaria se produjo una desaceleración temporal de la actividad residencial y una cierta expectativa de corrección de precios. Sin embargo, la evolución posterior resultó muy distinta a la prevista ini-



cialmente.

A partir de 2021 el mercado inmobiliario español experimentó una nueva aceleración impulsada por varios factores simultáneos: tipos de interés históricamente bajos durante parte del periodo, recuperación económica, aumento del ahorro acumulado durante la pandemia, cambios en las preferencias residenciales y fuerte demanda de vivienda tanto nacional como extranjera. La búsqueda de viviendas más amplias, con espacios exteriores o situadas fuera de los centros urbanos tradicionales modificó parcialmente las dinámicas territoriales de la demanda.

El contexto posterior a la pandemia coincidió además con importantes cambios demográficos y sociales. El crecimiento poblacional en determinadas áreas metropolitanas, el incremento del número de hogares unipersonales, la presión migratoria sobre grandes ciudades y el auge del teletrabajo reforzaron la demanda residencial en numerosos territorios. Al mismo tiempo, la oferta disponible seguía mostrando importantes limitaciones derivadas de la escasa producción acumulada durante la década anterior.

Uno de los principales rasgos del mercado actual es precisamente el fuerte desequilibrio entre creación de hogares y producción de vivienda nueva. Diversos estudios del sector estiman que España construye actualmente un volumen de vivienda claramente insuficiente para responder al crecimiento de la demanda

estructural, especialmente en determinados territorios de alta presión residencial.

La insuficiencia de oferta resulta especialmente visible en el mercado del alquiler. Durante los últimos años se ha producido una combinación especialmente tensionadora: incremento sostenido de la demanda arrendataria, reducción progresiva de oferta disponible en determinadas ciudades y creciente presión turística sobre parte del parque residencial urbano. Todo ello ha provocado fuertes aumentos de precios y un deterioro notable de la accesibilidad al alquiler.

El endurecimiento de la política monetaria europea iniciado a partir de 2022 introdujo nuevos elementos de complejidad en el mercado residencial español. La subida de tipos de interés elevó significativamente el coste de financiación hipotecaria y redujo parcialmente la capacidad adquisitiva de numerosos hogares. Sin embargo, lejos de provocar una corrección intensa de precios, el mercado mantuvo una elevada tensión debido a la persistente escasez de oferta disponible.

El comportamiento reciente del mercado español muestra además una creciente segmentación territorial. Mientras determinadas zonas metropolitanas y turísticas continúan registrando fuertes incrementos de precios y elevada presión de demanda, otros territorios presentan mercados más estables o incluso problemas asociados a envejecimiento poblacional, despoblación y debilidad económica. Esta dualidad territorial constituye uno

de los elementos centrales del actual modelo residencial español.

La inversión extranjera continúa desempeñando asimismo un papel relevante en determinadas áreas del mercado inmobiliario español. Zonas costeras, grandes ciudades y territorios turísticos siguen atrayendo capital internacional tanto para segunda residencia como para inversión patrimonial. Aunque este fenómeno aporta dinamismo económico y actividad al sector, también contribuye en algunos territorios a intensificar las tensiones sobre precios y accesibilidad residencial local.

Otro elemento diferenciador de la etapa actual respecto a ciclos anteriores es la creciente intervención regulatoria sobre el mercado de la vivienda. La aprobación de nuevas normativas estatales y autonómicas en materia de alquiler, zonas tensionadas y protección residencial ha introducido nuevos factores de incertidumbre jurídica y debate político sobre el equilibrio entre intervención pública, seguridad jurídica y funcionamiento eficiente del mercado.

La situación actual refleja así la consolidación de una nueva crisis de acceso a la vivienda, diferente en sus causas y características respecto a la burbuja inmobiliaria previa a 2008, pero igualmente profunda en sus consecuencias sociales y económicas. España no afronta hoy un problema de exceso de vivienda, sino precisamente un déficit estructural de oferta asequible en numerosos territorios de alta demanda.

La evolución reciente del mercado pone de manifiesto que el problema residencial español trasciende ampliamente las oscilaciones coyunturales del ciclo económico. La vivienda se ha convertido en uno de los principales factores de desigualdad intergeneracional y territorial del país. La dificultad de acceso afecta ya no solo a colectivos vulnerables, sino también a amplias capas de población con empleo estable y rentas medias.

Todo ello sitúa la cuestión residencial en el centro de los grandes debates estructurales de España: crecimiento urbano, cohesión territorial, movilidad laboral, natalidad, envejecimiento, productividad económica y sostenibilidad social. La evolución futura del mercado inmobiliario español dependerá en gran medida de la capacidad institucional y económica del país para incrementar oferta, garantizar seguridad jurídica y articular políticas públicas capaces de equilibrar acceso residencial y estabilidad del sistema inmobiliario.





## 2. Incremento de precios y pérdida de accesibilidad

**E**l fuerte incremento de los precios de la vivienda constituye actualmente el principal factor explicativo de la crisis de acceso residencial que atraviesa España. Tanto el mercado de compraventa como el alquiler han experimentado durante los últimos años una evolución claramente alcista que ha deteriorado de forma progresiva la capacidad de acceso de amplias capas de la población, especialmente jóvenes, hogares de renta media y trabajadores urbanos. La intensidad del aumento de precios ha superado ampliamente, en numerosos territorios, la evolución de los salarios y de la renta disponible de los hogares. Esta divergencia entre crecimiento inmobiliario y capacidad adquisitiva explica buena parte del actual deterioro de la accesibilidad residencial española y sitúa nuevamente la vivienda como uno de los principales factores de desigualdad económica y social.

Los datos del Instituto Nacional de Estadística reflejan con claridad esta tendencia. El Índice de Precios de Vivienda (IPV) encadenó durante los últimos años fuertes incrementos anuales, alcanzando en 2025 uno de los niveles de crecimiento más elevados desde la recuperación posterior a la crisis financiera. El encarecimiento afecta tanto a vivienda nueva como usada, aunque con especial intensidad en determinados mercados urbanos y metropolitanos donde la oferta disponible resulta claramente insuficiente para absorber la demanda existente.

La vivienda nueva presenta, en muchos territorios, incrementos particularmente intensos debido a la combinación de varios factores simultáneos: escasez de suelo finalista, encarecimiento de materiales de construcción, incremento de costes energéticos, mayores exigencias regulatorias y limitada capacidad productiva del sector promotor. La insuficiente producción acumulada durante más de una década ha reducido considerablemente el stock disponible de vivienda nueva en las principales áreas de demanda.

En las grandes ciudades españolas y sus áreas metropolitanas, el aumento de precios ha alcanzado niveles especialmente elevados. Madrid y Barcelona continúan liderando gran parte de la presión inmobiliaria nacional, aunque el fenómeno se ha extendido progresivamente hacia otras capitales y ciudades intermedias como Málaga, Valencia, Palma, Alicante o San Sebastián. La expansión territorial de la tensión residencial constituye uno de los rasgos más relevantes del actual ciclo inmobiliario.

El comportamiento del mercado del alquiler ha resultado incluso más tensionado que el de compraventa en numerosos territorios. Durante los últimos años, el alquiler residencial ha pasado de representar una opción complementaria dentro del modelo español de acceso a la vivienda a convertirse en la principal vía residencial para millones de hogares, especialmente jóvenes y población urbana. Sin embargo, el crecimiento de la demanda arrendataria no ha venido acompañado de un incremento suficiente de oferta disponible.

La reducción progresiva de vivienda en alquiler residencial en determinadas ciudades responde a múltiples causas: auge del alquiler turístico, retirada de oferta ante la inseguridad percibida por parte de propietarios, incremento regulatorio, rentabilidad comparativa de otros usos y escasa profesionalización histórica del mercado arrendatario español. El resultado ha sido una combinación especialmente inflacionaria de fuerte demanda y limitada oferta disponible.

Los incrementos del alquiler afectan de manera muy desigual al territorio español. Las mayores tensiones se concentran en grandes áreas urbanas, municipios turísticos y zonas costeras con elevada presión demográfica o internacional. En determinadas ciudades, el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda en alquiler supera ampliamente los niveles considerados sostenibles por organismos internacionales y expertos en política residencial.

El deterioro de la accesibilidad constituye precisamente uno de los principales indicadores estructurales del problema residencial español. Tradicionalmente, la accesibilidad a la vivienda se mide a través de distintos parámetros: porcentaje de renta destinado al pago residencial, relación entre precio de vivienda e ingresos familiares, esfuerzo hipotecario o años de salario necesarios para adquirir una vivienda media.

Todos estos indicadores muestran un deterioro progresivo durante los últimos años. El esfuerzo financiero exigido a los hogares para acceder tanto a compra como a alquiler se ha incrementado de forma notable, especialmente en áreas metropolitanas y territorios tensionados. En numerosos municipios españoles, el acceso a la vivienda requiere ya porcentajes de renta claramente superiores a los umbrales considerados razonables desde el punto de vista económico y social.

La situación resulta especialmente grave para los jóvenes. España presenta una de las edades medias de emancipación más elevadas de Europa, fenómeno estrechamente vinculado a las dificultades

de acceso residencial. La combinación de salarios moderados, precariedad laboral, exigencias de ahorro previo y elevados precios inmobiliarios dificulta enormemente la posibilidad de acceso autónomo a una vivienda.

El endurecimiento de las condiciones hipotecarias derivado de la subida de tipos de interés ha agravado adicionalmente este problema. Aunque el sistema financiero español mantiene actualmente niveles de prudencia y solvencia muy superiores a los existentes antes de la crisis de 2008, el incremento del coste del crédito reduce significativamente la capacidad de compra de numerosos hogares, especialmente entre quienes acceden por primera vez al mercado residencial. La exigencia de aportaciones iniciales elevadas constituye además una de las principales barreras de entrada al mercado de compraventa. En España, el acceso hipotecario requiere habitualmente disponer previamente de un volumen importante de ahorro para cubrir entrada, impuestos y gastos asociados a la operación. Esta realidad dificulta especialmente el acceso de jóvenes y clases medias sin capacidad de acumulación patrimonial previa.

La pérdida de accesibilidad presenta además una dimensión claramente territorial y social. Los hogares con menores ingresos soportan proporcionalmente un esfuerzo residencial mucho mayor, especialmente en alquiler. Del mismo modo, las diferencias entre territorios se han ampliado notablemente durante los últimos años. Mientras determinadas provincias mantienen mercados relativamente accesibles, otras áreas urbanas concentran niveles de tensión comparables a los de grandes capitales europeos.

La presión inmobiliaria afecta también a las clases medias urbanas, fenómeno especialmente relevante por sus implicaciones económicas y sociales. El problema residencial ya no se limita exclusivamente a colectivos vulnerables o situaciones de exclusión extrema, sino que alcanza progresivamente a trabajadores cualificados, familias con empleo estable y sectores tradicionalmente considerados integrados dentro de niveles razonables de estabilidad económica.

Otro elemento relevante es el creciente desplazamiento territorial de la demanda residencial. El encarecimiento de las zonas centrales urbanas obliga cada vez más hogares a trasladarse hacia periferias metropolitanas o municipios más alejados de los principales centros de actividad económica. Este fenómeno genera importantes consecuencias sobre movilidad, infraestructuras, calidad de vida y cohesión territorial.

La situación resulta particularmente visi-

ble en ciudades como Madrid o Barcelona, donde amplios sectores de población trabajadora se ven obligados a residir en municipios periféricos debido a la imposibilidad de asumir los costes residenciales del núcleo urbano principal. La expansión metropolitana de la presión inmobiliaria constituye uno de los principales retos territoriales y urbanísticos del modelo residencial español contemporáneo.

La creciente dificultad de acceso a la vivienda tiene además importantes implicaciones macroeconómicas. El elevado peso del gasto residencial reduce capacidad de consumo, limita ahorro familiar, retrasa decisiones vitales y condiciona la movilidad laboral. Asimismo, puede afectar negativamente a la competitividad económica de determinadas ciudades al dificultar la atracción y retención de talento.

El deterioro de la accesibilidad residencial afecta igualmente a la natalidad y formación de hogares. Numerosos estudios vinculan las dificultades de emancipación y acceso a vivienda estable con el retraso de proyectos familiares y el descenso de la fecundidad. La vivienda se convierte así en un factor directamente relacionado con algunos de los principales desafíos demográficos españoles.

Todo ello ha situado el debate sobre accesibilidad en el centro de las políticas públicas de vivienda. Sin embargo, existe una importante divergencia entre enfoques regulatorios. Mientras algunas estrategias priorizan mecanismos de intervención sobre precios y alquileres, otras consideran prioritario incrementar oferta, agilizar suelo y reforzar seguridad jurídica para estimular producción residencial.

En cualquier caso, la evolución reciente del mercado demuestra que España afronta actualmente una pérdida estructural de accesibilidad residencial que trasciende el comportamiento coyuntural de los precios. El problema no responde únicamente a una subida temporal del mercado, sino a un desequilibrio profundo entre capacidad adquisitiva de los hogares y disponibilidad de vivienda accesible en los territorios de mayor demanda.

La vivienda ha dejado de ser únicamente un activo económico o patrimonial para convertirse nuevamente en uno de los principales factores de estabilidad social, igualdad intergeneracional y cohesión territorial del país. La capacidad de España para corregir los actuales desequilibrios de accesibilidad condicionará de manera decisiva su evolución económica, urbana y demográfica durante las próximas décadas.



## España afronta actualmente una pérdida estructural de accesibilidad residencial que trasciende el comportamiento coyuntural de los precios.



### 3. Diferencias entre compra y alquiler

**E**l mercado residencial español atraviesa actualmente una profunda transformación estructural en la relación entre vivienda en propiedad y vivienda en alquiler. Durante décadas, España se caracterizó por un modelo claramente orientado hacia la propiedad, favorecido tanto por factores culturales y fiscales como por la propia configuración histórica del sistema financiero e inmobiliario. Sin embargo, los cambios económicos, demográficos y sociales de los últimos años han modificado progresivamente este equilibrio y han convertido el alquiler en una pieza central del debate residencial español.

A pesar de ello, el modelo español continúa manteniendo una singularidad respecto a otros países europeos: la propiedad sigue representando la forma mayoritaria de acceso a la vivienda. Tradicionalmente, la adquisición de vivienda ha sido percibida en España como un elemento de estabilidad patrimonial, ahorro familiar y protección frente a incertidumbres económicas futuras. La vivienda en propiedad ha desempeñado además una función de cohesión intergeneracional y acumulación de riqueza muy relevante dentro del modelo económico español.

Sin embargo, la capacidad de acceso a la propiedad se ha deteriorado de forma significativa durante los últimos años. El incremento de precios, la subida de tipos de interés, la exigencia de ahorro previo y el endurecimiento financiero han reducido notablemente las posibilidades de compra para amplios sectores de población, especialmente jóvenes y hogares urbanos con rentas medias.

Como consecuencia de ello, el alquiler ha pasado a convertirse para muchos ciudadanos no en una elección preferente, sino en una necesidad derivada de la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad. Esta transformación ha incrementado fuertemente la presión sobre el mercado arrendatario español, que históricamente había tenido un peso relativamente reducido respecto a otros países europeos.

La transición hacia un mayor peso del alquiler no ha venido acompañada, sin embargo, de una adaptación suficiente de la oferta residencial. España continúa presentando un parque de alquiler limitado, escasamente profesionalizado y muy fragmentado, con predominio de pequeños propietarios particulares frente a grandes operadores institucionales. Esta estructura dificulta la generación de

oferta estable y suficiente en mercados de elevada demanda.

El mercado de compraventa y el mercado del alquiler presentan además dinámicas muy diferentes desde el punto de vista económico, jurídico y social.

En el ámbito de la compraventa, la principal barrera de acceso reside actualmente en la capacidad financiera inicial necesaria para adquirir vivienda. Aunque las entidades financieras españolas mantienen niveles de liquidez y solvencia superiores a los existentes antes de la crisis de 2008, los requisitos hipotecarios continúan exigiendo importantes niveles de ahorro previo. La financiación bancaria suele cubrir únicamente un porcentaje del valor de adquisición, obligando al comprador a disponer previamente de capital suficiente para afrontar entrada, impuestos y gastos asociados.

Esta situación afecta especialmente a jóvenes y hogares sin patrimonio familiar previo. La imposibilidad de acumular ahorro suficiente debido precisamente al elevado coste del alquiler genera además un círculo de bloqueo residencial que dificulta enormemente el acceso posterior a la propiedad. El mercado de compraventa tiende así a favorecer crecientemente a hogares con apoyo familiar, capacidad patrimonial previa o niveles elevados de renta.

No obstante, la compra continúa ofreciendo importantes ventajas desde el punto de vista patrimonial y de estabilidad residencial. La vivienda en propiedad permite consolidar ahorro a largo plazo, reducir incertidumbre habitacional y protegerse frente a futuras subidas del mercado arrendatario. En un contexto de inflación inmobiliaria sostenida, numerosos hogares siguen percibiendo la adquisición de vivienda como un mecanismo de seguridad económica y protección frente al incremento de costes residenciales futuros.

Además, el sistema hipotecario español presenta actualmente características relativamente sólidas desde el punto de vista financiero. La elevada implantación de hipotecas a tipo fijo durante los últimos años ha permitido reducir parte de la vulnerabilidad financiera de los hogares frente a la subida reciente de tipos de interés. Al mismo tiempo, la prudencia crediticia posterior a la crisis financiera ha limitado los riesgos de sobreendeudamiento masivo existentes durante la etapa expansiva previa a 2008.

Frente a ello, el mercado del alquiler presenta problemáticas de naturaleza distinta. La principal dificultad ya no reside únicamente en el acceso inicial, sino en la disponibilidad misma de oferta suficiente

y en la creciente escalada de precios en numerosos territorios urbanos y turísticos.

La presión sobre el alquiler ha aumentado intensamente durante los últimos años debido a varios factores simultáneos: dificultades de acceso a la propiedad, crecimiento demográfico en grandes ciudades, incremento de hogares unipersonales, movilidad laboral, presión migratoria y expansión del turismo urbano. Todo ello ha generado una demanda creciente sobre un parque arrendatario limitado y territorialmente muy concentrado.

En determinadas ciudades españolas, la oferta disponible de alquiler residencial se ha reducido además de forma significativa. La expansión del alquiler turístico, la incertidumbre regulatoria, la percepción de inseguridad jurídica por parte de propietarios y la rentabilidad comparativa de otros usos han provocado en algunos mercados una retirada parcial de viviendas del alquiler residencial tradicional.

Esta situación ha generado fuertes incrementos de precios y una creciente competencia entre demandantes. En algunas ciudades, acceder a una vivienda en alquiler requiere ya niveles de renta muy superiores a los considerados razonables desde el punto de vista de sostenibilidad económica familiar.

El alquiler presenta además mayores niveles de vulnerabilidad residencial para numerosos hogares. La duración limitada de contratos, la incertidumbre sobre futuras renovaciones, la volatilidad de precios y la escasez de oferta generan una sensación creciente de inestabilidad habitacional, especialmente entre jóvenes y familias urbanas.

Otro elemento diferencial respecto a la compraventa es la percepción jurídica del mercado arrendatario. Mientras la adquisición de vivienda se apoya sobre un sistema registral consolidado y altamente garantista, el alquiler aparece con frecuencia condicionado por un entorno regulatorio más cambiante y politizado. El debate sobre control de precios, zonas tensionadas, limitaciones a propietarios y regulación del mercado ha incrementado la sensibilidad jurídica del sector.

Esta situación ha generado una fuerte polarización en torno al modelo de alquiler español. Algunos sectores consideran necesaria una mayor intervención pública para contener precios y garantizar acceso residencial, mientras otros advierten del riesgo de desincentivar oferta y reducir aún más la disponibilidad de vivienda arrendaticia. La comparación internacional muestra además importantes diferencias respecto a otros modelos europeos.

Países con mayor tradición de alquiler suelen disponer de mercados más profesionalizados, parques públicos de vivienda más amplios y marcos regulatorios históricamente estables. España, en cambio, afronta la expansión del alquiler desde una estructura residencial históricamente diseñada para favorecer la propiedad.

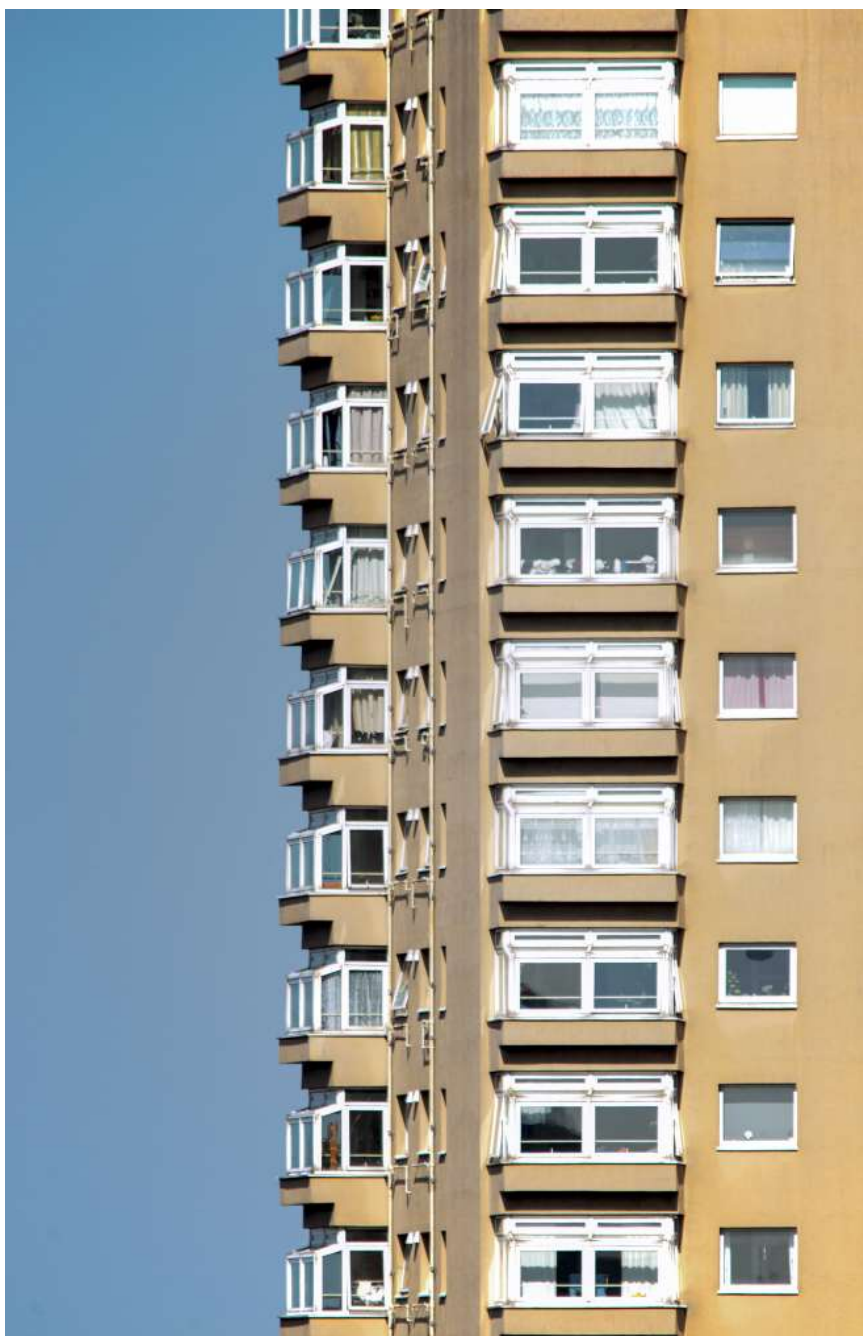
Las diferencias territoriales resultan igualmente muy relevantes. En determinadas zonas urbanas, el alquiler se ha convertido prácticamente en la única vía de acceso posible para amplios sectores de población, mientras en otros territorios la propiedad continúa siendo relativamente accesible. Esta dualidad refleja nuevamente la creciente fragmentación territorial del mercado residencial español.

También la dimensión generacional resulta especialmente significativa. Mientras generaciones anteriores accedieron mayoritariamente a vivienda en propiedad en contextos de precios y financiación más favorables, buena parte de los jóvenes actuales afrontan mercados mucho más tensionados y mayores dificultades tanto para compra como para alquiler. Esta divergencia alimenta crecientes desigualdades patrimoniales e intergeneracionales.

El debate entre compra y alquiler no puede abordarse únicamente desde criterios ideológicos o culturales. Ambos modelos cumplen funciones económicas y sociales necesarias dentro de un sistema residencial equilibrado. La propiedad favorece estabilidad patrimonial y arraigo, mientras el alquiler facilita movilidad, flexibilidad y adaptación laboral. El problema central del modelo español actual no reside tanto en la coexistencia de ambas fórmulas como en la creciente dificultad de acceso a cualquiera de ellas en numerosos territorios.

La evolución reciente del mercado muestra que España necesita simultáneamente incrementar oferta de vivienda asequible en propiedad, ampliar y profesionalizar el mercado del alquiler y garantizar un marco jurídico estable que permita equilibrar protección social, seguridad jurídica y confianza inversora.

La creciente tensión entre compra y alquiler refleja, en realidad, un problema estructural mucho más profundo: la insuficiente capacidad del sistema residencial español para responder al crecimiento de la demanda en las zonas de mayor dinamismo económico y demográfico. Mientras esa brecha entre oferta y necesidad residencial continúe ampliándose, tanto la propiedad como el alquiler seguirán mostrando crecientes dificultades de accesibilidad para amplias capas de la sociedad española.



En determinadas ciudades españolas, la oferta disponible de alquiler residencial se ha reducido de forma significativa.

## 4. El impacto sobre jóvenes y clases medias

La crisis de acceso a la vivienda en España tiene un efecto especialmente intenso sobre dos grandes grupos sociales: los jóvenes y las clases medias urbanas. Ambos colectivos concentran actualmente buena parte de las dificultades de acceso residencial derivadas del incremento de precios, la pérdida de accesibilidad y la insuficiencia de oferta disponible. El problema de la vivienda ha dejado así de afectar exclusivamente a sectores tradicionalmente vulnerables para convertirse en una cuestión estructural que condiciona la estabilidad económica, las expectativas vitales y la movilidad social de amplias capas de la población.

El caso de los jóvenes constituye probablemente la expresión más visible de la actual crisis residencial española. España presenta una de las edades medias de emancipación más elevadas de Europa, fenómeno estrechamente relacionado con las dificultades de acceso tanto a vivienda en propiedad como en alquiler. La combinación de salarios moderados, precariedad laboral, elevados precios inmobiliarios y exigencias financieras crecientes ha generado un auténtico bloqueo residencial para buena parte de las nuevas generaciones.

Los datos del Instituto Nacional de Estadística y de distintos organismos europeos muestran que una parte muy significativa de los jóvenes españoles continúa residiendo en el hogar familiar hasta edades claramente superiores a la media europea. Esta situación no responde únicamente a factores culturales, como históricamente se ha argumentado en ocasiones, sino principalmente a limitaciones económicas y residenciales objetivas.

El acceso a la vivienda se ha convertido para muchos jóvenes en el principal obstáculo para desarrollar un proyecto vital autónomo. La imposibilidad de emancipación afecta directamente a decisiones relacionadas con empleo, movilidad geográfica, formación de pareja, natalidad y planificación familiar. La vivienda deja así de ser únicamente un bien económico para transformarse en un factor central de desarrollo personal y estabilidad social.

La situación resulta especialmente compleja en las grandes ciudades y áreas metropolitanas, donde se concentra gran parte de la actividad económica y del empleo cualificado. Precisamente en estos territorios se registran también los mayores niveles de presión inmobiliaria y esfuerzo residencial. Muchos jóvenes se

enfrentan así a una paradoja estructural: las oportunidades laborales y educativas se concentran en espacios urbanos donde el acceso a la vivienda resulta cada vez más difícil.

La precariedad laboral juvenil agrava adicionalmente este problema. Aunque el mercado laboral español ha mostrado mejoras en determinados indicadores de empleo durante los últimos años, persisten elevados niveles de temporalidad, salarios moderados y dificultades de estabilidad profesional entre las generaciones más jóvenes. Estas circunstancias limitan enormemente la capacidad de acceso a financiación hipotecaria y dificultan incluso la posibilidad de asumir alquileres elevados en determinadas ciudades.

El esfuerzo económico exigido para acceder a una vivienda resulta particularmente elevado para los jóvenes. En el caso de la compra, la necesidad de ahorro previo constituye una barrera casi infranqueable para numerosos hogares jóvenes. El acceso hipotecario exige disponer de recursos suficientes para cubrir entrada, impuestos y gastos asociados, algo especialmente complejo en contextos de salarios moderados y elevados costes de alquiler.

El alquiler, que debería funcionar como mecanismo flexible de emancipación y movilidad, tampoco ofrece actualmente una solución accesible en muchas áreas urbanas. El fuerte incremento de precios arrendaticios obliga a numerosos jóvenes a compartir vivienda, retrasar su emancipación o desplazarse hacia periferias metropolitanas alejadas de los principales centros de actividad económica.

La expansión del fenómeno de la vivienda compartida refleja precisamente las dificultades crecientes de acceso residencial autónomo. Aunque compartir vivienda puede responder en algunos casos a opciones personales o estilos de vida urbanos, en una parte creciente de situaciones constituye una solución económica forzada ante la imposibilidad de asumir individualmente el coste de una vivienda.

Las consecuencias demográficas de esta situación son especialmente relevantes. Diversos estudios vinculan directamente las dificultades de acceso a vivienda con el retraso en la formación de hogares y el descenso de la natalidad. España afronta actualmente uno de los procesos de envejecimiento demográfico más intensos de Europa, y la crisis residencial aparece cada vez más relacionada con este fenómeno estructural.

El impacto sobre las clases medias constituye otro de los rasgos más significativos del actual problema residencial español. Tradicionalmente, las dificultades de ac-

ceso a vivienda afectaban principalmente a sectores de renta baja o situaciones de exclusión social. Sin embargo, durante los últimos años el problema se ha extendido progresivamente hacia hogares con empleo estable, cualificación profesional y niveles de renta históricamente considerados suficientes para acceder al mercado residencial.

En numerosas ciudades españolas, incluso hogares con ingresos medios afrontan crecientes dificultades para adquirir vivienda o acceder a alquileres razonables sin destinar porcentajes excesivos de renta al gasto residencial. Esta situación erosiona progresivamente la capacidad de ahorro, consumo y estabilidad económica de amplios sectores sociales.

El fenómeno resulta especialmente visible entre profesionales cualificados, trabajadores de servicios esenciales y empleados urbanos. Colectivos como sanitarios, docentes, funcionarios, trabajadores tecnológicos o empleados del sector servicios encuentran cada vez más dificultades para residir en las mismas ciudades donde desarrollan su actividad profesional. Este proceso comienza a generar problemas de retención de talento y tensiones sobre determinados mercados laborales urbanos.

La presión inmobiliaria afecta además de manera desigual según la estructura familiar y patrimonial de los hogares. Las familias con apoyo económico intergeneracional o patrimonio previo disponen de mayores posibilidades de acceso a compra, mientras quienes carecen de respaldo familiar afrontan mayores barreras de entrada al mercado residencial. La vivienda se convierte así en un importante mecanismo de reproducción de desigualdades patrimoniales.

La creciente dependencia del apoyo familiar constituye uno de los elementos más característicos del actual mercado residencial español. La ayuda económica de padres o familiares resulta decisiva para numerosos jóvenes y hogares de clase media a la hora de afrontar entradas hipotecarias, alquileres elevados o avales financieros. Esta realidad refuerza diferencias de origen social y limita la igualdad efectiva de oportunidades residenciales.

El impacto psicológico y social del problema residencial tampoco debe subestimarse. La incertidumbre habitacional, la imposibilidad de planificación a largo plazo y el elevado esfuerzo económico asociado a la vivienda generan crecientes niveles de inseguridad vital entre amplios sectores de población. La dificultad para acceder a una vivienda estable afecta directamente a la percepción de futuro y a las expectativas de progreso social.

Otro fenómeno relevante es el desplazamiento territorial de las clases medias urbanas hacia municipios periféricos o ciudades secundarias. El incremento de precios en las zonas centrales de las grandes ciudades obliga progresivamente a numerosos hogares a buscar alternativas residenciales más alejadas, generando nuevas dinámicas metropolitanas y problemas asociados a movilidad, transporte e infraestructuras.

En ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga o Palma, el acceso residencial se está convirtiendo en un factor creciente de segmentación territorial y social. Determinadas zonas urbanas concentran precios inaccesibles para amplios sectores de población, favoreciendo procesos de sustitución demográfica, gentrificación y desplazamiento residencial hacia áreas periféricas.

La dimensión territorial vuelve a resultar clave en este contexto. Mientras determinadas provincias o municipios mantienen mercados relativamente accesibles, otros territorios presentan niveles de presión comparables a los de algunas de las principales capitales europeas. Esta desigualdad territorial condiciona también las oportunidades laborales y de movilidad social de los jóvenes y clases medias españolas.

Las políticas públicas desarrolladas hasta el momento muestran resultados limitados frente a la magnitud del problema. Las ayudas directas al alquiler o las líneas de apoyo a jóvenes pueden aliviar parcialmente determinadas situaciones, pero no resuelven el desequilibrio estructural existente entre oferta disponible y demanda residencial en los territorios más tensionados.

El debate sobre vivienda juvenil y acceso de las clases medias ha adquirido además una fuerte dimensión política y generacional. La percepción de que las nuevas generaciones afrontan peores condiciones de acceso residencial que sus padres alimenta crecientes tensiones sobre movilidad social, desigualdad patrimonial y oportunidades de futuro.

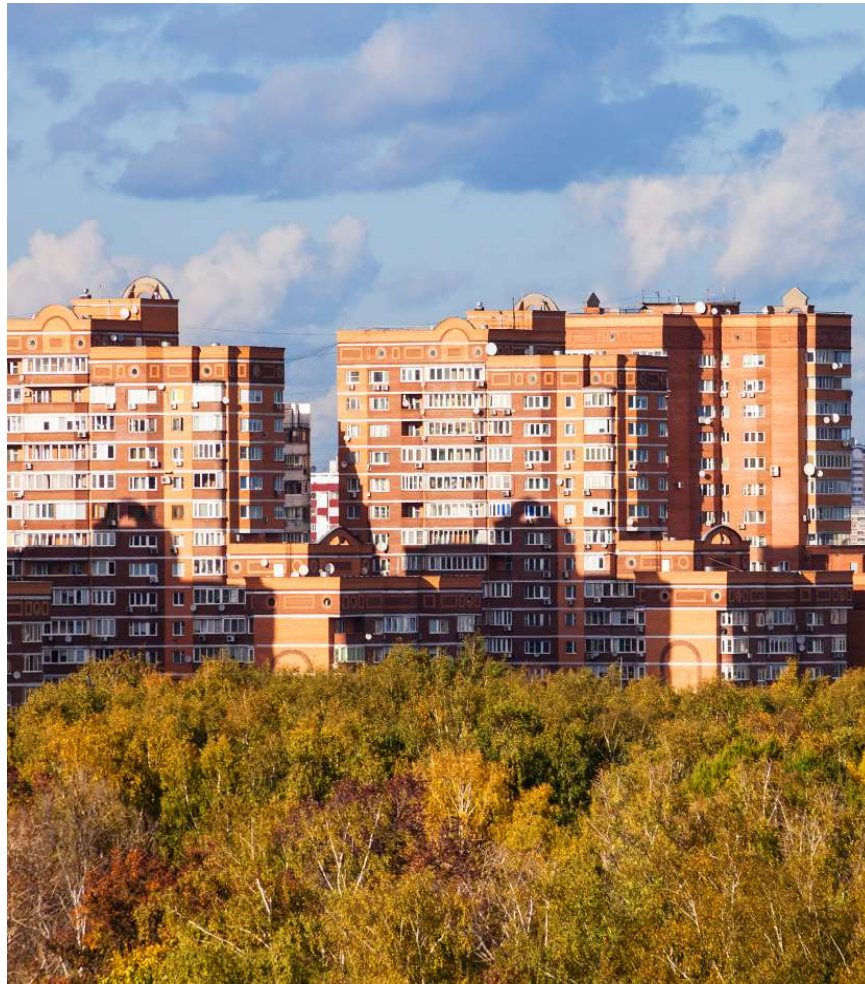
Todo ello convierte la cuestión residencial en uno de los principales desafíos estructurales para la cohesión económica y social de España. La capacidad de acceso a una vivienda adecuada condiciona actualmente elementos esenciales del desarrollo del país: natalidad, estabilidad demográfica, productividad urbana, movilidad laboral, igualdad de oportunidades y confianza intergeneracional.

La crisis de vivienda ya no puede interpretarse únicamente como un problema sectorial o inmobiliario. Su impacto sobre jóvenes y clases medias demuestra que

se trata de una cuestión transversal que afecta al conjunto del modelo económico, social y territorial español. La evolución futura de la accesibilidad residencial condicionará en gran medida la capacidad del país para mantener cohesión social, competitividad económica y estabilidad demográfica durante las próximas décadas.



Las políticas públicas desarrolladas hasta el momento muestran resultados limitados frente a la magnitud del problema.



## 5. Consecuencias sociales y económicas

La crisis de acceso a la vivienda en España trasciende ampliamente el ámbito estrictamente inmobiliario. Sus efectos alcanzan de manera directa a la estructura social, el crecimiento económico, la cohesión territorial y la estabilidad demográfica del país. La vivienda se ha convertido progresivamente en uno de los principales factores condicionantes del bienestar colectivo y en una variable estratégica para comprender algunos de los grandes desequilibrios estructurales de la sociedad española contemporánea. Las dificultades de acceso residencial afectan hoy de forma transversal a múltiples dimensiones de la vida económica y social. La imposibilidad de acceder a una vivienda adecuada en condiciones sostenibles repercute sobre la emancipación juvenil, la natalidad, la movilidad laboral, la productividad urbana, la desigualdad patrimonial y el equilibrio territorial. Todo ello sitúa el problema residencial en el centro de las principales discusiones sobre el futuro económico y demográfico de España.

Una de las consecuencias sociales más visibles es el retraso generalizado en los procesos de emancipación. La dificultad de acceso tanto a compra como a alquiler impide a numerosos jóvenes abandonar el hogar familiar hasta edades cada vez más avanzadas. Este fenómeno condiciona profundamente la transición hacia la vida adulta y altera dinámicas tradicionales de independencia económica y formación de hogares. La emancipación tardía tiene además importantes implicaciones demográficas. España registra desde hace años bajos niveles de natalidad y un intenso proceso de envejecimiento poblacional. Diversos estudios vinculan directamente esta evolución con las crecientes dificultades de acceso residencial y la inseguridad económica asociada a la vivienda. El retraso en la formación de parejas estables y hogares propios influye de manera decisiva sobre las decisiones de maternidad y paternidad.

El problema residencial se convierte así en un factor estructural de transformación demográfica. La combinación de envejecimiento, baja natalidad y dificultades de emancipación configura uno de los principales retos de sostenibilidad económica y social para las próximas décadas. La vivienda deja de ser únicamente una cuestión patrimonial o urbanística para convertirse en una variable directamente relacionada con la evolución futura de la población española. Otra consecuencia relevante es el incremento de la desigualdad social y patrimonial. La evolución reciente del mercado inmobiliario favorece claramente a quienes ya

disponen de vivienda en propiedad o patrimonio acumulado, mientras dificulta crecientemente el acceso a quienes intentan incorporarse por primera vez al mercado residencial. Esta dinámica amplía las diferencias entre generaciones y entre hogares con distinta capacidad económica previa.

La vivienda actúa históricamente en España como uno de los principales mecanismos de acumulación patrimonial familiar. El fuerte incremento de precios beneficia a propietarios consolidados, pero eleva simultáneamente las barreras de entrada para jóvenes y hogares sin respaldo patrimonial. El acceso a vivienda se convierte así en un importante elemento de reproducción de desigualdades económicas y sociales. La creciente dependencia del apoyo familiar intensifica este fenómeno. Numerosos jóvenes y hogares de clase media necesitan ayuda económica de padres o familiares para afrontar entradas hipotecarias, alquileres elevados o garantías financieras. Como consecuencia, las oportunidades de acceso residencial dependen cada vez más del patrimonio previo de las familias y menos exclusivamente de la renta o capacidad laboral individual.

La presión inmobiliaria genera además importantes efectos sobre el consumo y la capacidad de ahorro de los hogares. Cuando una parte creciente de los ingresos familiares debe destinarse al pago de vivienda, disminuye la capacidad de gasto en otros ámbitos de la economía. El elevado esfuerzo residencial limita consumo, inversión familiar y acumulación de ahorro productivo. Este fenómeno presenta importantes implicaciones macroeconómicas. El incremento del gasto destinado a vivienda puede afectar negativamente a la demanda interna, la movilidad laboral y la capacidad emprendedora de los hogares. La inseguridad residencial y financiera condiciona decisiones económicas de largo plazo y reduce márgenes de estabilidad económica para amplias capas de población.

La movilidad laboral constituye otro de los ámbitos directamente afectados por la crisis residencial. El elevado coste de acceso a vivienda en determinadas ciudades dificulta los desplazamientos laborales y reduce flexibilidad geográfica de trabajadores y empresas. Numerosos profesionales encuentran dificultades para trasladarse a zonas con mayores oportunidades económicas debido precisamente al encarecimiento del mercado residencial.

Esta situación comienza a afectar incluso a sectores estratégicos y servicios esenciales. En algunas grandes ciudades, colectivos como sanitarios, docentes, fuerzas de seguridad o trabajadores de

servicios públicos afrontan crecientes dificultades para residir cerca de sus lugares de trabajo. La presión inmobiliaria genera así problemas de funcionamiento urbano y tensiones sobre determinados mercados laborales.

La competitividad económica de las grandes áreas metropolitanas también puede verse condicionada por la crisis de accesibilidad residencial. Ciudades con elevados costes de vivienda encuentran mayores dificultades para atraer y retener talento, especialmente entre trabajadores jóvenes y perfiles profesionales cualificados. La vivienda pasa a convertirse en un factor relevante de competitividad territorial. El impacto territorial constituye precisamente una de las dimensiones más complejas del problema residencial español. La creciente concentración de actividad económica y población en determinadas áreas metropolitanas intensifica simultáneamente la presión sobre sus mercados inmobiliarios. Mientras tanto, otros territorios continúan afrontando procesos de despoblación y envejecimiento.

Esta dualidad genera un modelo territorial crecientemente desequilibrado. Las zonas con mayor dinamismo económico concentran presión inmobiliaria y dificultades de acceso residencial, mientras numerosas áreas interiores sufren pérdida de población, degradación del parque de vivienda y falta de inversión. La vivienda aparece así estrechamente vinculada a los desafíos de cohesión territorial y equilibrio demográfico de España. La expansión de la presión inmobiliaria hacia periferias metropolitanas constituye otro fenómeno relevante. El desplazamiento de población hacia municipios más asequibles genera crecientes necesidades de transporte, infraestructuras y servicios públicos. El aumento de tiempos de desplazamiento y dependencia de movilidad interurbana afecta directamente a calidad de vida, sostenibilidad ambiental y costes económicos familiares.

Las consecuencias urbanas resultan igualmente significativas. En determinadas ciudades, el incremento de precios y la presión turística están favoreciendo procesos de sustitución social y transformación de barrios tradicionales. El encarecimiento residencial desplaza progresivamente a parte de la población local hacia zonas periféricas, modificando estructuras urbanas y dinámicas de convivencia. El debate sobre gentrificación, turistificación y pérdida de población residente permanente ha adquirido especial relevancia en ciudades como Barcelona, Palma, Málaga o determinadas zonas de Madrid y Valencia. Aunque estos procesos presentan causas complejas y múltiples dimensiones económicas, el desequilibrio entre oferta residencial y demanda constituye uno de

sus factores centrales.

La crisis de vivienda afecta además de forma especialmente intensa a colectivos vulnerables. Hogares monoparentales, inmigrantes, trabajadores precarios y personas mayores con ingresos reducidos afrontan mayores riesgos de exclusión residencial y sobreesfuerzo económico. La dificultad de acceso a vivienda adecuada incrementa vulnerabilidad social y presión sobre sistemas públicos de protección. El aumento del sínhogarismo y de situaciones de exclusión habitacional severa representa una de las expresiones más extremas del deterioro residencial. Aunque España mantiene niveles inferiores a otros países europeos en determinadas categorías de exclusión habitacional, el incremento de presión sobre alquileres y la insuficiencia de vivienda social generan crecientes dificultades para colectivos en situación de vulnerabilidad extrema.

La dimensión política e institucional del problema también ha crecido notablemente durante los últimos años. La vivienda se ha convertido en uno de los principales temas de debate público y en un ámbito de fuerte confrontación política sobre regulación, intervención pública, seguridad jurídica y modelo residencial. Las distintas estrategias regulatorias reflejan divergencias profundas sobre cómo abordar el equilibrio entre mercado, derecho social y políticas públicas. La creciente litigiosidad vinculada al ámbito residencial constituye igualmente una consecuencia relevante. Los conflictos relacionados con alquileres, ocupación ilegal, procedimientos de desahucio, regulación autonómica o desarrollo urbanístico han incrementado la complejidad jurídica del mercado inmobiliario español y reforzado la importancia de la seguridad jurídica como elemento estructural del sistema residencial.

Todo ello pone de manifiesto que la vivienda no constituye únicamente un sector económico específico, sino uno de los grandes pilares de estabilidad social y territorial del país. El acceso residencial condiciona actualmente buena parte de los principales desafíos estratégicos de España: crecimiento económico, cohesión urbana, equilibrio demográfico, igualdad intergeneracional y competitividad territorial. La magnitud de las consecuencias sociales y económicas derivadas de la crisis de vivienda explica por qué el problema residencial ha dejado de percibirse como una cuestión sectorial para convertirse en un auténtico desafío de Estado. La capacidad de España para garantizar un acceso residencial razonable, equilibrado y jurídicamente seguro condicionará en gran medida la evolución futura del modelo económico y social español durante las próximas décadas.



**El acceso residencial condiciona actualmente buena parte de los principales desafíos estratégicos de España.**



## Capítulo 2. Radiografía territorial del problema

### 1. Comunidades Autónomas con mayor tensión residencial

La crisis de acceso a la vivienda en España presenta una dimensión territorial extraordinariamente marcada. Lejos de existir un mercado inmobiliario homogéneo a escala nacional, el país muestra una creciente fragmentación residencial en la que conviven territorios sometidos a fuertes tensiones de precios y accesibilidad con otros espacios donde predominan problemas de despoblación, envejecimiento o debilidad de demanda. Esta diversidad territorial constituye uno de los rasgos estructurales más importantes del actual modelo residencial español y condiciona de manera decisiva tanto las políticas públicas como la evolución futura del mercado.

Las diferencias entre Comunidades Autónomas afectan prácticamente a todos los indicadores residenciales relevantes: precios de compra y alquiler, esfuerzo financiero, producción de vivienda nueva, disponibilidad de suelo, dinamismo demográfico, presión turística, inversión extranjera y accesibilidad para jóvenes y clases medias. La intensidad de estas divergencias se ha incrementado notablemente durante los últimos años, configurando un mapa inmobiliario cada vez más desigual.

Las mayores tensiones residenciales se concentran actualmente en aquellas Comunidades Autónomas que combinan fuerte crecimiento demográfico o económico con elevada presión urbana y limitaciones estructurales de oferta. Madrid, Cataluña, Baleares, Comunidad Valenciana, Andalucía —especialmente Málaga y la Costa del Sol— y determinadas áreas del País Vasco representan hoy algunos de los principales focos de presión inmobiliaria del país.

La Comunidad de Madrid constituye uno de los ejemplos más significativos de concentración de tensión residencial. El fuerte crecimiento económico y poblacional experimentado por la región durante los últimos años, unido a la elevada concentración de empleo cualificado y actividad empresarial, ha impulsado una demanda residencial muy superior a la capacidad de generación de oferta asequible. Madrid capital y buena parte de su área metropolitana registran actualmente algunos de los mayores niveles de esfuerzo económico para acceder tanto a compra como a alquiler.

El dinamismo económico madrileño ha convertido además a la región en uno de los principales polos de atracción de población nacional e internacional. La llegada de trabajadores cualificados, estu-

diantes, inversores y población extranjera incrementa adicionalmente la presión sobre un mercado ya tensionado por el limitado desarrollo de nueva vivienda en determinadas zonas urbanas consolidadas.

La expansión de precios ha terminado extendiéndose progresivamente desde el núcleo central de Madrid hacia municipios periféricos y ciudades metropolitanas. Localidades tradicionalmente más asequibles experimentan actualmente incrementos significativos de precios debido al desplazamiento residencial de población que no puede acceder a la capital. Este fenómeno genera nuevas tensiones urbanísticas y de movilidad en el conjunto de la región metropolitana.

Cataluña representa otro de los territorios con mayor complejidad residencial del país. Barcelona y su área metropolitana concentran desde hace años algunas de las mayores tensiones inmobiliarias de España, especialmente en el mercado del alquiler. La combinación de fuerte presión turística, elevada demanda internacional, limitaciones urbanísticas y escasez de oferta disponible ha impulsado una intensa escalada de precios.

La estructura urbana consolidada de Barcelona dificulta además el crecimiento de nueva oferta residencial a gran escala. La limitada disponibilidad de suelo y las restricciones derivadas de la propia configuración urbana incrementan las dificultades para ampliar parque de vivienda asequible. Paralelamente, la ciudad mantiene una fuerte capacidad de atracción económica, universitaria y turística que continúa impulsando la demanda.

El mercado catalán presenta además una elevada sensibilidad regulatoria. Cataluña ha sido una de las Comunidades Autónomas más activas en el desarrollo de medidas de intervención sobre el mercado residencial, especialmente en materia de alquiler y zonas tensionadas. Estas políticas han generado un intenso debate sobre su impacto real en oferta, inversión y accesibilidad.

Baleares constituye probablemente el caso más extremo de tensión residencial del país. La combinación de presión turística, limitada disponibilidad territorial, fuerte demanda internacional y elevado peso de la segunda residencia ha generado niveles de precios especialmente elevados respecto a la capacidad adquisitiva local. En determinadas zonas del archipiélago, el acceso a vivienda se ha convertido en uno de los principales problemas económicos y sociales.

El mercado balear presenta además importantes dificultades para trabajadores vinculados al sector servicios y actividades esenciales. El fuerte encarecimiento

residencial condiciona crecientemente la disponibilidad de mano de obra en sectores estratégicos para la economía insular, especialmente durante temporadas turísticas de alta demanda.

La Comunidad Valenciana ha experimentado igualmente un notable incremento de presión residencial durante los últimos años. Valencia capital y determinadas zonas costeras registran una intensa expansión de precios impulsada por crecimiento demográfico, demanda internacional, turismo y progresivo desplazamiento de población desde otros mercados más caros. Alicante y parte del litoral mediterráneo mantienen asimismo una fuerte atracción de inversión extranjera y segunda residencia.

Andalucía presenta una realidad especialmente dual. Mientras amplias zonas interiores mantienen mercados relativamente accesibles, Málaga y la Costa del Sol concentran algunas de las mayores tensiones inmobiliarias de España. El crecimiento económico, el auge tecnológico de Málaga, la inversión internacional y la demanda extranjera han transformado profundamente el mercado residencial de la provincia durante los últimos años.

La expansión de precios en Málaga afecta ya no solo a zonas turísticas tradicionales, sino también a amplios sectores de población local y trabajadores urbanos. El rápido incremento del alquiler y la creciente dificultad de acceso a compra están modificando profundamente las dinámicas sociales y urbanas de la ciudad y su entorno metropolitano.

El País Vasco mantiene igualmente elevados niveles de precios residenciales, especialmente en San Sebastián y determinadas áreas de Bilbao. La combinación de renta elevada, limitada disponibilidad de suelo y fuerte demanda urbana explica buena parte de esta presión inmobiliaria. No obstante, el modelo vasco presenta algunas particularidades derivadas de una mayor tradición de vivienda protegida y determinadas políticas públicas específicas.

Canarias comparte con Baleares algunos elementos estructurales de presión residencial vinculados a turismo, limitación territorial y demanda internacional. Determinadas zonas de Tenerife y Gran Canaria muestran crecientes dificultades de acceso residencial para población local, especialmente en áreas con fuerte desarrollo turístico.

Frente a estos territorios de elevada tensión, otras Comunidades Autónomas presentan mercados considerablemente más equilibrados desde el punto de vista de precios y accesibilidad. Castilla y León, Extremadura, Castilla-La Mancha, Asturias

o determinadas provincias de Aragón y Galicia mantienen niveles inmobiliarios más moderados, aunque frecuentemente asociados a menor dinamismo económico y pérdida demográfica.

Esta dualidad territorial constituye uno de los principales retos estructurales del modelo residencial español. Los territorios con mayor crecimiento económico y capacidad de generación de empleo concentran simultáneamente las mayores dificultades de acceso a vivienda, mientras áreas con menor presión inmobiliaria afrontan problemas de envejecimiento, despoblación y debilidad económica.

El fenómeno comienza además a extenderse hacia ciudades intermedias y municipios tradicionalmente más accesibles. La presión sobre grandes áreas metropolitanas está desplazando progresivamente parte de la demanda hacia capitales provinciales, ciudades medias y periferias urbanas donde los precios evolucionan ya muy por encima de la capacidad adquisitiva local.

Otro elemento relevante es el creciente impacto de la demanda internacional sobre determinados territorios. Comunidades con fuerte atractivo turístico o climático reciben importantes volúmenes de inversión extranjera y compradores internacionales, fenómeno que impulsa actividad económica pero también contribuye a elevar precios en determinadas zonas residenciales.

Las diferencias territoriales afectan igualmente a la producción de vivienda nueva. Algunas Comunidades Autónomas muestran mayores niveles de actividad promotora y disponibilidad de suelo, mientras otras afrontan importantes bloqueos urbanísticos y limitaciones administrativas. La capacidad de respuesta de la oferta resulta así muy desigual según territorios.

También el peso del alquiler presenta importantes diferencias regionales. Grandes áreas urbanas y territorios turísticos concentran una demanda arrendataria mucho mayor, mientras otras regiones mantienen modelos más orientados hacia la propiedad. Esta diversidad condiciona igualmente el impacto de las políticas públicas y regulaciones autonómicas sobre el mercado residencial.

La dimensión autonómica resulta especialmente relevante debido al elevado grado de descentralización competencial existente en materia de vivienda y urbanismo. Las distintas Comunidades Autónomas han desarrollado modelos regulatorios y estrategias públicas diferenciadas, especialmente en ámbitos como vivienda protegida, zonas tensionadas, fiscalidad o intervención sobre el alquiler.

Todo ello configura un panorama territorial extraordinariamente complejo donde la vivienda actúa como uno de los principales indicadores de desigualdad económica y desequilibrio urbano en España. La creciente fragmentación residencial del país exige políticas públicas capaces de adaptarse a realidades territoriales muy distintas y evitar soluciones homogéneas para problemas profundamente diversos.

La evolución futura del mercado inmobiliario español dependerá en gran medida de la capacidad institucional para responder a esta diversidad territorial y articular estrategias diferenciadas que combinen incremento de oferta, planificación urbana, cohesión territorial y seguridad jurídica en los distintos ámbitos autonómicos y metropolitanos del país.



## 2. Diferencias entre litoral, interior y grandes áreas metropolitanas

La estructura territorial del mercado residencial español muestra una creciente polarización entre tres grandes espacios inmobiliarios claramente diferenciados: las áreas metropolitanas de mayor dinamismo económico, los territorios litorales sometidos a fuerte presión turística e internacional y una amplia parte del interior peninsular caracterizada por mercados más estables, menor presión demográfica y dinámicas inmobiliarias mucho menos intensas. Esta fractura territorial constituye uno de los elementos más determinantes para comprender la evolución reciente de la vivienda en España.

La creciente divergencia entre estos tres modelos territoriales refleja cambios profundos en la distribución de población, actividad económica, movilidad residencial y concentración urbana. El mercado inmobiliario español ya no responde a una lógica nacional homogénea, sino a múltiples dinámicas territoriales condicionadas por factores económicos, demográficos, turísticos y urbanísticos muy diferentes entre sí.

Las grandes áreas metropolitanas concentran actualmente las mayores tensiones de accesibilidad residencial del país. Madrid y Barcelona encabezan este fenómeno, aunque la presión se ha extendido progresivamente hacia otras ciudades como Valencia, Málaga, Sevilla, Bilbao o Palma. Estas áreas metropolitanas reúnen simultáneamente varios factores de fuerte atracción de demanda: empleo cualificado, actividad empresarial, universidades, servicios avanzados, infraestructuras y oportunidades profesionales.

La concentración económica y demográfica convierte a las grandes ciudades en polos de atracción permanentes de población nacional e internacional. La creación de nuevos hogares urbanos, la llegada de trabajadores cualificados, estudiantes, inmigración laboral y demanda inversora generan una presión constante sobre mercados residenciales donde la capacidad de generación de nueva oferta resulta frecuentemente insuficiente.

Uno de los rasgos más significativos de estas áreas metropolitanas es la expansión progresiva de la tensión inmobiliaria desde los núcleos centrales hacia municipios periféricos y coronas metropolitanas. El encarecimiento de las zonas centrales obliga cada vez más hogares a desplazarse hacia áreas exteriores en busca de vivienda más asequible. Como consecuencia, municipios tradicionalmente periféricos experimentan también fuertes

incrementos de precios y creciente presión urbanística.

Este fenómeno modifica profundamente las dinámicas territoriales urbanas. La extensión de la presión residencial genera mayores necesidades de transporte, infraestructuras y movilidad diaria, al tiempo que amplía las distancias entre residencia y lugar de trabajo. La vivienda comienza así a condicionar crecientemente la organización funcional de las grandes áreas urbanas españolas.

El modelo metropolitano español presenta además importantes limitaciones urbanísticas. En muchas grandes ciudades, la escasez de suelo disponible, la complejidad administrativa y las restricciones derivadas de planeamientos urbanos consolidados dificultan el desarrollo rápido de nueva oferta residencial. La lentitud de transformación urbanística agrava el desequilibrio entre crecimiento de demanda y capacidad de producción de vivienda.

La presión sobre las áreas metropolitanas no responde únicamente al crecimiento económico. También influyen cambios sociales y demográficos como el incremento de hogares unipersonales, el retraso en la emancipación, la transformación de estructuras familiares y el aumento de movilidad laboral. Todo ello incrementa el número de viviendas necesarias incluso en contextos de crecimiento demográfico moderado.

El litoral español presenta dinámicas residenciales parcialmente diferentes, aunque igualmente tensionadas en numerosas zonas. Las áreas costeras combinan habitualmente demanda residencial permanente con fuerte presión turística, segunda residencia e inversión internacional. Esta superposición de usos residenciales y turísticos genera mercados particularmente sensibles a la escasez de oferta y a la evolución de la demanda externa.

La costa mediterránea y los archipiélagos constituyen algunos de los espacios más tensionados del mercado inmobiliario español. Baleares, Costa del Sol, determinadas zonas de Alicante, Valencia, Cataluña o Canarias muestran dinámicas donde el peso de compradores extranjeros y demanda vacacional tiene una influencia decisiva sobre la evolución de precios y accesibilidad local.

En estos territorios, el turismo residencial desempeña un papel central. La adquisición de vivienda como segunda residencia o inversión turística genera importantes flujos económicos y actividad constructiva, pero también incrementa la presión sobre precios y disponibilidad de vivienda para población residente permanente. El fenómeno resulta especialmen-

te intenso en municipios con fuerte atractivo internacional y limitada capacidad territorial de expansión.

El auge del alquiler turístico ha intensificado adicionalmente estas tensiones. En numerosas ciudades y zonas costeras, parte del parque residencial tradicional ha sido progresivamente absorbido por usos turísticos de corta estancia. Este proceso reduce oferta disponible para alquiler residencial permanente y contribuye al incremento de precios arrendaticios en determinadas áreas urbanas y litorales.

Las limitaciones geográficas agravan además el problema en territorios insulares y determinados municipios costeros. La escasez física de suelo urbanizable, las restricciones ambientales y la protección territorial dificultan significativamente el crecimiento de oferta residencial en Baleares, Canarias y numerosas zonas del litoral mediterráneo. La limitada capacidad de expansión incrementa la sensibilidad de precios ante cualquier aumento de demanda.

La demanda internacional introduce asimismo una dimensión específica en el mercado litoral español. Ciudadanos europeos y compradores extranjeros continúan mostrando fuerte interés por determinados territorios costeros españoles debido a factores climáticos, turísticos y de calidad de vida. Aunque esta inversión aporta actividad económica y dinamismo al sector, también contribuye a elevar precios en mercados locales donde la renta disponible de la población residente resulta considerablemente inferior.

En contraste con estas áreas metropolitanas y litorales tensionadas, buena parte del interior peninsular presenta dinámicas inmobiliarias muy diferentes. Numerosas provincias interiores mantienen mercados relativamente estables, con menores niveles de presión sobre precios y accesibilidad significativamente más favorable. Sin embargo, esta situación suele estar asociada a problemas estructurales de naturaleza distinta.

El interior español afronta frecuentemente procesos de despoblación, envejecimiento y debilidad económica que condicionan profundamente su mercado residencial. En muchas provincias interiores existe abundancia relativa de vivienda disponible, pero escasa demanda efectiva debido a pérdida de población, falta de actividad económica o limitada capacidad de atracción laboral.

Esta realidad genera una paradoja territorial especialmente significativa: mientras determinadas áreas urbanas y costeras afrontan graves problemas de acceso residencial por exceso de demanda, otras zonas interiores presentan dificultades

asociadas a ausencia de demanda suficiente, deterioro del parque inmobiliario o pérdida progresiva de valor residencial.

En numerosos municipios del interior existe además un importante envejecimiento del parque de vivienda. La falta de renovación residencial, el abandono de inmuebles y la escasa inversión dificultan la adaptación del parque habitacional a nuevas necesidades demográficas y sociales. En algunos territorios rurales o pequeñas ciudades, el problema ya no es la falta de vivienda, sino la insuficiente calidad o adecuación del parque existente.

La España interior presenta asimismo una estructura residencial más orientada hacia la propiedad y menor peso relativo del alquiler respecto a las grandes ciudades. Las dinámicas demográficas y económicas generan mercados menos tensionados, aunque también menos dinámicos desde el punto de vista inversor y promotor.

No obstante, algunas ciudades intermedias del interior comienzan a experimentar nuevas dinámicas residenciales derivadas del teletrabajo y la búsqueda de costes de vida más moderados. Aunque todavía de forma limitada, determinadas capitales provinciales y ciudades medias han incrementado parcialmente su capacidad de atracción residencial tras la pandemia, especialmente entre población procedente de grandes áreas metropolitanas.

La diferencia entre litoral, interior y áreas metropolitanas refleja así una creciente fragmentación territorial del modelo residencial español. Cada uno de estos espacios presenta problemas, necesidades y dinámicas específicas que requieren respuestas diferenciadas desde el punto de vista urbanístico, económico y regulatorio.

Las áreas metropolitanas necesitan fundamentalmente incremento de oferta, agilización urbanística y expansión de vivienda asequible. Los territorios litorales afrontan el desafío de equilibrar turismo, inversión y acceso residencial local. El interior peninsular requiere estrategias vinculadas a revitalización territorial, rehabilitación residencial y recuperación demográfica.

La dificultad de articular políticas homogéneas para realidades tan distintas constituye uno de los principales retos institucionales del sistema residencial español. Las diferencias territoriales condicionan enormemente la eficacia de medidas regulatorias, incentivos fiscales o políticas públicas de vivienda.

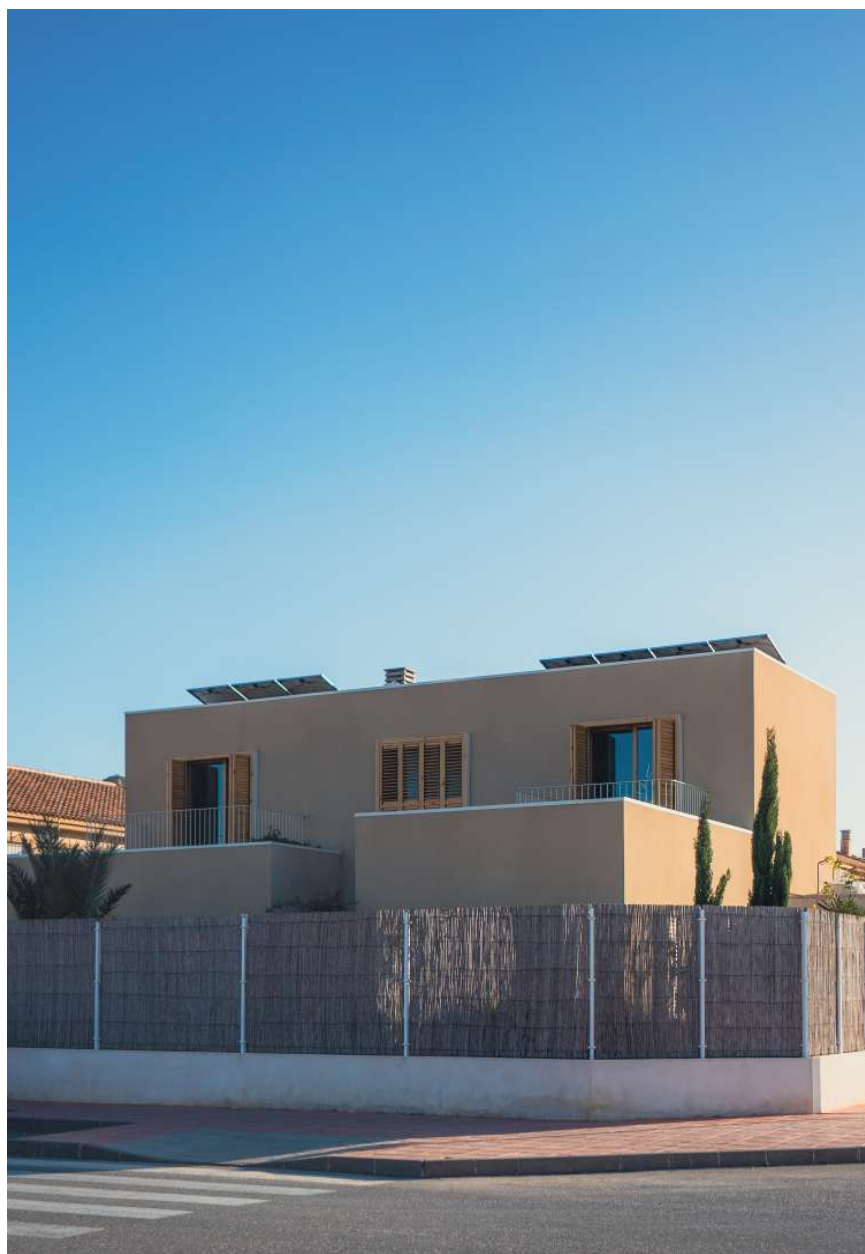
La evolución futura del mercado dependerá en gran medida de la capacidad de

España para corregir estos desequilibrios territoriales y evitar una creciente dualización entre territorios dinámicos pero inaccesibles y espacios accesibles pero económicamente debilitados. La vivienda

aparece así estrechamente vinculada a uno de los grandes desafíos estructurales del país: el equilibrio entre concentración urbana, cohesión territorial y sostenibilidad demográfica.



## Las áreas metropolitanas necesitan fundamentalmente incremento de oferta, agilización urbanística y expansión de vivienda asequible.



### 3. Concentración urbana y despoblación

La evolución reciente del mercado residencial español está profundamente condicionada por un fenómeno de gran alcance estructural: la creciente concentración de población y actividad económica en determinadas áreas urbanas y metropolitanas frente al progresivo debilitamiento demográfico de amplias zonas del interior peninsular. Esta dinámica, que afecta simultáneamente a vivienda, empleo, infraestructuras y cohesión territorial, constituye uno de los principales factores explicativos de la actual fragmentación inmobiliaria española.

España afronta desde hace décadas un intenso proceso de polarización territorial. La actividad económica, el crecimiento poblacional y las oportunidades laborales tienden a concentrarse crecientemente en grandes ciudades, corredores metropolitanos y determinadas áreas litorales, mientras numerosos territorios interiores experimentan procesos sostenidos de despoblación, envejecimiento y pérdida de dinamismo económico. La vivienda refleja de manera especialmente visible esta divergencia territorial.

Las grandes áreas urbanas españolas concentran actualmente la mayor parte del crecimiento demográfico y de la creación de nuevos hogares. Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Sevilla o Bilbao continúan actuando como principales polos de atracción de población joven, trabajadores cualificados, inmigración y actividad empresarial. Esta concentración urbana impulsa simultáneamente la demanda residencial y la presión sobre precios y accesibilidad.

El proceso presenta además una dimensión acumulativa. Las ciudades con mayor actividad económica atraen empleo, inversión y población, lo que incrementa aún más la demanda de vivienda y refuerza su capacidad de crecimiento. Al mismo tiempo, las dificultades de acceso residencial derivadas de este dinamismo generan crecientes tensiones sociales y urbanísticas.

La concentración urbana española responde a múltiples factores estructurales. La terciarización de la economía, el peso creciente de los servicios avanzados, la digitalización, la internacionalización empresarial y la concentración universitaria favorecen especialmente a las grandes áreas metropolitanas. Los sectores con mayor capacidad de generación de empleo cualificado tienden a localizarse precisamente en aquellos territorios donde el acceso residencial resulta cada vez más complejo.

La vivienda se convierte así en una de las principales consecuencias indirectas de la concentración económica y territorial. Las ciudades más dinámicas desde el punto de vista laboral son simultáneamente aquellas donde la accesibilidad residencial se deteriora con mayor intensidad. Esta paradoja afecta especialmente a jóvenes y clases medias urbanas, obligados frecuentemente a destinar porcentajes crecientes de renta al gasto habitacional.

La expansión metropolitana constituye una de las manifestaciones más visibles de este proceso. El encarecimiento de los núcleos urbanos principales desplaza progresivamente parte de la población hacia periferias y municipios del entorno metropolitano. Como consecuencia, las coronas urbanas crecen demográficamente y experimentan también incrementos significativos de presión residencial.

En ciudades como Madrid o Barcelona, este fenómeno ha transformado profundamente la estructura territorial de sus áreas metropolitanas. Municipios anteriormente considerados periféricos se han integrado plenamente en dinámicas residenciales y laborales metropolitanas, incrementando simultáneamente precios, necesidades de infraestructuras y dependencia de movilidad diaria.

La creciente extensión geográfica de las áreas metropolitanas genera importantes retos urbanísticos y de sostenibilidad. El aumento de desplazamientos diarios, la presión sobre redes de transporte y la expansión residencial periférica condicionan crecientemente la planificación urbana y territorial. La vivienda deja así de ser únicamente un problema inmobiliario para convertirse en un factor central de organización territorial y movilidad.

Frente a esta dinámica de concentración urbana, amplias zonas del interior español afrontan procesos continuados de pérdida de población y envejecimiento demográfico. Provincias de Castilla y León, Aragón, Extremadura, Castilla-La Mancha o determinadas áreas de Galicia y Asturias muestran desde hace años saldos demográficos negativos y creciente debilitamiento territorial.

La denominada "España vaciada" constituye uno de los fenómenos estructurales más relevantes del actual modelo territorial español. Numerosos municipios rurales y pequeñas ciudades interiores pierden población joven y activa debido a la falta de oportunidades laborales, la concentración de servicios en áreas urbanas y el progresivo envejecimiento demográfico.

Este proceso tiene consecuencias directas sobre el mercado residencial interior. En

muchos territorios existe abundancia relativa de vivienda disponible, pero escasa demanda efectiva. La pérdida de población reduce actividad inmobiliaria, limita inversión y favorece el deterioro progresivo del parque residencial existente.

En numerosos municipios rurales o pequeñas localidades interiores, el problema ya no es el acceso a vivienda asequible, sino precisamente la ausencia de demanda suficiente para garantizar renovación urbana y mantenimiento del parque habitacional. La vivienda vacía y el envejecimiento de inmuebles constituyen fenómenos crecientes en determinadas provincias interiores.

La despoblación afecta además a la capacidad de prestación de servicios públicos y mantenimiento de infraestructuras. La pérdida de habitantes reduce actividad económica, debilita comercio local y dificulta sostenibilidad de equipamientos básicos. La vivienda aparece así estrechamente vinculada a la propia viabilidad demográfica y económica de numerosos territorios interiores.

La diferencia entre áreas urbanas tensionadas y territorios despoblados genera una creciente dualidad residencial y territorial en España. Mientras determinados municipios metropolitanos experimentan graves problemas de acceso y sobrepresión inmobiliaria, otros espacios disponen de abundante vivienda infrautilizada o vacía sin capacidad de atraer nueva población.

Esta fractura territorial tiene importantes implicaciones económicas y políticas. La concentración de actividad y población en determinados corredores urbanos incrementa desigualdades regionales y desequilibrios territoriales, al tiempo que dificulta estrategias de cohesión y equilibrio demográfico.

La vivienda desempeña además un papel clave en los procesos migratorios internos. La imposibilidad de acceder a vivienda asequible en determinados núcleos urbanos puede limitar movilidad laboral o expulsar población hacia territorios periféricos. Paralelamente, la falta de oportunidades económicas en zonas interiores impide que la disponibilidad residencial más accesible se traduzca automáticamente en recuperación demográfica.

El teletrabajo y la digitalización han introducido ciertos cambios parciales en estas dinámicas. Tras la pandemia, algunas ciudades intermedias y municipios menos densamente poblados experimentaron incrementos moderados de demanda residencial procedente de grandes áreas urbanas. La búsqueda de menores costes de vida, mayor espacio residencial

y mejor calidad ambiental favoreció parcialmente determinados territorios interiores.

Sin embargo, estos movimientos continúan teniendo un alcance limitado respecto a las grandes tendencias estructurales de concentración urbana. Las oportunidades laborales, universitarias y empresariales siguen concentrándose mayoritariamente en grandes ciudades y áreas metropolitanas, manteniendo elevada la presión demográfica y residencial sobre estos territorios.

La concentración urbana influye también sobre la estructura social y territorial de las propias ciudades. El incremento de precios en zonas centrales impulsa procesos de desplazamiento residencial hacia periferias metropolitanas, generando nuevas formas de segregación espacial y desigualdad urbana. Determinados sectores sociales encuentran crecientes dificultades para residir en los mismos espacios donde desarrollan su actividad laboral.

Otro elemento relevante es la creciente concentración de inversión pública y privada en áreas urbanas dinámicas. Infraestructuras, innovación, universidades y actividad empresarial tienden a reforzar aún más el atractivo económico de las grandes ciudades, ampliando las diferencias respecto a territorios interiores con menor capacidad de atracción.

La política de vivienda aparece así estrechamente conectada con el modelo territorial del país. Las tensiones residenciales de las grandes ciudades y la despoblación del interior no constituyen fenómenos independientes, sino expresiones complementarias de un mismo proceso de concentración económica y demográfica.

La dificultad de equilibrar desarrollo urbano y cohesión territorial representa uno de los mayores desafíos estructurales para España durante las próximas décadas. El problema residencial no podrá resolverse exclusivamente mediante políticas inmobiliarias aisladas, sino que requerirá estrategias integrales capaces de conectar vivienda, empleo, infraestructuras, movilidad y desarrollo territorial.

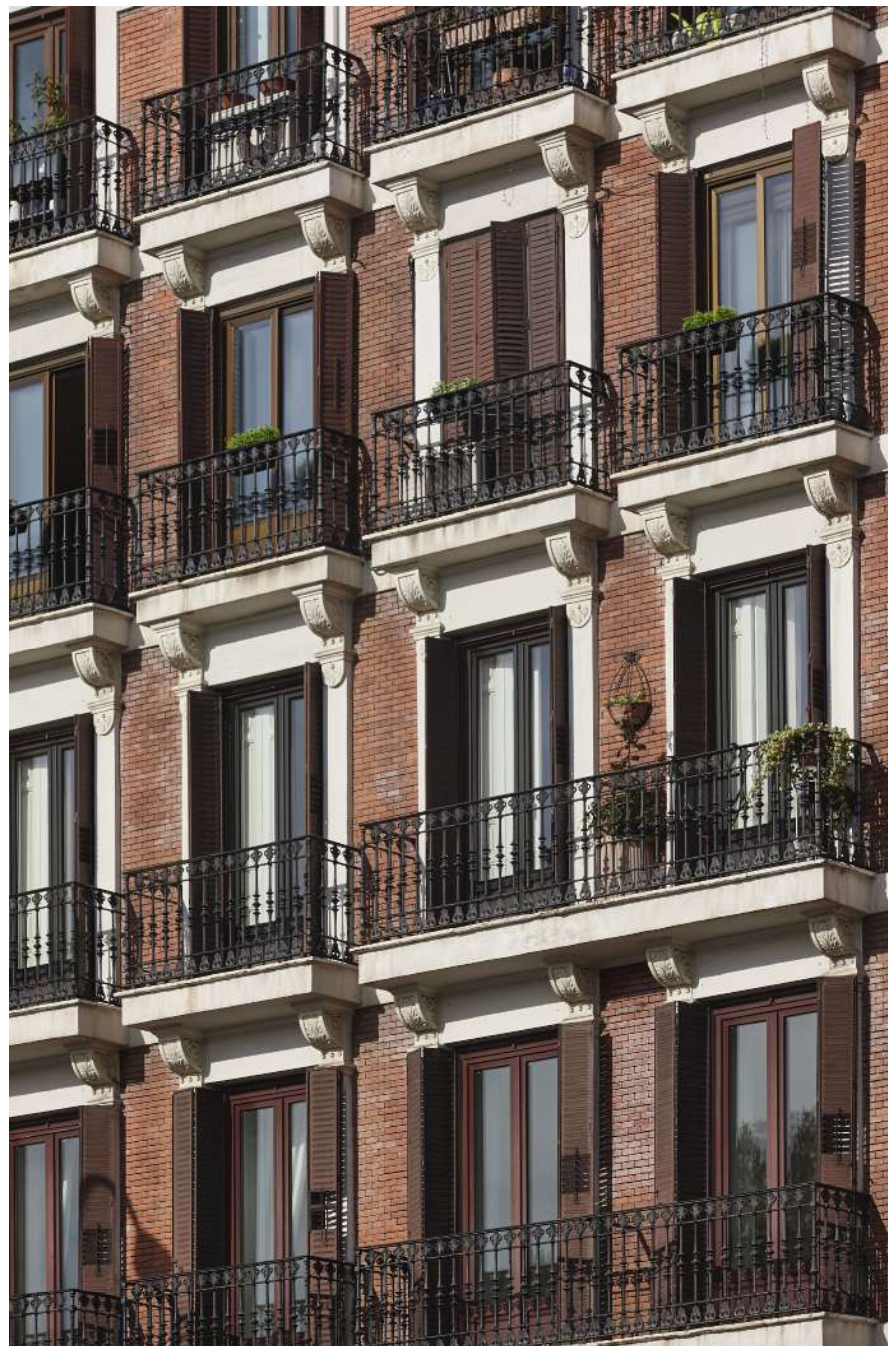
La evolución futura del mercado residencial español dependerá en gran medida de la capacidad institucional para corregir parcialmente estos desequilibrios y favorecer un modelo territorial más equilibrado. La vivienda constituye hoy uno de los principales indicadores de la creciente fractura entre la España urbana de alta presión económica y la

España interior afectada por despoblación y envejecimiento.

Garantizar accesibilidad residencial en las áreas metropolitanas sin abandonar simultáneamente la revitalización de los territorios interiores constituye uno de los grandes retos estratégicos del modelo económico y territorial español del siglo XXI.



## La dificultad de equilibrar desarrollo urbano y cohesión territorial representa uno de los mayores desafíos estructurales para España



## 4. Municipios con mayor presión de precios

La tensión residencial en España se manifiesta de manera especialmente intensa en determinados municipios donde el incremento de precios de compra y alquiler ha superado ampliamente la evolución de salarios y renta disponible de la población local. Estos municipios concentran actualmente buena parte de las dificultades de acceso a la vivienda y representan los principales focos de desequilibrio inmobiliario del país.

La presión sobre precios no afecta de forma homogénea al conjunto del territorio español. Existen diferencias muy significativas entre municipios en función de factores como dinamismo económico, concentración de empleo, atractivo turístico, inversión internacional, limitaciones urbanísticas, disponibilidad de suelo o intensidad de la demanda residencial. Como consecuencia, determinadas ciudades y áreas urbanas presentan niveles de esfuerzo económico y tensión inmobiliaria claramente superiores a la media nacional.

Madrid y Barcelona continúan situándose entre los principales núcleos de presión residencial de España. Ambas ciudades concentran una elevada demanda derivada de su condición de grandes centros económicos, financieros, universitarios y administrativos, al tiempo que afrontan importantes limitaciones estructurales para incrementar rápidamente la oferta de vivienda asequible.

En Madrid, el crecimiento sostenido de población y actividad económica durante los últimos años ha impulsado intensamente tanto el mercado de compraventa como el alquiler. Distritos centrales y zonas de alta demanda registran niveles de precios que dificultan crecientemente el acceso residencial incluso para hogares con rentas medias y empleo estable. La presión inmobiliaria se ha extendido progresivamente hacia municipios metropolitanos como Pozuelo, Alcobendas, Majadahonda, Las Rozas, Getafe o Alcalá de Henares, donde también se observan fuertes incrementos de precios.

Barcelona presenta dinámicas similares, aunque con algunas particularidades derivadas de su estructura urbana más compacta y limitada capacidad de expansión territorial. La elevada presión turística, el peso de la demanda internacional y la escasez de suelo disponible han favorecido una intensa escalada de precios tanto en venta como en alquiler. Municipios metropolitanos del entorno barcelonés muestran igualmente crecientes niveles de presión residencial debido al despla-

zamiento de demanda desde la capital.

Uno de los fenómenos más relevantes de los últimos años es la expansión territorial de la tensión inmobiliaria hacia ciudades intermedias y municipios que históricamente mantenían mercados más equilibrados. Valencia constituye uno de los ejemplos más visibles de esta evolución. La ciudad ha experimentado un notable incremento de demanda residencial impulsado por crecimiento económico, atracción internacional, actividad turística y desplazamiento de población desde otros mercados más saturados.

Málaga representa probablemente uno de los casos de transformación inmobiliaria más intensos del país. La combinación de auge tecnológico, inversión extranjera, turismo residencial y atractivo internacional ha impulsado un rápido crecimiento de precios que afecta crecientemente a población local y clases medias urbanas. Municipios de la Costa del Sol como Marbella, Estepona, Benalmádena o Fuengirola registran igualmente elevados niveles de presión residencial.

Palma de Mallorca constituye otro de los municipios más tensionados del mercado español. La limitada capacidad territorial del archipiélago, el fuerte peso del turismo y la intensa demanda internacional generan niveles de precios particularmente elevados respecto a la renta media local. El acceso residencial se ha convertido en uno de los principales problemas económicos y sociales de Baleares, especialmente para trabajadores vinculados a sectores esenciales y servicios turísticos.

San Sebastián mantiene históricamente algunos de los precios residenciales más elevados de España debido a la combinación de renta alta, limitada disponibilidad de suelo y fuerte atractivo urbano y turístico. Bilbao, aunque con dinámicas más moderadas, también muestra importantes tensiones en determinadas zonas urbanas y municipios metropolitanos.

En la Comunidad Valenciana, además de Valencia capital, destacan municipios costeros con fuerte presión derivada de segunda residencia y demanda extranjera, especialmente en Alicante y determinadas zonas del litoral mediterráneo. Algo similar ocurre en Canarias, donde determinados municipios turísticos de Tenerife y Gran Canaria muestran crecientes dificultades de acceso para población residente.

La presión de precios afecta igualmente a numerosos municipios próximos a grandes áreas metropolitanas. El desplazamiento de demanda desde las capitales hacia localidades periféricas ha impulsado fuertes incrementos inmobiliarios en ciudades medias bien conectadas con los

principales centros urbanos. Este fenómeno transforma progresivamente municipios metropolitanos en nuevos espacios de tensión residencial.

Uno de los rasgos más relevantes del actual mercado inmobiliario español es precisamente la ampliación geográfica de las zonas tensionadas. La presión ya no se concentra únicamente en centros urbanos tradicionales, sino que se extiende hacia coronas metropolitanas, ciudades medias y municipios costeros donde los precios evolucionan muy por encima de la capacidad adquisitiva local.

El mercado del alquiler muestra niveles de presión especialmente intensos en muchos de estos municipios. La combinación de fuerte demanda arrendataria, limitada oferta disponible y auge del alquiler turístico ha provocado incrementos muy significativos de precios en determinadas ciudades. En algunos casos, el acceso a alquiler residencial exige destinar porcentajes de renta claramente superiores a los considerados sostenibles.

La situación resulta especialmente compleja en municipios donde convergen simultáneamente presión turística y demanda residencial permanente. Ciudades como Málaga, Palma, Barcelona o determinados municipios costeros mediterráneos afrontan crecientes tensiones derivadas de la competencia entre usos turísticos y residenciales sobre un parque de vivienda limitado.

El impacto de la inversión extranjera constituye otro factor importante en algunos municipios de alta presión. Determinadas zonas del litoral mediterráneo, Baleares, Canarias o barrios concretos de grandes ciudades reciben importantes flujos de inversión internacional orientados tanto a segunda residencia como a inversión patrimonial o turística. Aunque este fenómeno aporta dinamismo económico, también contribuye a elevar precios en mercados locales.

Las diferencias entre municipios reflejan además profundas desigualdades territoriales y económicas. Mientras algunos núcleos urbanos presentan graves problemas de accesibilidad derivados del exceso de demanda, otros municipios interiores mantienen mercados considerablemente más accesibles, aunque frecuentemente asociados a menor actividad económica y pérdida de población.

La presión inmobiliaria genera asimismo importantes efectos urbanos y sociales en muchos de estos municipios. El incremento de precios impulsa procesos de desplazamiento residencial hacia periferias, sustitución demográfica y creciente dificultad de permanencia para determinados colectivos. Jóvenes, trabajadores

de servicios esenciales y hogares de renta media encuentran crecientes obstáculos para residir en las ciudades donde desarrollan su actividad laboral.

En determinados barrios urbanos se observan además procesos de gentrificación vinculados al incremento de valor inmobiliario y la expansión de usos turísticos o residenciales de alta renta. La transformación social y comercial de determinadas zonas urbanas modifica progresivamente la estructura tradicional de numerosos municipios.

Otro fenómeno relevante es la creciente divergencia entre precio de vivienda y renta local en algunos municipios turísticos. En determinadas localidades costeras o insulares, los precios residenciales responden cada vez más a demanda internacional y capacidad adquisitiva externa, alejándose progresivamente de los niveles salariales y económicos de la población residente permanente.

La identificación de municipios tensionados ha adquirido además creciente importancia política y regulatoria. La legislación reciente en materia de vivienda incorpora mecanismos específicos vinculados a la declaración de zonas tensionadas y posibles medidas de intervención sobre el mercado residencial. Sin embargo, la delimitación de estos municipios y la evaluación de las políticas aplicadas continúan generando intenso debate técnico y político.

La presión sobre precios afecta también a la capacidad de prestación de servicios urbanos y funcionamiento económico de determinadas ciudades. El acceso residencial se convierte en un problema creciente para trabajadores esenciales, funcionarios, empleados públicos y sectores estratégicos, dificultando cobertura de necesidades laborales en algunos municipios altamente tensionados.

La evolución reciente demuestra que la presión inmobiliaria en España ya no es un fenómeno localizado exclusivamente en unas pocas grandes capitales. La expansión territorial de la demanda y la insuficiente capacidad de generación de oferta han ampliado considerablemente el número de municipios afectados por problemas de accesibilidad residencial.

Todo ello configura un mapa urbano crecientemente desigual donde determinadas ciudades y municipios afrontan niveles de tensión comparables a los de grandes mercados internacionales, mientras otros territorios mantienen dinámicas mucho más moderadas. La vivienda se convierte así en uno de los principales indicadores de fragmentación territorial y desigualdad urbana en la España contemporánea.

La evolución futura de estos municipios dependerá en gran medida de la capacidad institucional para incrementar oferta residencial, mejorar planificación urbanística, reforzar infraestructuras metropoli-

tanos y equilibrar el impacto de factores como turismo, inversión internacional y concentración económica sobre los mercados locales de vivienda.



## La identificación de municipios tensionados ha adquirido creciente importancia política y regulatoria.



## 5. Nuevos desequilibrios territoriales

La evolución reciente del mercado residencial español está generando una nueva geografía de desequilibrios territoriales que va más allá de la tradicional diferencia entre grandes ciudades dinámicas y territorios interiores deshabitados. La expansión de la presión inmobiliaria, los cambios demográficos, el impacto del turismo residencial, la digitalización de la economía y las nuevas dinámicas de movilidad están transformando profundamente la organización territorial de la vivienda en España.

Estos nuevos desequilibrios afectan simultáneamente a accesibilidad residencial, distribución de población, cohesión social, movilidad laboral y sostenibilidad urbana. La vivienda se ha convertido progresivamente en uno de los principales factores de reorganización territorial del país, condicionando tanto la evolución de las grandes áreas metropolitanas como el futuro demográfico y económico de numerosos municipios intermedios y zonas rurales.

Uno de los fenómenos más relevantes es la creciente expansión geográfica de las tensiones residenciales. La presión sobre precios ya no se concentra únicamente en los centros urbanos tradicionales, sino que se extiende progresivamente hacia periferias metropolitanas, ciudades medias y municipios costeros que históricamente mantenían niveles más equilibrados de accesibilidad.

La expansión metropolitana de la presión inmobiliaria constituye probablemente el principal cambio territorial del mercado residencial español durante los últimos años. El fuerte encarecimiento de las capitales urbanas obliga cada vez más hogares a desplazarse hacia municipios periféricos en busca de vivienda más asequible. Como consecuencia, localidades situadas a decenas de kilómetros de los principales centros urbanos experimentan fuertes incrementos de precios y creciente demanda residencial.

Este fenómeno resulta especialmente visible en Madrid y Barcelona, donde la presión inmobiliaria se ha extendido progresivamente a prácticamente toda la estructura metropolitana. Municipios anteriormente considerados residenciales o periféricos muestran ya niveles de precios muy superiores a los registrados hace apenas una década. La vivienda transforma así no solo los centros urbanos, sino también el conjunto de las dinámicas territoriales metropolitanas.

La expansión residencial hacia periferias genera nuevos desequilibrios en movili-

dad, infraestructuras y servicios públicos. El aumento de desplazamientos diarios incrementa dependencia del transporte interurbano y presión sobre redes de movilidad. Las dificultades de acceso residencial en los núcleos urbanos principales obligan a numerosos trabajadores a asumir mayores tiempos y costes de desplazamiento.

Este proceso produce además una creciente fragmentación socioespacial de las áreas urbanas. Los precios elevados expulsan progresivamente a determinados colectivos hacia municipios periféricos o zonas más alejadas de los principales centros económicos. La vivienda actúa así como un factor de segmentación territorial y redistribución social dentro de las propias áreas metropolitanas.

Otro desequilibrio emergente afecta a las ciudades intermedias. Numerosas capitales provinciales y municipios medianos están experimentando un incremento de presión residencial derivado tanto del desplazamiento de demanda desde grandes ciudades como de nuevas dinámicas económicas y demográficas. Ciudades como Málaga, Alicante, Valencia, Palma o determinadas capitales del norte peninsular muestran procesos de transformación inmobiliaria mucho más intensos que en décadas anteriores.

Estas ciudades intermedias afrontan un reto especialmente complejo: mantener capacidad de crecimiento económico y atracción de población sin reproducir simultáneamente los niveles de inaccesibilidad residencial presentes en las grandes áreas metropolitanas. En muchos casos, la rapidez del incremento de precios supera ampliamente la capacidad de adaptación urbanística y residencial de estos municipios.

El turismo residencial constituye otro de los principales generadores de nuevos desequilibrios territoriales. Determinadas ciudades y zonas costeras muestran una creciente tensión entre función turística y función residencial permanente. La expansión del alquiler vacacional y de la inversión turística modifica profundamente la estructura inmobiliaria y social de numerosos municipios.

En algunas ciudades, barrios históricamente residenciales han experimentado una transformación acelerada hacia usos turísticos, reduciendo oferta disponible para población residente permanente y elevando notablemente los precios del alquiler. Este fenómeno afecta especialmente a centros históricos y zonas urbanas de alto atractivo turístico.

La competencia entre vivienda residencial y actividad turística genera crecientes tensiones sobre cohesión urbana y acceso

a vivienda. Municipios con fuerte dependencia económica del turismo afrontan simultáneamente crecientes dificultades para garantizar alojamiento asequible a trabajadores locales y sectores esenciales vinculados precisamente a la propia actividad turística.

La demanda internacional introduce asimismo importantes desequilibrios territoriales en determinados mercados locales. Algunas zonas costeras y ciudades con elevado atractivo internacional reciben crecientes volúmenes de inversión extranjera residencial. Aunque este fenómeno impulsa actividad económica y desarrollo inmobiliario, también puede provocar desconexión progresiva entre precios de vivienda y capacidad adquisitiva local.

En determinados municipios, especialmente insulares y costeros, la vivienda comienza a responder crecientemente a lógicas internacionales de inversión y demanda patrimonial más que a necesidades residenciales locales. Esto genera mercados duales donde la población residente permanente encuentra crecientes dificultades para competir en acceso residencial.

La digitalización y el teletrabajo han introducido igualmente nuevos factores de transformación territorial. Tras la pandemia, determinados municipios medianos y áreas menos densamente pobladas experimentaron incrementos moderados de demanda residencial procedente de grandes ciudades. La búsqueda de viviendas más amplias, entornos menos congestionados y menores costes residenciales favoreció parcialmente algunos territorios periféricos.

Aunque este fenómeno continúa teniendo alcance limitado respecto a las grandes dinámicas de concentración urbana, sí está modificando parcialmente algunos mercados locales y generando nuevas oportunidades residenciales en determinadas áreas intermedias. Algunos municipios bien conectados y con calidad ambiental elevada han incrementado notablemente su atractivo residencial.

No obstante, estos movimientos también pueden generar tensiones sobre mercados inmobiliarios locales previamente equilibrados. En determinados municipios turísticos o rurales con fuerte atractivo paisajístico, la llegada de nueva demanda urbana incrementa precios y modifica progresivamente la estructura residencial y social tradicional.

La desigualdad territorial entre acceso a vivienda y oportunidades laborales constituye otro de los grandes desequilibrios emergentes. Los territorios con mayor capacidad de creación de empleo con-

centran simultáneamente mayores dificultades de accesibilidad residencial. En cambio, numerosas zonas más asequibles muestran menores oportunidades económicas y menor capacidad de atracción poblacional.

Esta divergencia dificulta la movilidad laboral y refuerza dinámicas de concentración territorial. La vivienda deja así de ser únicamente una consecuencia de la desigualdad territorial para convertirse también en uno de sus principales factores de reproducción.

Otro fenómeno relevante es el envejecimiento diferencial de los territorios. Mientras grandes áreas urbanas concentran población joven y nuevos hogares, numerosas provincias interiores afrontan intenso envejecimiento demográfico y progresiva infrautilización residencial. Esta situación genera desequilibrios crecientes en demanda de servicios, adaptación habitacional y sostenibilidad territorial.

En numerosos municipios rurales o pequeñas ciudades interiores existe abundancia relativa de vivienda, pero escasa demanda efectiva y creciente deterioro del parque residencial. La falta de renovación urbana y pérdida de población limitan capacidad de recuperación demográfica y económica de estos territorios.

La política pública de vivienda afronta crecientes dificultades para responder a esta diversidad de desequilibrios. Las necesidades residenciales de una gran área metropolitana no son comparables a las de una ciudad intermedia turística o un municipio interior despoblado. La creciente fragmentación territorial exige estrategias mucho más diferenciadas y adaptadas a cada realidad local.

Las tensiones territoriales afectan también a la sostenibilidad ambiental y urbana. La expansión periférica de las ciudades incrementa consumo de suelo, dependencia del vehículo privado y presión sobre infraestructuras. Paralelamente, la concentración de actividad y población en determinados corredores urbanos amplía desigualdades territoriales y desequilibrios demográficos.

La vivienda aparece así como uno de los principales ejes organizadores del nuevo mapa territorial español. Los desequilibrios residenciales reflejan simultáneamente transformaciones económicas, cambios demográficos, nuevas formas de movilidad y reconfiguración de las dinámicas urbanas y metropolitanas.

La evolución futura del mercado residencial español dependerá en gran medida de la capacidad institucional para anticipar y gestionar estos nuevos desequili-

brios territoriales. Incrementar oferta en áreas tensionadas, reforzar cohesión territorial, mejorar planificación metropolitana y favorecer un desarrollo urbano más equilibrado serán elementos decisivos para evitar una creciente fractura residencial y territorial del país.

La nueva geografía de la vivienda en España muestra que el problema residencial ya no puede interpretarse únicamente como una cuestión de precios o accesibilidad. Se trata también de un profundo desafío territorial que condicionará la organización urbana, la cohesión social y el equilibrio demográfico español durante las próximas décadas.



La vivienda aparece como uno de los principales ejes organizadores del nuevo mapa territorial español.





## Capítulo 3. Las grandes ciudades ante la emergencia habitacional

### 1. Madrid

**M**adrid se ha convertido en el principal epicentro de la tensión residencial española y en uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos y complejos del sur de Europa. La capital concentra simultáneamente crecimiento económico, atracción demográfica, inversión nacional e internacional, presión turística y fuerte demanda de vivienda, configurando un escenario de elevada competencia residencial y progresiva pérdida de accesibilidad para amplias capas de población.

La evolución reciente del mercado madrileño refleja de manera especialmente clara las grandes transformaciones estructurales que atraviesa la vivienda en España. El incremento sostenido de precios, la expansión de la presión inmobiliaria hacia toda el área metropolitana y las crecientes dificultades de acceso para jóvenes y clases medias convierten a Madrid en uno de los principales laboratorios urbanos del actual problema residencial español.

La capital española actúa desde hace años como principal polo económico y financiero del país. La concentración de sedes empresariales, instituciones públicas, universidades, servicios avanzados y empleo cualificado atrae de forma constante población nacional e internacional. Esta capacidad de atracción demográfica impulsa una demanda residencial estructuralmente muy elevada que el mercado muestra crecientes dificultades para absorber.

El crecimiento poblacional de Madrid y su entorno metropolitano constituye uno de los principales factores explicativos de la presión inmobiliaria. La llegada de trabajadores jóvenes, estudiantes, inmigración internacional y profesionales cualificados incrementa continuamente el número de hogares demandantes de vivienda. A ello se suma el aumento de hogares unipersonales y los cambios en las estructuras familiares urbanas, que elevan aún más las necesidades residenciales.

El mercado de compraventa madrileño ha registrado durante los últimos años fuertes incrementos de precios, especialmente en determinadas zonas centrales y barrios de alta demanda. Distritos como Salamanca, Chamberí, Chamartín o Centro mantienen algunos de los valores inmobiliarios más elevados de España, impulsados tanto por demanda nacional de renta alta como por creciente inversión internacional.

Sin embargo, la presión inmobiliaria ya no se limita exclusivamente a los distritos tradicionales de mayor valor. El incremento de precios se ha extendido progresiva-

mente hacia barrios periféricos y zonas históricamente más accesibles, afectando cada vez más a amplios sectores de clase media urbana. El proceso de expansión territorial de la tensión residencial constituye uno de los rasgos más significativos de la evolución reciente de Madrid.

El mercado del alquiler muestra dinámicas todavía más tensionadas. La combinación de fuerte demanda arrendataria, insuficiente oferta disponible y creciente peso de alquiler turístico en determinadas zonas urbanas ha provocado una intensa escalada de precios durante los últimos años. Para numerosos jóvenes y hogares de renta media, acceder a una vivienda en alquiler en Madrid requiere ya destinar porcentajes de ingresos claramente superiores a los niveles considerados sostenibles.

La situación afecta especialmente a quienes acceden por primera vez al mercado residencial. Jóvenes profesionales, estudiantes y trabajadores urbanos encuentran crecientes dificultades para emanciparse o mantener residencia en la ciudad sin compartir vivienda o asumir elevados niveles de esfuerzo económico. El alquiler, que debería funcionar como mecanismo flexible de acceso urbano, se ha convertido progresivamente en uno de los principales focos de presión social en la capital.

La expansión del alquiler turístico ha contribuido además a modificar profundamente determinadas zonas urbanas. Distritos centrales y áreas de elevado atractivo turístico concentran una parte importante de esta transformación residencial. La reducción de oferta destinada a alquiler permanente intensifica la competencia entre demandantes y favorece nuevos incrementos de precios.

Otro elemento relevante es el creciente peso de la inversión inmobiliaria en el mercado madrileño. Madrid continúa siendo uno de los principales destinos de inversión residencial y patrimonial de España, tanto para capital nacional como internacional. Fondos de inversión, compradores extranjeros y patrimonios privados encuentran en la capital un mercado estable, líquido y con expectativas de revalorización sostenida.

Aunque esta inversión impulsa actividad económica y desarrollo urbano, también contribuye a incrementar la presión sobre determinados segmentos residenciales. En algunos barrios y zonas de nueva expansión urbana se observa una creciente desconexión entre evolución de precios y capacidad adquisitiva de buena parte de la población local.

La insuficiencia de oferta constituye otro de los grandes problemas estructurales del mercado madrileño. La generación

de nueva vivienda resulta claramente insuficiente respecto al crecimiento de demanda residencial. Las dificultades urbanísticas, la lentitud administrativa, la escasez de suelo finalista y la complejidad de los procesos de desarrollo urbano limitan la capacidad de expansión rápida de la oferta.

Madrid afronta además importantes retos de planificación metropolitana. La presión inmobiliaria se extiende progresivamente más allá de la capital hacia municipios de toda la región. Localidades como Pozuelo, Majadahonda, Las Rozas, Alcobendas, Getafe, Leganés, Móstoles, Alcalá de Henares o Parla experimentan igualmente fuertes incrementos de demanda y precios.

El desplazamiento residencial hacia municipios periféricos genera importantes consecuencias urbanas y territoriales. El aumento de movilidad diaria incrementa presión sobre infraestructuras de transporte, dependencia del vehículo privado y tiempos de desplazamiento. La vivienda condiciona así cada vez más la organización funcional y territorial de toda el área metropolitana madrileña.

La creciente segmentación socioespacial constituye otra de las principales transformaciones urbanas de Madrid. El incremento de precios en determinadas zonas impulsa procesos de desplazamiento residencial y concentración territorial según niveles de renta. Algunos barrios experimentan dinámicas de gentrificación y sustitución social, mientras otros concentran mayores dificultades de acceso y vulnerabilidad residencial.

La situación afecta incluso a sectores estratégicos y servicios esenciales. Profesionales sanitarios, docentes, empleados públicos y trabajadores urbanos encuentran crecientes dificultades para residir cerca de sus lugares de trabajo. El acceso residencial se convierte progresivamente en un problema económico y funcional para el conjunto de la ciudad.

Madrid muestra además importantes diferencias internas entre distritos y barrios. La desigualdad territorial dentro de la propia capital se ha ampliado notablemente durante los últimos años. Mientras determinadas zonas concentran inversión, rehabilitación y elevada demanda patrimonial, otros barrios afrontan mayores problemas de vulnerabilidad social, envejecimiento residencial o insuficiencia de servicios urbanos.

La vivienda protegida y asequible representa uno de los principales desafíos de la política urbana madrileña. Aunque la región y los ayuntamientos han impulsado distintas iniciativas de promoción residencial pública y colaboración público-privada, el volumen de nueva vivienda

asequible continúa resultando insuficiente respecto a la magnitud de la demanda existente.

La dimensión demográfica agrava adicionalmente el problema. Madrid continúa atrayendo población joven y activa procedente tanto de otras regiones españolas como del extranjero. Esta capacidad de atracción económica y laboral garantiza que la presión sobre el mercado residencial se mantendrá previsiblemente elevada durante los próximos años.

El debate político y regulatorio sobre la vivienda adquiere en Madrid una intensidad especialmente significativa. La discusión sobre alquiler, vivienda pública, intervención de precios, fiscalidad o seguridad jurídica refleja visiones muy diferentes sobre cómo afrontar el problema residencial en una gran metrópoli globalizada y de fuerte dinamismo económico.

La emergencia habitacional madrileña pone de manifiesto los límites del actual modelo urbano y residencial. El crecimiento económico y la atracción internacional de la capital conviven con crecientes dificultades de acceso a vivienda para amplios sectores de población. Madrid refleja así una de las grandes contradicciones urbanas contemporáneas: cuanto mayor es el dinamismo económico de una ciudad, mayores pueden ser también las barreras de acceso residencial para buena parte de sus habitantes.

La evolución futura del mercado madrileño dependerá en gran medida de la capacidad institucional para incrementar oferta residencial, acelerar desarrollo urbanístico, reforzar infraestructuras metropolitanas y garantizar simultáneamente accesibilidad, seguridad jurídica y sostenibilidad urbana.

Madrid constituye hoy mucho más que el principal mercado inmobiliario español. Es también el principal escenario donde se visualizan las tensiones entre crecimiento económico, concentración urbana y derecho efectivo de acceso a la vivienda en la España del siglo XXI.

## 2. Barcelona

Barcelona representa uno de los casos más complejos y paradigmáticos de la crisis residencial española y europea. La combinación de elevada densidad urbana, fuerte presión turística, intensa demanda internacional, limitaciones territoriales y creciente dificultad de acceso a la vivienda ha convertido a la capital catalana en uno de los mercados inmobiliarios más tensionados del continente. La emergencia habitacional barcelonesa refleja de manera es-

pecialmente visible los desafíos urbanos derivados de la globalización económica, la turistificación y la escasez estructural de oferta residencial en grandes ciudades altamente internacionalizadas.

La ciudad concentra desde hace años algunos de los niveles más elevados de precios de vivienda y alquiler de España. La fuerte atracción económica, cultural y turística de Barcelona impulsa una demanda permanente de vivienda muy superior a la capacidad de generación de nueva oferta. Esta presión afecta tanto a residentes tradicionales como a jóvenes, trabajadores urbanos y amplios sectores de clases medias.

Barcelona reúne simultáneamente múltiples factores de atracción residencial. Su condición de gran ciudad mediterránea, centro universitario, polo tecnológico, destino turístico internacional y núcleo empresarial genera una intensa competencia por el espacio urbano y residencial. La ciudad mantiene además una importante capacidad de captación de población extranjera, profesionales internacionales y demanda inversora vinculada tanto a vivienda como a usos turísticos.

La configuración urbana de Barcelona agrava significativamente las tensiones del mercado residencial. A diferencia de otras grandes ciudades con mayor capacidad de expansión territorial, Barcelona presenta importantes limitaciones físicas derivadas de su elevada densidad, consolidación urbanística y escasez de suelo disponible. La ciudad dispone de un margen muy reducido para ampliar significativamente su parque residencial dentro de los límites urbanos tradicionales.

Esta restricción estructural de oferta constituye uno de los principales factores explicativos de la evolución inmobiliaria barcelonesa. La demanda continúa creciendo mientras la capacidad de generación de nueva vivienda resulta claramente insuficiente. Como consecuencia, los precios se incrementan de manera sostenida y la accesibilidad residencial se deteriora progresivamente para amplias capas de población.

El mercado del alquiler presenta en Barcelona una situación especialmente tensionada. Durante los últimos años, el fuerte crecimiento de la demanda arrendataria unido a la reducción relativa de oferta residencial permanente ha provocado importantes incrementos de precios. La ciudad concentra uno de los mayores esfuerzos económicos destinados a alquiler residencial de toda España.

La expansión del alquiler turístico ha desempeñado un papel central en esta evolución. Barcelona constituye uno de los principales destinos turísticos urbanos de

Europa y una parte significativa de su parque residencial ha sido progresivamente absorbida por usos vinculados al alojamiento turístico de corta estancia. Este fenómeno ha reducido oferta disponible para alquiler permanente y ha contribuido a elevar notablemente los precios en numerosos barrios.

Determinadas zonas de la ciudad han experimentado profundas transformaciones urbanas y sociales derivadas de esta presión turística e inmobiliaria. Barrios históricos y áreas centrales muestran procesos de sustitución progresiva de población residente tradicional por usos turísticos, inversión patrimonial y nuevos perfiles de residentes internacionales o de renta elevada.

La gentrificación constituye uno de los fenómenos urbanos más visibles en Barcelona. El incremento del valor inmobiliario y la presión de demanda han modificado significativamente la composición social de algunos barrios, dificultando la permanencia de población local y sectores de renta media o baja. La vivienda se convierte así en un importante factor de transformación urbana y segmentación social.

La situación afecta especialmente a jóvenes y trabajadores urbanos. Acceder a vivienda en alquiler en Barcelona requiere actualmente niveles de renta muy elevados en comparación con salarios medios locales. Muchos jóvenes se ven obligados a compartir vivienda, retrasar emancipación o desplazarse hacia municipios metropolitanos ante la imposibilidad de asumir costes residenciales dentro de la ciudad.

El mercado de compraventa presenta igualmente elevados niveles de inaccesibilidad. Aunque Barcelona mantiene fuerte demanda patrimonial e inversora, la capacidad de compra de buena parte de la población local resulta insuficiente para afrontar los precios medios de numerosos barrios. El acceso a propiedad se concentra crecientemente en hogares con elevados niveles de renta o apoyo patrimonial previo.

La inversión internacional desempeña además un papel importante en determinados segmentos del mercado barcelonés. Compradores extranjeros, fondos de inversión y patrimonios internacionales encuentran en Barcelona un mercado atractivo por estabilidad, proyección internacional y expectativa de revalorización urbana. Aunque esta inversión aporta dinamismo económico y rehabilitación urbana, también incrementa competencia sobre un parque residencial ya limitado.

El área metropolitana de Barcelona refleja igualmente la expansión territorial de la presión residencial. Municipios del entorno metropolitano han experimentado importantes incrementos de demanda y precios debido al desplazamiento de población desde la capital. Ciudades tradicionalmente más accesibles afrontan ahora crecientes tensiones derivadas de la expansión metropolitana del mercado barcelonés.

Este desplazamiento residencial genera nuevas necesidades de movilidad y planificación territorial. El aumento de desplazamientos diarios entre periferia y núcleo urbano incrementa presión sobre infraestructuras de transporte y condiciona crecientemente la organización funcional de toda el área metropolitana.

Barcelona presenta además importantes desigualdades internas entre distritos y barrios. Mientras determinadas zonas concentran inversión internacional, rehabilitación y elevada demanda patrimonial, otros espacios urbanos afrontan mayores problemas de vulnerabilidad residencial y dificultad de acceso a vivienda digna. La fragmentación territorial y social de la ciudad se ha intensificado durante los últimos años.

El debate político y regulatorio sobre la vivienda adquiere en Barcelona una dimensión especialmente intensa. Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona han impulsado algunas de las principales iniciativas regulatorias en materia de control de alquileres, zonas tensionadas y limitación del alquiler turístico desarrolladas en España durante los últimos años.

Estas políticas han generado un amplio debate sobre sus efectos reales sobre accesibilidad, oferta disponible y seguridad jurídica. Mientras determinados sectores consideran necesaria una fuerte intervención pública para contener precios y proteger el acceso residencial, otros advierten del riesgo de reducir inversión y disminuir aún más la oferta de alquiler permanente.

La vivienda pública y asequible constituye uno de los principales desafíos estructurales de Barcelona. La ciudad dispone de un parque público de vivienda claramente insuficiente respecto a la magnitud de la demanda existente. Aunque se han impulsado programas de promoción pública y vivienda protegida, la capacidad de respuesta continúa siendo limitada frente al volumen de presión residencial acumulada.

La emergencia habitacional barcelonesa afecta también a la competitividad económica y funcional de la ciudad. Sectores estratégicos y servicios esenciales encuentran crecientes dificultades para captar y mantener trabajadores debido al elevado

coste residencial. La vivienda comienza a actuar como un límite estructural para determinadas dinámicas económicas urbanas.

Otro fenómeno relevante es la transformación del perfil residencial de la ciudad. Barcelona concentra crecientemente una población internacional, móvil y vinculada a sectores globalizados de actividad económica, mientras determinados colectivos locales encuentran mayores dificultades de permanencia residencial. La vivienda modifica así la propia composición social y económica de la ciudad.

La situación de Barcelona refleja además algunas de las grandes tensiones urbanas europeas contemporáneas: competencia entre turismo y residencia permanente, presión internacional sobre mercados locales, limitaciones de crecimiento urbano y creciente dificultad de acceso residencial en ciudades globalizadas.

La capital catalana representa probablemente uno de los ejemplos más claros de cómo el éxito económico, turístico e internacional de una ciudad puede generar simultáneamente fuertes problemas de accesibilidad y cohesión urbana. El atractivo global de Barcelona impulsa demanda e inversión, pero también incrementa presión sobre un mercado residencial territorialmente limitado.

La evolución futura de la ciudad dependerá en gran medida de la capacidad institucional para equilibrar crecimiento económico, actividad turística, inversión y derecho efectivo de acceso a la vivienda. Incrementar oferta residencial asequible, mejorar planificación metropolitana y reforzar seguridad jurídica serán elementos centrales para afrontar los desafíos urbanos y habitacionales de la próxima década.

Barcelona simboliza hoy uno de los grandes dilemas de las ciudades europeas del siglo XXI: cómo mantener dinamismo económico e internacionalización sin convertir simultáneamente la vivienda en un factor creciente de exclusión social y fragmentación urbana.

### 3. Valencia

Valencia se ha convertido durante los últimos años en uno de los mercados residenciales con mayor transformación y crecimiento de presión inmobiliaria de España. Tradicionalmente considerada una ciudad relativamente accesible en comparación con Madrid o Barcelona, la capital valenciana experimenta actualmente un intenso proceso de encarecimiento residencial impulsado por crecimiento demográfico, dinamismo económico, atracción interna-

cional y expansión de la demanda urbana. La evolución valenciana refleja con especial claridad cómo la tensión inmobiliaria se está extendiendo progresivamente hacia ciudades intermedias que hasta hace pocos años mantenían mercados mucho más equilibrados.

La ciudad vive una etapa de fuerte proyección económica y urbana. La mejora de infraestructuras, el desarrollo tecnológico, el crecimiento turístico, la expansión universitaria y la creciente atracción de inversión nacional e internacional han reforzado notablemente el posicionamiento de Valencia como uno de los principales polos urbanos del Mediterráneo español. Esta evolución impulsa simultáneamente la demanda residencial y la presión sobre precios de compra y alquiler.

Uno de los factores más relevantes del cambio inmobiliario valenciano es el incremento sostenido de población y nuevos hogares. La ciudad atrae cada vez más residentes procedentes tanto de otras regiones españolas como del extranjero. Profesionales jóvenes, trabajadores digitales, estudiantes internacionales y nuevos perfiles vinculados a economías creativas y tecnológicas encuentran en Valencia una combinación atractiva de calidad de vida, clima, conectividad y costes inicialmente más moderados que otras grandes capitales europeas.

Sin embargo, precisamente esa ventaja comparativa de accesibilidad comienza a reducirse rápidamente. El aumento de demanda supera progresivamente la capacidad de crecimiento de la oferta residencial, generando una escalada de precios especialmente intensa en determinados barrios y zonas metropolitanas.

El mercado del alquiler constituye el principal foco actual de tensión residencial valenciana. Durante los últimos años, el incremento de precios arrendaticios ha sido particularmente acelerado, especialmente en barrios centrales, zonas próximas al litoral y áreas con fuerte demanda internacional o universitaria. Para numerosos jóvenes y hogares urbanos, acceder a una vivienda en alquiler en determinadas zonas de Valencia requiere ya niveles de esfuerzo económico muy superiores a los existentes hace apenas una década.

La presión turística desempeña un papel creciente en esta evolución. Valencia se ha consolidado como uno de los principales destinos urbanos y culturales de España, aumentando notablemente el peso del alquiler turístico y de corta estancia en determinados barrios. Este fenómeno reduce parte de la oferta disponible para alquiler residencial permanente y contribuye a intensificar la competencia entre demandantes locales.

Barrios históricos y áreas centrales han experimentado profundas transformaciones inmobiliarias y comerciales vinculadas al auge turístico y a la llegada de nuevos perfiles residenciales. El incremento de valor inmobiliario impulsa procesos de rehabilitación urbana y atracción de inversión, pero también genera crecientes dificultades de permanencia para parte de la población residente tradicional.

La expansión del teletrabajo y la movilidad internacional ha favorecido además la llegada de nuevos residentes extranjeros y trabajadores digitales atraídos por el coste de vida relativamente competitivo de Valencia respecto a otras ciudades europeas. Aunque este fenómeno aporta actividad económica y dinamismo urbano, también incrementa presión sobre determinados segmentos del mercado residencial.

El mercado de compraventa muestra igualmente una evolución claramente alcista. Determinados barrios y zonas de expansión urbana registran fuertes incrementos de precios impulsados por inversión patrimonial, demanda nacional y compradores internacionales. La vivienda en Valencia comienza a consolidarse como activo atractivo para inversión y segunda residencia, especialmente en áreas cercanas al litoral o bien conectadas con el centro urbano.

La presión residencial afecta de manera creciente a las clases medias locales. Hogares con empleo estable y renta moderada encuentran cada vez mayores dificultades para acceder a vivienda tanto en propiedad como en alquiler dentro de determinadas zonas de la ciudad. La situación resulta especialmente compleja para jóvenes y nuevos hogares que intentan emanciparse o establecer residencia permanente.

Otro rasgo relevante de la evolución valenciana es la expansión metropolitana de la tensión inmobiliaria. Municipios del área metropolitana y localidades tradicionalmente más asequibles experimentan incrementos significativos de demanda y precios debido al desplazamiento residencial desde la capital. El fenómeno reproduce parcialmente dinámicas ya observadas anteriormente en Madrid o Barcelona, aunque todavía con menor intensidad.

La vivienda comienza así a reorganizar territorialmente toda el área metropolitana valenciana. El incremento de precios en la ciudad central impulsa mayor movilidad residencial hacia periferias urbanas y municipios próximos, generando nuevas necesidades de transporte, infraestructuras y planificación territorial.

Valencia presenta además importantes

contrastes internos entre barrios y zonas urbanas. Mientras determinadas áreas concentran inversión, rehabilitación y fuerte crecimiento de valor inmobiliario, otros espacios muestran mayores niveles de vulnerabilidad social o envejecimiento residencial. La desigualdad territorial dentro de la ciudad se ha intensificado durante los últimos años como consecuencia del rápido crecimiento inmobiliario.

La disponibilidad de suelo y la planificación urbanística constituyen otro de los grandes retos de la ciudad. Aunque Valencia dispone todavía de mayor capacidad de expansión residencial que Barcelona, la generación de nueva oferta asequible continúa resultando insuficiente respecto al ritmo de crecimiento de demanda. Los tiempos urbanísticos y la complejidad administrativa limitan la capacidad de respuesta rápida del mercado.

La vivienda protegida y asequible adquiere creciente relevancia dentro del debate urbano valenciano. Las Administraciones Públicas afrontan el desafío de incrementar parque residencial accesible sin frenar simultáneamente el dinamismo económico e inversor de la ciudad. La magnitud del crecimiento inmobiliario reciente ha desbordado parcialmente la capacidad de las políticas públicas tradicionales de vivienda.

La presión inmobiliaria afecta asimismo a determinados sectores profesionales y servicios esenciales. Trabajadores jóvenes, empleados del sector servicios, docentes o profesionales sanitarios encuentran crecientes dificultades para residir en determinadas zonas urbanas debido al rápido incremento de precios. El acceso residencial comienza a influir también sobre el funcionamiento económico y laboral de la ciudad.

Otro fenómeno significativo es el cambio de percepción internacional de Valencia. La ciudad ha pasado de ocupar una posición relativamente secundaria dentro de los grandes mercados urbanos españoles a convertirse en uno de los principales focos de atracción residencial y turística del Mediterráneo europeo. Esta nueva posición incrementa simultáneamente oportunidades económicas y riesgos de sobrepresión inmobiliaria.

La situación valenciana muestra además cómo el problema residencial español ya no puede interpretarse exclusivamente como una cuestión limitada a Madrid o Barcelona. La extensión de las tensiones hacia ciudades intermedias evidencia que la

insuficiencia estructural de oferta y la creciente demanda urbana afectan progresivamente a un número cada vez mayor de mercados locales.

El caso de Valencia refleja igualmente los desafíos derivados del éxito urbano y económico. La mejora de competitividad, atracción internacional y dinamismo turístico generan crecimiento e inversión, pero también elevan rápidamente los costes residenciales y modifican profundamente la estructura social y territorial de la ciudad.

La evolución futura del mercado valenciano dependerá en gran medida de la capacidad institucional para anticipar y gestionar esta transformación urbana. Incrementar oferta residencial, reforzar planificación metropolitana, ampliar vivienda asequible y equilibrar turismo, inversión y residencia permanente serán elementos clave para evitar una intensificación de las actuales tensiones habitacionales.

Valencia representa hoy uno de los ejemplos más claros de la nueva geografía inmobiliaria española: ciudades intermedias que, impulsadas por crecimiento económico y atractivo internacional, comienzan a reproducir parte de los problemas de accesibilidad y presión residencial tradicionalmente asociados a las grandes capitales metropolitanas.

## 4. Málaga

**M**álaga se ha transformado durante la última década en uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos y tensionados de España. La ciudad y su entorno metropolitano representan probablemente el caso más acelerado de revalorización residencial y transformación urbana del país, impulsado por la combinación de crecimiento tecnológico, expansión turística, atracción internacional y fuerte inversión inmobiliaria. La evolución malagueña refleja con especial intensidad cómo el éxito económico y urbano puede generar simultáneamente graves problemas de accesibilidad residencial para la población local.

Tradicionalmente vinculada al turismo y a la actividad estacional de la Costa del Sol, Málaga ha experimentado una profunda transformación económica durante los últimos años. La consolidación de un potente ecosistema tecnológico, la llegada de empresas internacionales, el crecimiento universitario y la expansión de actividades vinculadas a innovación y servicios avanzados han modificado significativamente el perfil económico y demográfico de la ciudad.

Este nuevo dinamismo ha convertido a Málaga en uno de los principales polos de atracción urbana del sur de Europa. La ciudad capta cada vez más profesionales cualificados, trabajadores internacionales, inversión extranjera y nuevos residentes atraídos por una combinación especialmente competitiva de clima, conectividad, calidad de vida y oportunidades económicas. Sin embargo, el crecimiento de la demanda residencial derivado de esta expansión supera ampliamente la capacidad de generación de nueva oferta asequible.

La presión sobre el mercado de la vivienda ha aumentado de manera extraordinariamente rápida. Tanto la compraventa como el alquiler registran incrementos muy superiores a la evolución salarial de buena parte de la población local. El acceso residencial se ha convertido en uno de los principales problemas urbanos y sociales de Málaga, especialmente para jóvenes, trabajadores de servicios y clases medias urbanas.

El mercado del alquiler concentra buena parte de esta tensión. El fuerte crecimiento turístico, la expansión del alquiler vacacional y la llegada de nuevos perfiles de renta media y alta han reducido notablemente la oferta disponible de alquiler residencial permanente en determinadas zonas urbanas. Como consecuencia, los precios arrendaticios se han incrementado de forma muy intensa durante los últimos años.

Determinados barrios céntricos y zonas próximas al litoral muestran procesos acelerados de transformación inmobiliaria y comercial. La rehabilitación urbana, el incremento del valor patrimonial y la expansión de usos turísticos han modificado profundamente áreas históricas de la ciudad. El fenómeno genera simultáneamente dinamización económica y crecientes dificultades de permanencia para parte de la población residente tradicional.

La gentrificación constituye uno de los principales debates urbanos en Málaga. El aumento del valor inmobiliario y la llegada de nuevos perfiles internacionales y de renta elevada desplazan progresivamente a sectores de población local hacia barrios periféricos o municipios metropolitanos más asequibles. La vivienda se convierte así en uno de los principales factores de reorganización social y territorial de la ciudad.

El impacto del alquiler turístico resulta especialmente visible en Málaga. La ciudad se ha consolidado como uno de los grandes destinos urbanos y culturales del Mediterráneo español, incrementando notablemente la rentabilidad de los usos turísticos de corta estancia frente al alqui-

ler residencial tradicional. Este fenómeno reduce disponibilidad de vivienda permanente y eleva la competencia sobre el parque residencial existente.

La demanda internacional desempeña además un papel central en la evolución inmobiliaria malagueña. La Costa del Sol mantiene desde hace décadas una fuerte capacidad de atracción de compradores extranjeros y segunda residencia, pero durante los últimos años este fenómeno se ha intensificado y diversificado. Nuevos perfiles profesionales vinculados al teletrabajo, empresas tecnológicas y economías globalizadas encuentran en Málaga un entorno especialmente atractivo.

El auge del teletrabajo y de la movilidad internacional ha reforzado adicionalmente esta tendencia. Málaga combina infraestructuras modernas, conectividad internacional y calidad ambiental con costes históricamente inferiores a otras grandes ciudades europeas. Sin embargo, el rápido incremento de demanda está reduciendo progresivamente esa ventaja comparativa de accesibilidad.

El mercado de compraventa refleja igualmente una fuerte presión alcista. Determinadas zonas urbanas y municipios de la Costa del Sol registran algunos de los mayores incrementos de precios del país. Marbella, Estepona, Benalmádena, Fuenigürola o Torremolinos forman parte de un corredor litoral donde convergen turismo residencial, inversión internacional y elevada demanda patrimonial.

La expansión metropolitana constituye otro de los grandes cambios territoriales de Málaga. La presión inmobiliaria ya no afecta únicamente a la capital, sino a todo el entorno metropolitano y litoral. El incremento de precios impulsa crecientes desplazamientos residenciales hacia municipios periféricos y áreas interiores, transformando profundamente las dinámicas urbanas de toda la provincia.

Este proceso genera importantes retos de movilidad e infraestructuras. El aumento de desplazamientos diarios entre residencia y centros de actividad económica incrementa presión sobre redes de transporte y condiciona crecientemente la organización territorial del área metropolitana malagueña.

La vivienda comienza además a afectar directamente al funcionamiento económico de la ciudad. Sectores estratégicos como hostelería, servicios urbanos, sanidad o educación encuentran crecientes dificultades para captar y mantener trabajadores debido al elevado coste residencial. El acceso a vivienda se convierte progresivamente en un problema estructural para el propio modelo económico local.

Las clases medias malagueñas son uno de los colectivos más afectados por esta transformación. Muchos hogares con empleo estable encuentran crecientes dificultades para acceder tanto a compra como a alquiler dentro de determinadas zonas urbanas. El rápido incremento de precios supera claramente la evolución de los salarios locales, ampliando la brecha entre capacidad adquisitiva y valor residencial.

La población joven afronta una situación especialmente compleja. La emancipación residencial resulta cada vez más difícil sin apoyo familiar, vivienda compartida o desplazamiento hacia municipios más alejados. La presión inmobiliaria modifica así las expectativas vitales y la estructura social de las nuevas generaciones urbanas malagueñas.

La insuficiencia de oferta constituye uno de los principales factores estructurales del problema. Aunque Málaga mantiene capacidad de expansión urbana superior a otras grandes ciudades consolidadas, la producción de vivienda nueva no logra responder al ritmo de crecimiento de demanda. La lentitud administrativa, los costes urbanísticos y la complejidad del desarrollo residencial limitan la capacidad de adaptación rápida del mercado.

La vivienda protegida y asequible aparece como uno de los principales déficits del modelo urbano malagueño. El volumen de promoción pública y parque residencial accesible resulta claramente insuficiente respecto a la magnitud de la presión inmobiliaria acumulada. Las políticas públicas afrontan enormes dificultades para responder a un mercado en transformación tan acelerada.

Otro fenómeno relevante es la creciente dualización territorial y social de la ciudad. Determinadas zonas concentran inversión, actividad internacional y elevados niveles de renta, mientras otros barrios muestran mayores niveles de vulnerabilidad residencial y presión económica. La desigualdad urbana se amplía conforme aumenta el valor inmobiliario de los espacios más dinámicos.

La situación malagueña refleja además algunas de las grandes tendencias contemporáneas del mercado residencial europeo: internacionalización de ciudades medias, impacto del turismo global, expansión del teletrabajo y creciente competencia entre usos turísticos y residenciales sobre el espacio urbano.

Málaga simboliza particularmente bien cómo las ciudades intermedias pueden experimentar procesos de transformación inmobiliaria extremadamente rápidos cuando convergen simultáneamente turismo, inversión internacional, crecimien-

to económico y atractivo urbano global. El éxito económico de la ciudad impulsa actividad y modernización, pero también genera crecientes tensiones sobre acceso residencial y cohesión social.

La evolución futura de Málaga dependerá en gran medida de la capacidad institucional para equilibrar crecimiento urbano, inversión, actividad turística y derecho efectivo de acceso a la vivienda. Incrementar oferta residencial asequible, reforzar planificación metropolitana y garantizar sostenibilidad urbana serán desafíos centrales para evitar una profundización de la actual emergencia habitacional.

La ciudad representa hoy uno de los ejemplos más claros de cómo el problema de la vivienda se ha convertido en uno de los principales límites estructurales para el desarrollo equilibrado de las nuevas metrópolis urbanas españolas.

## 5. Sevilla

Sevilla afronta una transformación residencial de creciente complejidad marcada por la combinación de expansión turística, presión sobre el casco histórico, incremento progresivo de precios y dificultades de acceso a vivienda para amplios sectores de población urbana. Aunque la capital andaluza no presenta todavía los niveles extremos de tensión inmobiliaria observados en Madrid, Barcelona o Málaga, la evolución reciente del mercado sevillano muestra una clara aceleración de los problemas de accesibilidad y una creciente presión sobre determinados barrios y segmentos residenciales.

La ciudad ha experimentado durante los últimos años un importante proceso de revitalización económica y urbana. La consolidación de Sevilla como destino turístico internacional, el crecimiento de actividades vinculadas a servicios, cultura, logística y tecnología y la mejora de infraestructuras han impulsado un notable incremento de demanda residencial tanto nacional como internacional.

Este dinamismo urbano coincide además con cambios demográficos y sociales que incrementan las necesidades habitacionales de la ciudad. La creación de nuevos hogares, el aumento de población universitaria, la movilidad laboral y la expansión de los hogares unipersonales generan una presión creciente sobre un parque residencial que muestra dificultades para adaptarse rápidamente a la nueva demanda.

El mercado del alquiler constituye actualmente el principal foco de tensión inmo-

biliaria sevillana. Determinados barrios del centro histórico y zonas de elevada demanda turística registran incrementos significativos de precios derivados de la expansión del alquiler vacacional y de corta estancia. La reducción de oferta residencial permanente en algunas áreas urbanas intensifica la competencia entre demandantes locales.

La transformación del casco histórico representa uno de los procesos urbanos más relevantes de la ciudad. Barrios tradicionales experimentan crecientes dinámicas de turistificación y revalorización inmobiliaria vinculadas a la expansión de alojamientos turísticos, rehabilitación urbana e incremento del atractivo internacional de Sevilla como destino cultural y patrimonial.

Este fenómeno produce efectos ambientales. Por un lado, impulsa inversión, actividad económica y recuperación urbana de determinadas zonas históricas. Por otro, incrementa los costes residenciales y dificulta progresivamente la permanencia de parte de la población residente tradicional, especialmente jóvenes y hogares de renta media.

La presión turística adquiere una relevancia creciente dentro del mercado residencial sevillano. Sevilla se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos urbanos de España, aumentando significativamente el peso de actividades vinculadas a alojamiento temporal y usos turísticos del parque residencial. El fenómeno afecta especialmente a determinadas zonas del centro urbano y áreas históricas de elevada demanda internacional.

El mercado de compraventa muestra igualmente una tendencia claramente alcista, aunque todavía más moderada que en otros grandes mercados urbanos españoles. Determinados barrios consolidados y zonas de expansión urbana concentran un importante crecimiento de precios impulsado por inversión patrimonial, demanda local y progresiva atracción de compradores externos.

Las clases medias urbanas comienzan a experimentar crecientes dificultades de acceso residencial, especialmente en las zonas más demandadas de la ciudad. Aunque Sevilla mantiene todavía niveles de precios inferiores a Madrid o Barcelona, la evolución salarial no acompaña el ritmo de incremento inmobiliario, reduciendo progresivamente la accesibilidad para amplios sectores de población.

La población joven constituye uno de los colectivos más afectados. El acceso a vivienda en alquiler resulta cada vez más complejo para estudiantes, trabajadores jóvenes y nuevos hogares urba-

nos. La necesidad de compartir vivienda o desplazarse hacia zonas periféricas se extiende progresivamente entre quienes acceden por primera vez al mercado residencial.

La estructura urbana sevillana presenta además importantes diferencias internas entre barrios y distritos. Mientras determinadas áreas concentran inversión, rehabilitación y creciente atractivo residencial, otras muestran mayores niveles de vulnerabilidad social y envejecimiento del parque inmobiliario. La desigualdad territorial dentro de la ciudad se intensifica conforme aumenta la presión sobre determinadas zonas centrales y turísticas.

Otro elemento relevante es la expansión de la tensión residencial hacia municipios del área metropolitana. Localidades próximas a Sevilla capital experimentan incrementos progresivos de demanda y precios derivados del desplazamiento residencial de población que busca vivienda más accesible fuera del núcleo urbano principal.

Este proceso comienza a modificar las dinámicas metropolitanas de la ciudad. El aumento de movilidad diaria entre municipios periféricos y centro urbano genera nuevas necesidades de transporte, infraestructuras y planificación territorial. La vivienda actúa así como uno de los principales factores de reorganización espacial de toda el área metropolitana sevillana.

La disponibilidad de suelo y la capacidad de desarrollo urbanístico constituyen otro de los desafíos estructurales del mercado sevillano. Aunque Sevilla dispone de mayores posibilidades de expansión residencial que ciudades más densamente consolidadas, la generación efectiva de nueva vivienda asequible continúa siendo insuficiente respecto al crecimiento de demanda urbana.

La lentitud administrativa y la complejidad urbanística limitan la rapidez de respuesta del mercado. La producción de vivienda protegida y asequible resulta especialmente reducida en comparación con las necesidades reales de acceso residencial de jóvenes y hogares de renta media.

La situación del parque residencial sevillano presenta además importantes retos de rehabilitación y adaptación urbana. Determinadas zonas históricas y barrios tradicionales requieren importantes inversiones de renovación energética, accesibilidad y mejora habitacional. La rehabilitación urbana se convierte progresivamente en una cuestión central para el futuro residencial de la ciudad.

La dimensión social del problema residencial adquiere creciente relevancia en Sevilla. El incremento de precios afecta especialmente a hogares con menores ingresos y sectores laborales vinculados a servicios urbanos, hostelería y actividades de baja o media remuneración. La presión inmobiliaria amplía desigualdades y condiciona crecientemente las oportunidades de emancipación y estabilidad residencial.

El debate sobre vivienda turística y regulación del alquiler ha ganado intensidad durante los últimos años. Las Administraciones Públicas afrontan el reto de equilibrar el enorme peso económico del turismo con la necesidad de preservar acceso residencial razonable para la población local. Sevilla comparte así algunas de las tensiones ya presentes en otras grandes ciudades turísticas españolas.

La ciudad comienza además a captar mayor atención inversora e internacional. Aunque todavía lejos de los niveles de presión observados en Málaga o Barcelona, Sevilla incrementa progresivamente su atractivo para inversión patrimonial y nuevos perfiles de residentes nacionales e internacionales atraídos por clima, patrimonio, calidad de vida y menores costes relativos.

La evolución sevillana refleja cómo el problema residencial español se extiende gradualmente hacia ciudades históricamente más accesibles. El crecimiento turístico, la expansión urbana y la creciente demanda residencial generan nuevas tensiones sobre mercados que hasta hace pocos años mantenían niveles relativamente equilibrados de accesibilidad.

La experiencia de otras ciudades españolas muestra además que estos procesos pueden acelerarse rápidamente cuando confluyen simultáneamente turismo, inversión, crecimiento económico y escasez de oferta disponible. Sevilla afronta así el desafío de anticipar y gestionar tensiones habitacionales todavía moderadas, pero claramente crecientes.

La evolución futura del mercado residencial sevillano dependerá en gran medida de la capacidad institucional para ampliar oferta asequible, reforzar planificación metropolitana y equilibrar desarrollo turístico y residencial. La ciudad dispone todavía de cierto margen para evitar los niveles extremos de tensión observados en otros grandes mercados urbanos españoles, pero las tendencias recientes muestran un deterioro progresivo de la accesibilidad residencial.

Sevilla representa hoy uno de los ejemplos más significativos de cómo la expansión del turismo urbano, la revitalización económica y el crecimiento de la deman-

da pueden transformar rápidamente el equilibrio residencial de grandes ciudades históricas españolas. La vivienda se convierte así en uno de los principales desafíos estratégicos para garantizar cohesión social y sostenibilidad urbana en la Sevilla de las próximas décadas.

## 6. Palma

Palma constituye uno de los casos más extremos y paradigmáticos de tensión residencial en España. La capital balear concentra actualmente algunos de los mayores niveles de presión inmobiliaria del país, resultado de la combinación entre limitada capacidad territorial, fuerte demanda internacional, expansión turística y escasez estructural de oferta residencial asequible. La evolución del mercado de vivienda en Palma refleja con especial intensidad cómo la presión global sobre determinados destinos urbanos y turísticos puede llegar a comprometer seriamente el acceso residencial de la población local.

La ciudad y el conjunto de Mallorca viven desde hace años un proceso continuado de incremento de precios tanto en compra como en alquiler. El acceso a vivienda se ha convertido en uno de los principales problemas económicos y sociales de Baleares, afectando no solo a colectivos vulnerables, sino también a amplias capas de trabajadores, jóvenes y clases medias con empleo estable.

Uno de los elementos centrales que explican la situación de Palma es su fuerte atractivo internacional. La ciudad combina clima, calidad ambiental, conectividad aérea, patrimonio urbano y posición estratégica dentro del Mediterráneo europeo, factores que la convierten en uno de los mercados más demandados por compradores extranjeros e inversión patrimonial internacional.

La demanda residencial exterior desempeña un papel decisivo en la evolución inmobiliaria balear. Compradores europeos de renta alta, inversión vinculada a segunda residencia y capital internacional orientado a usos turísticos o patrimoniales ejercen una presión constante sobre un territorio geográficamente limitado y con escasa capacidad de expansión urbanística.

La condición insular constituye precisamente uno de los factores estructurales más determinantes del mercado residencial de Palma. A diferencia de otras grandes ciudades españolas con cierto margen de crecimiento territorial, Baleares afronta importantes restricciones físicas y ambientales para ampliar significativamente la oferta residencial. La limitada disponibilidad de suelo urbanizable in-

crementa enormemente la sensibilidad de precios ante cualquier aumento de demanda.

El turismo representa otro de los grandes factores de presión inmobiliaria. Mallorca es uno de los principales destinos turísticos de Europa y una parte creciente del parque residencial se destina a usos vinculados a alojamiento vacacional y alquiler de corta estancia. Este fenómeno reduce notablemente la oferta disponible para residencia permanente y contribuye a intensificar la escalada de precios.

El mercado del alquiler presenta niveles de tensión especialmente elevados. En numerosos barrios y municipios de la isla, acceder a una vivienda en alquiler exige destinar porcentajes de renta claramente incompatibles con los salarios medios locales. La situación resulta particularmente grave para jóvenes, trabajadores de servicios esenciales y población vinculada precisamente a sectores económicos dependientes del turismo.

La expansión del alquiler vacacional ha transformado profundamente determinadas zonas urbanas y residenciales de Palma. El incremento de rentabilidad derivado de los usos turísticos provoca que numerosos propietarios retiren viviendas del mercado residencial permanente para destinarlas a alquiler temporal. Como consecuencia, la oferta disponible para residentes locales disminuye progresivamente.

La situación genera crecientes dificultades para trabajadores de sectores estratégicos como hostelería, sanidad, educación, seguridad o comercio. El elevado coste residencial condiciona ya el funcionamiento económico y laboral de la isla. Determinadas actividades encuentran crecientes problemas para captar y mantener trabajadores debido precisamente a la imposibilidad de acceder a vivienda asequible.

El impacto sobre la población joven resulta especialmente intenso. La emancipación residencial en Palma se ha convertido en una de las más difíciles de España. Muchos jóvenes necesitan prolongar convivencia familiar, compartir vivienda o abandonar determinadas zonas urbanas debido al fuerte incremento de precios.

Las clases medias locales afrontan igualmente crecientes dificultades de acceso a propiedad y alquiler. El mercado residencial responde cada vez más a dinámicas internacionales de inversión y demanda turística que a la capacidad adquisitiva real de la población residente permanente. Esta desconexión entre precios inmobiliarios y salarios locales constituye uno de los principales problemas estructurales de Baleares.

El mercado de compraventa muestra además una creciente segmentación. Determinados barrios y zonas residenciales concentran fuerte inversión extranjera y demanda de alto poder adquisitivo, mientras amplios sectores de población local quedan progresivamente excluidos de la posibilidad de acceder a vivienda en propiedad.

La transformación urbana y social de Palma resulta especialmente visible en determinadas áreas históricas y barrios céntricos. El incremento de valor inmobiliario y la expansión turística impulsan procesos de sustitución residencial y comercial que modifican profundamente la estructura tradicional de la ciudad. Algunos barrios experimentan crecientes dinámicas de gentrificación y pérdida de población residente permanente.

La presión inmobiliaria afecta asimismo al conjunto de Mallorca. Municipios costeros y zonas turísticas muestran dinámicas similares de incremento de precios y competencia entre usos turísticos y residenciales. La expansión territorial de la tensión residencial alcanza progresivamente incluso áreas anteriormente más accesibles del interior insular.

Otro elemento relevante es el elevado peso de la vivienda vacacional y segunda residencia dentro del parque inmobiliario balear. En determinados municipios, una parte muy significativa de las viviendas no está destinada a residencia habitual permanente, reduciendo aún más la disponibilidad efectiva de oferta residencial para la población local.

La capacidad de producción de nueva vivienda resulta claramente insuficiente respecto al crecimiento de demanda. Las limitaciones territoriales, la complejidad urbanística, los costes de construcción y las restricciones ambientales dificultan enormemente la generación rápida de nueva oferta asequible. La vivienda protegida y pública presenta además un peso muy reducido respecto a la magnitud de las necesidades existentes.

Las Administraciones Públicas baleares han impulsado durante los últimos años distintas medidas regulatorias orientadas a limitar el impacto del alquiler turístico y reforzar el acceso residencial. Sin embargo, la enorme presión estructural derivada de la demanda internacional y turística dificulta notablemente la eficacia de las políticas públicas tradicionales de vivienda.

El debate político y social sobre el modelo residencial balear ha adquirido enorme intensidad. La tensión entre desarrollo turístico, inversión internacional y derecho efectivo de acceso a vivienda se sitúa hoy

en el centro de las principales discusiones económicas y territoriales de las islas.

La situación de Palma muestra además algunos de los grandes desafíos residenciales contemporáneos de los territorios altamente globalizados y dependientes del turismo internacional. La vivienda deja de responder prioritariamente a necesidades locales para integrarse crecientemente dentro de dinámicas globales de inversión, movilidad internacional y valorización patrimonial.

La sostenibilidad social y económica del modelo urbano balear aparece crecientemente condicionada por esta presión residencial. La dificultad de acceso a vivienda amenaza progresivamente el equilibrio demográfico, el funcionamiento de servicios esenciales y la propia viabilidad económica de determinados sectores dependientes de mano de obra local.

La evolución futura de Palma dependerá en gran medida de la capacidad institucional para equilibrar actividad turística, inversión internacional y acceso residencial permanente. Incrementar vivienda asequible, reforzar regulación urbanística y limitar determinados usos especulativos del parque residencial serán elementos centrales para contener la actual emergencia habitacional.

Palma representa probablemente uno de los ejemplos más claros de cómo la vivienda puede convertirse en el principal límite estructural para la sostenibilidad social de territorios turísticos altamente internacionalizados. La ciudad simboliza hoy el choque entre globalización inmobiliaria y derecho efectivo de acceso residencial en uno de los mercados más tensionados de Europa.

## 7. Bilbao y San Sebastián

**B**ilbao y San Sebastián representan dos de los mercados residenciales más singulares y tensionados del norte de España. Ambas ciudades combinan elevados niveles de renta, fuerte atractivo urbano y turístico, limitada disponibilidad de suelo y una estructura urbana consolidada que dificulta significativamente el crecimiento de nueva oferta residencial. Aunque presentan dinámicas distintas respecto a Madrid, Barcelona o las grandes ciudades mediterráneas, las dos capitales vascas afrontan crecientes problemas de accesibilidad y presión inmobiliaria, especialmente en determinados segmentos del mercado.

El caso vasco muestra además algunas particularidades relevantes dentro del pa-

norama residencial español. La tradición de intervención pública en vivienda, el peso histórico de la vivienda protegida y determinados instrumentos urbanísticos propios han permitido contener parcialmente algunas tensiones estructurales. Sin embargo, el incremento de precios y las dificultades de acceso residencial afectan de manera creciente a jóvenes y clases medias urbanas también en Euskadi.

San Sebastián constituye históricamente uno de los municipios con precios residenciales más elevados de España. La ciudad combina una extraordinaria limitación física para crecer urbanísticamente con un fuerte atractivo turístico, gastronómico y patrimonial que impulsa permanentemente la demanda inmobiliaria. La escasez estructural de suelo disponible convierte cualquier incremento de demanda en un factor de fuerte presión sobre precios.

La configuración geográfica de San Sebastián condiciona profundamente su mercado residencial. Rodeada por el mar y espacios naturales protegidos, la ciudad dispone de muy escasa capacidad de expansión territorial. Esta limitación física se traduce en una oferta muy rígida frente a una demanda elevada y constante, tanto local como nacional e internacional.

El turismo desempeña además un papel creciente en la evolución inmobiliaria donostiarra. San Sebastián se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos urbanos y gastronómicos de Europa, aumentando notablemente la presión sobre el parque residencial y especialmente sobre el mercado del alquiler. Determinadas zonas urbanas experimentan una intensa competencia entre usos turísticos y residencia permanente.

El alquiler vacacional y la demanda de segunda residencia han contribuido a reducir progresivamente la oferta disponible para población residente. Como consecuencia, los precios arrendaticios presentan niveles especialmente elevados respecto a la capacidad adquisitiva de numerosos hogares locales, particularmente entre jóvenes y trabajadores urbanos.

La accesibilidad residencial constituye uno de los principales problemas sociales de San Sebastián. El elevado valor inmobiliario dificulta enormemente el acceso tanto a compra como a alquiler para amplios sectores de población local. La emancipación juvenil presenta importantes obstáculos y numerosos hogares se ven obligados a desplazarse hacia municipios periféricos ante la imposibilidad de residir dentro de la ciudad.

La expansión residencial hacia localida-

des del entorno metropolitano constituye precisamente uno de los fenómenos más relevantes de la evolución reciente de San Sebastián. Municipios cercanos experimentan incrementos de demanda y precios derivados del desplazamiento residencial desde el núcleo urbano principal. Este proceso modifica progresivamente las dinámicas territoriales y metropolitanas de toda el área donostiarra.

Bilbao presenta una realidad parcialmente diferente, aunque igualmente marcada por fuertes tensiones inmobiliarias en determinadas zonas urbanas. La transformación económica y urbana experimentada por la ciudad desde finales del siglo XX ha convertido a Bilbao en uno de los grandes referentes europeos de regeneración urbana y reconversión postindustrial.

La revitalización económica, cultural y urbanística de Bilbao ha impulsado notablemente el atractivo residencial de la ciudad. El desarrollo de servicios avanzados, actividades culturales, infraestructuras y mejora del espacio urbano ha incrementado progresivamente la demanda inmobiliaria, especialmente en determinadas áreas consolidadas y barrios centrales.

El mercado bilbaíno muestra importantes diferencias internas entre distritos y barrios. Algunas zonas concentran elevados niveles de valor inmobiliario y fuerte demanda patrimonial, mientras otras presentan dinámicas más moderadas o mayores necesidades de rehabilitación urbana. La desigualdad territorial dentro de la ciudad se ha intensificado conforme avanzan determinados procesos de regeneración y revalorización residencial.

El alquiler presenta también crecientes tensiones en Bilbao, especialmente en zonas céntricas y barrios de mayor atractivo residencial. Aunque la presión turística resulta menor que en San Sebastián, el incremento de demanda urbana y la limitada capacidad de crecimiento de oferta contribuyen igualmente a elevar precios y reducir accesibilidad.

La estructura urbana consolidada constituye uno de los principales condicionantes del mercado bilbaíno. La ciudad dispone de margen limitado para grandes expansiones residenciales dentro del núcleo urbano principal, lo que dificulta incrementar rápidamente la oferta disponible. La rehabilitación urbana adquiere así un papel especialmente importante dentro de la estrategia residencial de Bilbao.

Uno de los rasgos diferenciales del País Vasco es el peso histórico de las políticas públicas de vivienda. Euskadi ha desarrollado durante décadas programas de vivienda protegida y mecanismos de intervención pública más amplios que otras

Comunidades Autónomas españolas. Este modelo ha permitido generar un parque de vivienda protegida relativamente significativo y contener parcialmente algunos desequilibrios de accesibilidad.

Sin embargo, incluso con estas políticas, las tensiones residenciales continúan creciendo en los principales núcleos urbanos vascos. La elevada demanda, la limitada disponibilidad territorial y el crecimiento del valor inmobiliario dificultan progresivamente el acceso residencial para nuevos hogares y población joven.

El envejecimiento demográfico constituye además un elemento especialmente relevante en el contexto vasco. Tanto Bilbao como San Sebastián presentan poblaciones relativamente envejecidas y una creciente necesidad de adaptación residencial vinculada a accesibilidad, rehabilitación y nuevos modelos habitacionales para personas mayores.

La vivienda aparece así estrechamente relacionada con algunos de los grandes desafíos demográficos y urbanos del País Vasco: envejecimiento poblacional, necesidad de atraer población joven y mantenimiento de competitividad económica y calidad urbana.

La dimensión metropolitana resulta también fundamental en ambas ciudades. Tanto Bilbao como San Sebastián muestran una creciente integración residencial con municipios del entorno, impulsada por las dificultades de acceso dentro de los núcleos urbanos principales. La movilidad diaria y la organización funcional de las áreas metropolitanas adquieren creciente importancia dentro del modelo residencial vasco.

La presión inmobiliaria afecta igualmente a determinados sectores laborales y servicios urbanos. Jóvenes profesionales, trabajadores de servicios esenciales y empleados urbanos encuentran crecientes dificultades para acceder a vivienda en zonas próximas a sus lugares de trabajo. La accesibilidad residencial comienza a influir también sobre capacidad de atracción y retención de talento.

Otro elemento relevante es el creciente atractivo internacional de ambas ciudades. San Sebastián y Bilbao incrementan progresivamente su proyección turística y cultural global, atrayendo inversión patrimonial y nuevos perfiles de demanda residencial. Aunque todavía con menor intensidad que otras ciudades mediterráneas, esta internacionalización introduce nuevas presiones sobre mercados ya limitados territorialmente.

La sostenibilidad urbana constituye uno de los grandes retos de futuro para am-

bas ciudades. Incrementar accesibilidad residencial sin deteriorar simultáneamente calidad urbana, equilibrio territorial y protección ambiental exige políticas especialmente complejas en territorios de elevada densidad y limitada capacidad de expansión.

Bilbao y San Sebastián reflejan así una realidad residencial diferente a la de otros grandes mercados españoles, pero igualmente marcada por tensiones estructurales de oferta y accesibilidad. La combinación de alta calidad urbana, atractivo económico y fuertes limitaciones territoriales genera mercados especialmente sensibles al crecimiento de demanda.

La evolución futura de ambas ciudades dependerá en gran medida de la capacidad institucional para reforzar vivienda asequible, ampliar rehabilitación urbana y gestionar equilibradamente la presión derivada de turismo, inversión y crecimiento de demanda residencial.

Las dos capitales vascas muestran que la crisis de acceso a la vivienda ya no constituye únicamente un fenómeno asociado a las grandes metrópolis globales o a los mercados turísticos mediterráneos. También afecta crecientemente a ciudades de alta calidad urbana y fuerte dinamismo económico donde la escasez estructural de suelo y oferta limita gravemente la accesibilidad residencial para amplios sectores de población.

## 8. Otras áreas urbanas tensionadas

La tensión residencial en España ya no constituye un fenómeno limitado exclusivamente a las grandes capitales tradicionales o a determinados destinos turísticos internacionales. Durante los últimos años, el incremento de precios y las dificultades de acceso a la vivienda se han extendido progresivamente hacia un número creciente de ciudades medias, áreas metropolitanas secundarias y municipios con fuerte dinamismo económico o turístico. Esta expansión territorial de la presión inmobiliaria constituye uno de los rasgos más significativos del actual mercado residencial español.

Numerosas ciudades que históricamente mantenían niveles relativamente equilibrados de accesibilidad comienzan a experimentar tensiones cada vez más intensas sobre sus mercados de compra y alquiler. El fenómeno responde a múltiples factores: desplazamiento de demanda desde grandes áreas metropolitanas, crecimiento turístico, expansión de nuevas actividades económicas, mejora de conectividad y aumento de la movilidad

residencial nacional e internacional.

Alicante representa uno de los ejemplos más relevantes de esta transformación. La ciudad y buena parte de su entorno litoral muestran una creciente presión inmobiliaria impulsada tanto por turismo residencial como por demanda internacional y atracción de nuevos residentes nacionales. El mercado alicantino combina fuerte peso de segunda residencia, inversión extranjera y creciente demanda urbana permanente.

La presión sobre el alquiler y la compraventa afecta especialmente a determinadas zonas costeras y barrios próximos al centro urbano. Alicante se beneficia además de una importante conectividad internacional y de un modelo urbano atractivo para población extranjera y jubilación residencial europea, factores que incrementan notablemente la competencia sobre el parque de vivienda disponible.

Zaragoza constituye otro caso significativo dentro de las ciudades intermedias españolas. Aunque mantiene niveles de accesibilidad superiores a Madrid o Barcelona, la capital aragonesa experimenta un progresivo incremento de precios y demanda residencial derivado de su consolidación logística, industrial y universitaria. Determinadas zonas urbanas muestran ya tensiones crecientes en el mercado del alquiler y dificultad de acceso para jóvenes y nuevos hogares.

La posición estratégica de Zaragoza como nodo de comunicaciones y actividad logística impulsa además una creciente atracción de población y actividad económica. Aunque el mercado residencial zaragozano continúa relativamente más equilibrado que otros grandes núcleos urbanos, las tendencias recientes apuntan hacia un progresivo endurecimiento de la accesibilidad.

A Coruña y Vigo reflejan dinámicas similares dentro del contexto gallego. Ambas ciudades concentran actividad económica, servicios avanzados y demanda residencial creciente, especialmente en determinados barrios urbanos y municipios metropolitanos. La escasez de vivienda nueva y el envejecimiento parcial del parque residencial dificultan además la adaptación rápida de la oferta.

En Galicia, la tensión inmobiliaria se combina con importantes desequilibrios territoriales internos. Mientras las grandes áreas urbanas atlánticas concentran demanda y crecimiento de precios, amplias zonas interiores continúan afrontando despoblación y pérdida de actividad económica. La vivienda refleja nuevamente la creciente dualidad territorial española.

Pamplona constituye otro de los mercados urbanos que muestran crecientes dificultades de accesibilidad. La elevada calidad de vida, el peso universitario y la limitada capacidad de expansión urbana generan una presión sostenida sobre determinados segmentos residenciales. Aunque Navarra mantiene niveles de renta relativamente elevados, el acceso a vivienda comienza a representar un problema creciente para jóvenes y clases medias urbanas.

En el norte peninsular, ciudades como Santander, Gijón u Oviedo presentan igualmente dinámicas de incremento progresivo de precios, especialmente en zonas céntricas y áreas de mayor atractivo residencial. La mejora de conectividad, el envejecimiento demográfico y el desplazamiento de población desde territorios más tensionados generan nuevas presiones sobre mercados tradicionalmente más estables.

Murcia representa un caso particularmente interesante dentro de las áreas urbanas emergentes. La ciudad experimenta un importante crecimiento demográfico y expansión metropolitana, impulsando progresivamente la demanda residencial. Aunque los precios continúan siendo relativamente inferiores a otros grandes mercados urbanos, determinadas zonas muestran fuertes incrementos derivados de nueva demanda urbana y desarrollo económico.

Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife afrontan asimismo crecientes tensiones residenciales vinculadas a turismo, limitación territorial y expansión de demanda internacional. El carácter insular de ambos mercados incrementa especialmente la sensibilidad de precios ante cualquier aumento de demanda o reducción de oferta disponible.

En Canarias, el acceso residencial se ha convertido en un problema creciente para trabajadores vinculados precisamente a la economía turística y de servicios. El peso de segunda residencia y alquiler vacacional reduce progresivamente disponibilidad de vivienda permanente en determinadas zonas urbanas y costeras.

Ciudades universitarias como Granada o Salamanca muestran igualmente presiones específicas sobre el mercado del alquiler. La elevada concentración estudiantil y el peso del alquiler temporal generan dinámicas particulares de precios y accesibilidad, especialmente en determinadas áreas próximas a campus universitarios y centros históricos.

En Granada, además, el crecimiento turístico y el atractivo patrimonial de la ciudad intensifican progresivamente la competencia entre usos turísticos y residenciales

sobre un parque urbano relativamente limitado. La situación comienza a reproducir parcialmente dinámicas ya observadas en otras ciudades históricas españolas.

Otra realidad especialmente relevante es la de los municipios metropolitanos secundarios. Localidades próximas a grandes ciudades experimentan fuertes incrementos de demanda debido al desplazamiento residencial desde núcleos urbanos principales. Este fenómeno afecta crecientemente a ciudades medias bien conectadas mediante infraestructuras ferroviarias y transporte metropolitano.

La expansión de la presión residencial hacia estas áreas intermedias modifica profundamente las dinámicas territoriales y urbanas españolas. Municipios históricamente más asequibles muestran ahora incrementos rápidos de precios que reducen progresivamente su ventaja comparativa de accesibilidad.

El teletrabajo y la digitalización han contribuido parcialmente a esta redistribución territorial de demanda. Algunos municipios medianos y ciudades intermedias incrementan su atractivo residencial gracias a menores costes de vida, mayor disponibilidad de espacio y mejora de calidad ambiental respecto a grandes áreas metropolitanas.

Sin embargo, esta nueva demanda puede generar también tensiones significativas sobre mercados locales relativamente pequeños o poco preparados para absorber incrementos rápidos de presión residencial. En determinados municipios, los precios evolucionan ya claramente por encima de la capacidad adquisitiva local.

Las diferencias internas entre barrios y distritos urbanos constituyen otro rasgo común en muchas de estas ciudades tensionadas. Zonas céntricas, barrios rehabilitados o áreas próximas a equipamientos estratégicos concentran buena parte de la presión inmobiliaria, mientras otros espacios urbanos mantienen dinámicas más moderadas o mayores niveles de vulnerabilidad residencial.

La vivienda turística aparece como un factor recurrente en muchas de estas áreas urbanas emergentes. El crecimiento del turismo urbano y cultural amplía progresivamente la competencia entre alojamiento turístico y residencia permanente en ciudades que hasta hace pocos años apenas mostraban este tipo de tensiones.

La insuficiencia de vivienda asequible constituye un problema compartido por la mayoría de estas ciudades. La producción de nueva oferta residencial no logra adaptarse al ritmo de crecimiento de demanda, especialmente en mercados

donde la presión inmobiliaria se ha intensificado de manera relativamente rápida.

Otro fenómeno relevante es la creciente desconexión entre salarios locales y evolución de precios inmobiliarios. En numerosas ciudades intermedias, el mercado residencial comienza a responder cada vez más a dinámicas nacionales e internacionales de inversión y movilidad que a la capacidad económica de la población local.

Todo ello configura un escenario donde la emergencia habitacional española se extiende territorialmente mucho más allá de las grandes capitales tradicionales. La vivienda deja de ser un problema exclusivamente metropolitano para convertirse en un fenómeno de alcance crecientemente nacional que afecta progresivamente a un número mayor de ciudades y municipios.

La expansión geográfica de la presión inmobiliaria demuestra además que el problema residencial español responde a desequilibrios estructurales profundos entre crecimiento de demanda y capacidad de generación de oferta. Mientras esa brecha continúe ampliándose, las tensiones seguirán extendiéndose hacia nuevos territorios urbanos.

La evolución futura de estas áreas urbanas dependerá en gran medida de la capacidad institucional para anticipar y gestionar los efectos de esta expansión residencial. Incrementar vivienda asequible, reforzar planificación urbana y mejorar coordinación metropolitana serán elementos esenciales para evitar una generalización creciente de los problemas de accesibilidad observados ya en las principales ciudades españolas.







## Capítulo 4. Vivienda, demografía y transformación social

### 1. Cambios en los modelos familiares

La evolución reciente del mercado residencial español no puede entenderse únicamente desde variables económicas o urbanísticas. Las profundas transformaciones demográficas y sociales experimentadas por España durante las últimas décadas han modificado de manera estructural las necesidades habitacionales de la población y han alterado profundamente la relación entre vivienda, familia y organización social. Los cambios en los modelos familiares constituyen hoy uno de los factores más importantes para comprender la creciente presión sobre el mercado residencial y la transformación de la demanda de vivienda.

España ha experimentado una rápida transición desde un modelo familiar tradicional, basado en hogares numerosos y estructuras estables, hacia una realidad mucho más diversa y fragmentada. La reducción del tamaño medio de los hogares, el incremento de personas que viven solas, el retraso en la emancipación juvenil, la caída de la natalidad y el aumento de separaciones y nuevos modelos de convivencia han incrementado significativamente el número de viviendas necesarias incluso en contextos de crecimiento demográfico moderado.

Uno de los cambios más relevantes es precisamente la disminución progresiva del tamaño medio de los hogares. Las familias españolas son hoy considerablemente más reducidas que hace apenas unas décadas. El descenso de la natalidad y el envejecimiento poblacional han favorecido un incremento sostenido de hogares compuestos por una o dos personas, especialmente en grandes áreas urbanas.

Este fenómeno tiene un impacto directo sobre la demanda residencial. Aunque la población total no crezca intensamente, el número de hogares sí aumenta debido a la fragmentación familiar y a la reducción del número de personas que conviven en cada vivienda. Como consecuencia, la presión sobre el mercado inmobiliario se incrementa de forma estructural.

El auge de los hogares unipersonales constituye probablemente una de las transformaciones más significativas del modelo residencial español contemporáneo. El número de personas que viven solas ha aumentado de manera constante durante los últimos años, impulsado por múltiples factores: envejecimiento, retraso de la formación de pareja, aumento de separaciones, cambios culturales y nuevas formas de vida urbana.

Las grandes ciudades concentran espe-

cialmente este fenómeno. Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga muestran un importante crecimiento de hogares individuales, generando nuevas necesidades habitacionales y modificando la estructura de la demanda residencial. La vivienda deja de responder prioritariamente al modelo tradicional familiar para adaptarse progresivamente a configuraciones mucho más diversas.

El retraso de la emancipación juvenil representa otro de los grandes cambios estructurales de la sociedad española. La combinación de dificultades laborales, precariedad económica y fuerte incremento de precios de vivienda provoca que numerosos jóvenes permanezcan en el hogar familiar hasta edades cada vez más avanzadas.

Este retraso tiene profundas consecuencias sociales y demográficas. La emancipación tardía condiciona la formación de nuevos hogares, retrasa proyectos familiares y afecta directamente a la evolución de la natalidad. La vivienda se convierte así en uno de los principales factores que explican algunas de las grandes transformaciones demográficas españolas.

El acceso residencial aparece crecientemente vinculado a la estabilidad laboral y capacidad patrimonial previa. Las nuevas generaciones afrontan mayores dificultades de emancipación que sus padres debido al incremento del esfuerzo financiero necesario para acceder a vivienda en propiedad o alquiler. Esta situación modifica profundamente las trayectorias vitales y expectativas de autonomía de los jóvenes españoles.

El incremento de separaciones y divorcios constituye otro factor importante de transformación residencial. La ruptura de hogares tradicionales genera nuevas necesidades de vivienda y aumenta el número total de unidades familiares demandantes de residencia independiente. La fragmentación familiar incrementa así la presión estructural sobre el mercado inmobiliario.

Las familias monoparentales representan además un colectivo cada vez más relevante dentro de la estructura residencial española. Estos hogares afrontan frecuentemente mayores dificultades económicas y niveles más elevados de vulnerabilidad residencial, especialmente en contextos de fuerte presión sobre alquileres y acceso a vivienda asequible.

Otro fenómeno relevante es el envejecimiento progresivo de la población española. El aumento de esperanza de vida y la creciente proporción de personas mayores modifican profundamente las necesidades habitacionales del país. España afronta una transformación demográfica

que tendrá enormes implicaciones sobre tipología de vivienda, accesibilidad residencial y adaptación urbana durante las próximas décadas.

Muchas personas mayores residen actualmente en viviendas construidas para estructuras familiares muy distintas a las actuales. La adaptación del parque residencial al envejecimiento constituye uno de los grandes retos futuros del sistema habitacional español. Accesibilidad, eficiencia energética, proximidad de servicios y nuevas fórmulas residenciales adquieren creciente importancia.

El envejecimiento genera además un aumento significativo de hogares unipersonales de personas mayores, especialmente mujeres viudas. Este fenómeno incrementa la demanda residencial incluso en territorios con escaso crecimiento poblacional global.

La inmigración constituye otro factor central de transformación de los modelos familiares y residenciales. La llegada de población extranjera durante las últimas décadas ha incrementado notablemente el número de hogares y ha contribuido al crecimiento de demanda residencial, especialmente en grandes áreas urbanas y territorios de fuerte actividad económica o turística.

Las dinámicas migratorias generan además nuevas formas de convivencia y estrategias habitacionales adaptadas a las dificultades de acceso residencial. En determinadas ciudades, el elevado coste de vivienda favorece modelos de convivencia compartida y fórmulas residenciales transitorias entre población joven e inmigrante.

La vivienda compartida se ha extendido notablemente más allá del ámbito estudiantil tradicional. Muchos jóvenes trabajadores y hogares urbanos recurren al alquiler compartido no como opción temporal voluntaria, sino como mecanismo necesario para afrontar el elevado coste residencial. Este fenómeno refleja las crecientes dificultades de acceso autónomo a vivienda individual.

También los cambios culturales y laborales modifican la relación entre vivienda y familia. El auge del teletrabajo, la mayor movilidad profesional y la transformación de los estilos de vida urbanos generan nuevas demandas residenciales relacionadas con espacio, flexibilidad y localización.

La pandemia de COVID-19 aceleró parcialmente algunos de estos cambios. La experiencia del confinamiento incrementó la valoración de determinados elementos residenciales como espacio exterior,

tamaño de vivienda o calidad del entorno urbano. Aunque muchas dinámicas previas se han mantenido, la pandemia reforzó la percepción de la vivienda como elemento central de bienestar y estabilidad vital.

Otro aspecto relevante es la creciente dificultad de adaptación entre parque residencial existente y nuevas necesidades familiares. Buena parte de las viviendas españolas fueron construidas para modelos familiares tradicionales más numerosos y estables. La evolución hacia hogares más pequeños, envejecidos o flexibles plantea crecientes desafíos de adecuación habitacional.

La escasez de vivienda asequible para jóvenes y nuevos hogares constituye una de las principales consecuencias de esta transformación demográfica. El incremento del número de hogares supera ampliamente la capacidad de producción de nueva oferta residencial en numerosos territorios, especialmente en grandes ciudades y áreas metropolitanas.

Los cambios familiares tienen además importantes implicaciones territoriales. Las nuevas formas de convivencia y organización social influyen sobre movilidad residencial, expansión metropolitana y transformación de determinados barrios urbanos. La vivienda se convierte así en uno de los principales reflejos de la evolución social contemporánea.

La política pública de vivienda afronta crecientes dificultades para adaptarse a esta diversidad de situaciones familiares. Las necesidades residenciales de una persona mayor que vive sola, una familia monoparental, un joven profesional o un hogar inmigrante son profundamente distintas, exigiendo respuestas habitacionales mucho más flexibles y diversificadas.

Todo ello demuestra que la crisis residencial española no puede interpretarse únicamente como un problema de precios o escasez de oferta. Los profundos cambios en los modelos familiares y demográficos modifican estructuralmente la naturaleza misma de la demanda de vivienda y condicionan la evolución futura del mercado inmobiliario.

La vivienda se sitúa así en el centro de una gran transformación social que afecta simultáneamente a familia, natalidad, envejecimiento, movilidad y cohesión urbana. Comprender estos cambios resulta esencial para anticipar las necesidades residenciales de la España de las próximas décadas y diseñar políticas capaces de responder a una sociedad cada vez más diversa, envejecida y urbanizada.

## 2. Envejecimiento y nuevos hogares

El envejecimiento de la población española constituye uno de los procesos demográficos más relevantes y con mayor impacto sobre el mercado residencial y la organización urbana del país. España se encuentra entre las sociedades más envejecidas de Europa y afrontará durante las próximas décadas una transformación demográfica de enorme alcance que condicionará profundamente las necesidades de vivienda, la estructura de los hogares y la planificación territorial.

La evolución del mercado inmobiliario español no puede comprenderse sin analizar el efecto combinado de envejecimiento, aumento de esperanza de vida y transformación de las estructuras familiares. El crecimiento de hogares compuestos por personas mayores, especialmente hogares unipersonales, modifica progresivamente la demanda residencial y plantea nuevos desafíos relacionados con accesibilidad, adaptación del parque de vivienda y sostenibilidad social.

España ha experimentado durante las últimas décadas un notable aumento de la esperanza de vida, acompañado de una caída continuada de la natalidad. Esta combinación genera una progresiva inversión de la pirámide demográfica y un crecimiento constante del peso relativo de la población mayor dentro del conjunto de la sociedad.

El impacto sobre el mercado residencial es especialmente significativo. Muchas personas mayores permanecen durante largos periodos en viviendas adquiridas décadas atrás, diseñadas para estructuras familiares muy distintas de las actuales. El envejecimiento transforma así no solo la demanda futura de vivienda, sino también el uso y ocupación del parque residencial existente.

Uno de los fenómenos más relevantes es el incremento sostenido de hogares unipersonales de personas mayores. El aumento de viudedad y la prolongación de la esperanza de vida provocan que un número creciente de personas, especialmente mujeres, residan solas durante largos periodos. Este fenómeno incrementa notablemente el número total de hogares y, por tanto, la necesidad de vivienda, incluso en contextos de estancamiento o reducción demográfica.

Las grandes ciudades concentran especialmente esta realidad. Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia o Sevilla muestran un importante crecimiento de hogares compuestos por personas mayores que viven solas. La vivienda adquiere así una

dimensión central dentro de las políticas de envejecimiento, atención social y planificación urbana.

La adaptación del parque residencial al envejecimiento constituye uno de los grandes desafíos estructurales del sistema habitacional español. Buena parte de las viviendas existentes presenta problemas de accesibilidad, eficiencia energética o adecuación funcional para personas mayores. Ascensores inexistentes, barreras arquitectónicas, viviendas sobredimensionadas o localizaciones alejadas de servicios básicos dificultan crecientemente la permanencia autónoma de muchas personas mayores en sus hogares.

La rehabilitación residencial adquiere por ello una importancia estratégica. El envejecimiento de la población obliga a impulsar políticas orientadas a mejorar accesibilidad, eficiencia y adecuación funcional de viviendas y edificios. La vivienda deja así de ser únicamente un problema de acceso para convertirse también en una cuestión de adaptación y calidad residencial para una población progresivamente más envejecida.

Otro fenómeno relevante es la infraocupación residencial. Numerosas personas mayores continúan residiendo en viviendas originalmente diseñadas para familias mucho más amplias, mientras jóvenes y nuevos hogares encuentran crecientes dificultades de acceso a vivienda asequible en los mismos entornos urbanos. Este desajuste entre composición de hogares y tipología del parque residencial constituye uno de los grandes retos de eficiencia habitacional del modelo español.

Sin embargo, la movilidad residencial de las personas mayores continúa siendo relativamente reducida en España. Factores culturales, emocionales y patrimoniales favorecen una fuerte vinculación con la vivienda habitual y dificultan procesos de relocalización hacia tipologías residenciales más adaptadas a nuevas necesidades vitales.

El envejecimiento afecta además de forma muy desigual según territorios. Muchas provincias interiores y municipios rurales presentan estructuras demográficas especialmente envejecidas, con elevadas tasas de población mayor y pérdida progresiva de habitantes jóvenes. La vivienda se convierte en estos territorios en un indicador directo del debilitamiento demográfico y económico.

En numerosos municipios de la España interior existe un importante parque residencial envejecido y escasamente adaptado, acompañado de baja demanda y progresivo deterioro urbano. La falta de relevo generacional dificulta la renovación residencial y limita capacidad de re-

vitalización territorial.

Por el contrario, las grandes áreas metropolitanas concentran simultáneamente envejecimiento y creación de nuevos hogares jóvenes, generando necesidades residenciales muy diversas y complejas. La convivencia de población envejecida y nuevos hogares urbanos incrementa la presión sobre oferta residencial y exige modelos habitacionales mucho más flexibles.

Los nuevos hogares constituyen precisamente otro de los grandes factores de transformación del mercado residencial español. Aunque la natalidad disminuye, el número de hogares continúa creciendo debido a la reducción del tamaño medio familiar, el aumento de hogares unipersonales y las nuevas formas de convivencia.

La fragmentación de estructuras familiares incrementa significativamente las necesidades de vivienda. Separaciones, emancipación tardía, convivencia compartida y nuevas configuraciones familiares generan una demanda residencial mucho más diversificada que la existente hace apenas unas décadas.

La vivienda tradicional española, diseñada históricamente para familias relativamente numerosas y estables, muestra crecientes dificultades de adaptación a esta nueva realidad demográfica y social. El mercado necesita responder progresivamente a hogares más pequeños, más flexibles y con necesidades funcionales muy diferentes.

Los jóvenes afrontan además enormes dificultades para incorporarse al mercado residencial debido al incremento de precios y al elevado esfuerzo financiero exigido tanto para compra como para alquiler. Como consecuencia, se produce una creciente coexistencia entre hogares envejecidos infraocupados y jóvenes incapaces de acceder a vivienda independiente.

Esta situación genera importantes tensiones intergeneracionales y patrimoniales. El acceso residencial depende crecientemente de apoyo familiar previo y acumulación patrimonial heredada, reforzando desigualdades económicas y sociales entre generaciones.

Otro elemento relevante es la creciente diversificación de modelos convivenciales. La vivienda compartida entre jóvenes trabajadores, los modelos colaborativos de convivencia senior o las nuevas fórmulas de alojamiento flexible muestran cómo las transformaciones sociales están modificando profundamente las necesidades residenciales tradicionales.

La digitalización y el teletrabajo introdu-

cen además nuevas demandas relacionadas con espacio, conectividad y flexibilidad funcional de las viviendas. Los hogares contemporáneos requieren cada vez más capacidad de adaptación a usos laborales, educativos y familiares simultáneos.

La relación entre envejecimiento y vivienda tiene asimismo importantes implicaciones económicas y sociales. La adaptación del parque residencial español exigirá enormes inversiones en rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética durante las próximas décadas. El sector residencial se convierte así en un elemento clave de la transición demográfica y urbana del país.

La presión sobre servicios sociosanitarios y asistenciales también está estrechamente vinculada a la estructura residencial. La capacidad de las personas mayores para permanecer autónomamente en sus viviendas condiciona directamente necesidades de atención pública y sostenibilidad del sistema de cuidados.

La política pública de vivienda afronta enormes retos derivados de esta transformación demográfica. Incrementar vivienda accesible para jóvenes mientras se adapta simultáneamente el parque existente al envejecimiento constituye uno de los grandes desafíos estructurales del país. La coordinación entre vivienda, urbanismo, servicios sociales y planificación territorial será cada vez más importante en una sociedad progresivamente envejecida y con estructuras familiares mucho más fragmentadas y diversas.

El envejecimiento y la creación de nuevos hogares muestran que el problema residencial español no puede abordarse únicamente desde la perspectiva de precios o producción de vivienda nueva. La transformación demográfica altera profundamente la naturaleza misma de la demanda habitacional y obliga a replantear la relación entre vivienda, ciudad y organización social.

La evolución futura del mercado residencial dependerá en gran medida de la capacidad de España para adaptar su parque de vivienda a esta nueva realidad demográfica. Accesibilidad, flexibilidad residencial, rehabilitación urbana y nuevas formas de convivencia serán elementos centrales de la vivienda española durante las próximas décadas.

El envejecimiento y la transformación de los hogares convierten así la vivienda en uno de los principales escenarios donde se decidirá buena parte de la sostenibilidad social, territorial y demográfica del país en el siglo XXI.



### 3. Migraciones y presión urbana

Las dinámicas migratorias constituyen uno de los factores más determinantes para comprender la evolución reciente del mercado residencial español y el crecimiento de las tensiones urbanas en numerosas ciudades y áreas metropolitanas. España ha experimentado durante las últimas décadas importantes movimientos de población tanto internacionales como internos, modificando profundamente la distribución territorial de la demanda de vivienda y acelerando procesos de concentración urbana y presión inmobiliaria.

La relación entre migraciones y vivienda presenta una enorme complejidad. Los flujos migratorios no solo incrementan el número de hogares demandantes de residencia, sino que también transforman la estructura social, territorial y económica de las ciudades. La vivienda se convierte así en uno de los principales espacios donde se materializan los efectos de la movilidad poblacional contemporánea.

España pasó en pocas décadas de ser un país tradicionalmente emisor de emigración a convertirse en uno de los principales receptores de población extranjera de Europa. El crecimiento económico registrado desde finales del siglo XX, unido a la expansión de sectores intensivos en mano de obra como construcción, hostelería, agricultura y servicios, impulsó una fuerte llegada de población inmigrante.

Las grandes áreas urbanas y metropolitanas concentraron buena parte de estos flujos. Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Sevilla o Palma incrementaron notablemente su población debido a la llegada de trabajadores extranjeros y nuevos hogares inmigrantes. Este crecimiento demográfico intensificó significativamente la demanda de vivienda, especialmente en alquiler y en segmentos residenciales de acceso económico medio y bajo.

La inmigración ha desempeñado además un papel central en la creación de nuevos hogares. Aunque España mantiene bajos niveles de natalidad, el crecimiento poblacional derivado de los flujos migratorios continúa impulsando una demanda residencial estructuralmente elevada en numerosos territorios urbanos y turísticos.

Uno de los principales efectos de estas dinámicas es el incremento de presión sobre los mercados de alquiler. La población inmigrante accede mayoritariamente al mercado arrendatario durante sus primeras etapas de residencia, aumentando la competencia sobre un parque de vivienda ya insuficiente en muchas ciudades es-

pañolas. La escasez de oferta disponible favorece incrementos de precios y mayores dificultades de acceso residencial.

Las migraciones internacionales afectan además de manera muy desigual al territorio español. Las principales áreas metropolitanas y ciudades dinámicas concentran la mayor parte del crecimiento poblacional inmigrante, mientras amplias zonas interiores continúan perdiendo población o manteniendo estructuras demográficas envejecidas. La vivienda refleja nuevamente esta creciente dualidad territorial.

Madrid y Barcelona constituyen los principales polos de atracción migratoria del país. Ambas áreas metropolitanas concentran empleo, servicios, universidades y oportunidades económicas que impulsan permanentemente la llegada de nuevos residentes nacionales e internacionales. Esta presión demográfica incrementa de forma constante la necesidad de vivienda y tensiona especialmente el mercado del alquiler.

Las ciudades turísticas y costeras muestran además dinámicas específicas vinculadas a la movilidad internacional residencial. Determinados municipios de Baleares, Canarias, Costa del Sol o litoral mediterráneo reciben simultáneamente inmigración laboral y nuevos residentes extranjeros vinculados a jubilación, teletrabajo o segunda residencia. La superposición de estos distintos perfiles migratorios incrementa aún más la complejidad del mercado residencial local.

El auge del teletrabajo y de la movilidad internacional cualificada ha introducido nuevas formas de presión urbana. Ciudades como Málaga, Valencia o Barcelona atraen crecientemente profesionales internacionales y trabajadores digitales que encuentran en España un entorno competitivo desde el punto de vista climático, urbano y económico. Aunque estos flujos aportan dinamismo económico, también contribuyen a elevar la demanda residencial en determinados segmentos urbanos.

La movilidad interna dentro de España constituye otro factor decisivo de presión urbana. El desplazamiento de población desde zonas rurales o provincias interiores hacia grandes ciudades y áreas metropolitanas continúa siendo una de las grandes tendencias estructurales del país. Jóvenes y trabajadores cualificados se concentran crecientemente en aquellos territorios donde existen mayores oportunidades laborales y educativas.

Esta concentración urbana intensifica la demanda residencial precisamente en las áreas donde la oferta resulta más limitada y los precios ya presentan elevados

niveles de tensión. La vivienda actúa así simultáneamente como consecuencia y acelerador de los desequilibrios territoriales españoles.

El desplazamiento residencial hacia periferias metropolitanas constituye una de las respuestas más visibles a esta presión urbana. Ante la imposibilidad de acceder a vivienda asequible en los núcleos urbanos centrales, numerosos hogares se trasladan hacia municipios periféricos o ciudades intermedias mejor conectadas con las grandes áreas metropolitanas.

Este fenómeno modifica profundamente las dinámicas urbanas y territoriales. La expansión residencial hacia coronas metropolitanas incrementa movilidad diaria, presión sobre infraestructuras y necesidades de transporte público. La vivienda se convierte así en uno de los principales factores de reorganización funcional de las grandes áreas urbanas españolas.

La presión urbana afecta también a la composición social de las ciudades. El incremento de precios y la competencia residencial generan procesos de segmentación espacial y desplazamiento de población según niveles de renta. Determinados colectivos encuentran crecientes dificultades para residir en las zonas urbanas donde desarrollan su actividad laboral.

La inmigración presenta además importantes dimensiones sociales y residenciales. Los hogares inmigrantes afrontan frecuentemente mayores niveles de vulnerabilidad habitacional debido a menores ingresos, dificultades de acceso a financiación y discriminación residencial en algunos segmentos del mercado. La sobreocupación y la precariedad residencial afectan especialmente a determinados colectivos inmigrantes en grandes áreas urbanas. La vivienda compartida y las fórmulas de convivencia intensiva constituyen estrategias frecuentes de adaptación a los elevados costes residenciales urbanos. Estas situaciones reflejan las dificultades estructurales de acceso a vivienda adecuada en contextos de fuerte presión inmobiliaria y crecimiento demográfico.

Otro fenómeno relevante es la transformación de determinados barrios urbanos debido a dinámicas migratorias y presión residencial. Algunas zonas concentran elevados niveles de población inmigrante debido a disponibilidad relativa de vivienda asequible o alquileres más accesibles, mientras otras experimentan procesos de revalorización y sustitución social vinculados a inversión y crecimiento de demanda. La relación entre migraciones y vivienda adquiere además creciente dimensión política y social. El incremento de población en determinadas ciudades intensifica debates sobre planificación urbana,

capacidad de infraestructuras, servicios públicos y acceso residencial. La vivienda aparece frecuentemente en el centro de las discusiones sobre integración urbana y cohesión social.

La presión migratoria también afecta al mercado de vivienda pública y social. Las necesidades de alojamiento asequible crecen simultáneamente a la escasez de parque público residencial disponible, especialmente en las grandes áreas metropolitanas donde se concentra buena parte de la población vulnerable y de reciente llegada.

El envejecimiento demográfico de España introduce además una paradoja relevante. Aunque la inmigración incrementa presión urbana y residencial en determinados territorios, resulta simultáneamente esencial para sostener crecimiento poblacional, mercado laboral y equilibrio demográfico en una sociedad marcada por baja natalidad y envejecimiento.

La vivienda se sitúa así en el centro de uno de los grandes desafíos estructurales del país: cómo gestionar crecimiento urbano y diversidad demográfica sin generar simultáneamente mayores niveles de exclusión residencial y fragmentación territorial.

La evolución futura de las ciudades españolas dependerá en gran medida de la capacidad institucional para equilibrar crecimiento poblacional, desarrollo económico y acceso residencial. Incrementar oferta de vivienda asequible, reforzar planificación metropolitana y mejorar integración urbana serán elementos clave para gestionar adecuadamente la presión derivada de las dinámicas migratorias.

Las migraciones muestran que el problema residencial español no responde únicamente a factores económicos o financieros, sino también a profundas transformaciones demográficas y territoriales que alteran constantemente la distribución de la población y las necesidades habitacionales.

La presión urbana derivada de estas dinámicas convierte la vivienda en uno de los principales retos de cohesión social y sostenibilidad territorial para la España contemporánea. Garantizar ciudades capaces de absorber crecimiento poblacional sin deteriorar accesibilidad residencial será uno de los grandes desafíos urbanos y demográficos de las próximas décadas.



## La presión migratoria también afecta al mercado de vivienda pública y social.



## 4. Turismo y vivienda residencial

El turismo se ha convertido en uno de los factores con mayor impacto sobre el mercado residencial español y en uno de los principales elementos de transformación urbana y territorial de numerosas ciudades y municipios. La expansión del alquiler turístico, el crecimiento de la segunda residencia y el auge de la inversión vinculada al uso vacacional han modificado profundamente el equilibrio entre vivienda como bien residencial y vivienda como activo económico o turístico.

España es una de las principales potencias turísticas mundiales y el peso del turismo dentro de su economía tiene consecuencias directas sobre el mercado inmobiliario. Las dinámicas turísticas afectan cada vez más no solo a municipios costeros o vacacionales tradicionales, sino también a grandes ciudades, centros históricos y áreas urbanas de creciente atractivo internacional.

La relación entre turismo y vivienda presenta una enorme complejidad. El desarrollo turístico genera inversión, empleo y actividad económica, pero también incrementa presión sobre precios, reduce oferta residencial permanente y modifica profundamente la estructura social y funcional de numerosos barrios y municipios. La vivienda se convierte así en uno de los principales espacios de tensión entre actividad económica y cohesión urbana.

El auge del alquiler turístico constituye probablemente el fenómeno más visible de esta transformación. El desarrollo de plataformas digitales de alojamiento vacacional ha facilitado la conversión de viviendas residenciales en activos turísticos de alta rentabilidad, especialmente en ciudades con fuerte demanda internacional y destinos costeros de elevada presión vacacional.

Este proceso ha reducido progresivamente la oferta disponible para alquiler residencial permanente en numerosas ciudades españolas. Propietarios e inversores encuentran frecuentemente mayores niveles de rentabilidad y flexibilidad en el alquiler turístico que en el arrendamiento residencial tradicional, especialmente en contextos de fuerte demanda vacacional.

Las grandes ciudades turísticas muestran de forma especialmente intensa este fenómeno. Barcelona, Málaga, Palma, Valencia, Sevilla o determinadas zonas de Madrid registran importantes tensiones derivadas de la competencia entre uso residencial y uso turístico del parque de vivienda. Los barrios históricos y zonas céntricas concentran buena parte de esta

transformación.

La reducción de oferta residencial permanente intensifica notablemente la presión sobre el mercado del alquiler. Cuando una parte significativa del parque inmobiliario se destina a usos turísticos, la disponibilidad de vivienda para residentes locales disminuye y los precios se incrementan progresivamente. Este fenómeno afecta especialmente a jóvenes, trabajadores urbanos y clases medias con menores posibilidades de acceso a vivienda en propiedad.

Palma y Baleares representan probablemente el ejemplo más extremo de esta dinámica. La enorme presión turística y la elevada demanda internacional de segunda residencia generan una intensa competencia sobre un territorio limitado y con escasa capacidad de expansión residencial. El acceso a vivienda para población residente permanente se ha convertido en uno de los principales problemas sociales y económicos del archipiélago.

En Barcelona, el turismo urbano ha transformado profundamente numerosos barrios históricos y zonas céntricas. La expansión de alojamientos turísticos y la inversión patrimonial internacional han impulsado procesos de revalorización inmobiliaria y sustitución residencial que modifican progresivamente la estructura social tradicional de la ciudad.

Málaga constituye otro de los casos más significativos de transformación turística y residencial acelerada. El crecimiento turístico internacional, unido al auge tecnológico y a la llegada de nuevos residentes extranjeros, impulsa una fuerte presión sobre el mercado inmobiliario y reduce progresivamente la accesibilidad para la población local. La Costa del Sol muestra además dinámicas específicas vinculadas a segunda residencia e inversión internacional. Municipios como Marbella, Estepona o Fuengirola combinan turismo vacacional, compradores extranjeros y fuerte demanda patrimonial, generando mercados residenciales profundamente condicionados por dinámicas globales de inversión y movilidad.

Canarias presenta problemas similares derivados de la coexistencia entre actividad turística intensiva y necesidades residenciales locales. En determinadas zonas de Tenerife o Gran Canaria, el peso de la vivienda vacacional y segunda residencia reduce notablemente la oferta disponible para trabajadores vinculados precisamente al propio sector turístico.

La expansión turística afecta también a ciudades medias e históricas que hasta hace pocos años apenas mostraban tensiones residenciales significativas. Granada, San Sebastián, Santiago de Compos-

tela o determinadas zonas de Valencia y Sevilla experimentan procesos crecientes de turistificación urbana y transformación del parque residencial.

Uno de los efectos más visibles del turismo sobre la vivienda es la gentrificación. El incremento de valor inmobiliario y la creciente rentabilidad turística impulsan procesos de desplazamiento de población residente hacia zonas periféricas o municipios más asequibles. La transformación comercial y social de determinados barrios modifica profundamente la estructura urbana y las formas tradicionales de convivencia.

La presión turística genera además importantes desequilibrios territoriales. Determinadas zonas urbanas y costeras concentran niveles de demanda y precios muy superiores a la capacidad adquisitiva local, mientras otros territorios interiores continúan afrontando despoblación y baja actividad inmobiliaria. El turismo amplía así algunas de las principales fracturas territoriales del mercado residencial español.

Otro fenómeno relevante es la creciente desconexión entre precios inmobiliarios y salarios locales en municipios turísticos. En muchos destinos vacacionales, el mercado residencial responde crecientemente a capacidad adquisitiva internacional y demanda turística más que a las condiciones económicas de la población residente permanente.

Esta situación genera importantes dificultades para trabajadores esenciales y sectores vinculados a servicios urbanos y turísticos. Hostelería, comercio, sanidad o educación encuentran crecientes problemas para captar y mantener empleados debido precisamente al elevado coste residencial en zonas de fuerte actividad turística.

La vivienda turística plantea además importantes desafíos regulatorios y urbanísticos. Las Administraciones Públicas afrontan crecientes dificultades para equilibrar actividad económica, derechos de propiedad y acceso residencial. La regulación del alquiler vacacional se ha convertido en uno de los grandes debates urbanos y políticos de los últimos años.

Numerosos municipios han impulsado limitaciones al número de viviendas turísticas, restricciones urbanísticas o sistemas de licencias para intentar contener parte de la presión residencial derivada de estos usos. Sin embargo, la enorme rentabilidad económica del sector y la elevada demanda turística dificultan la eficacia plena de estas medidas.

La digitalización ha acelerado adicio-

nalmente la expansión del turismo residencial. Las plataformas globales de alojamiento han transformado profundamente el funcionamiento del mercado inmobiliario urbano, facilitando una integración creciente entre vivienda y economía turística internacional.

Otro elemento relevante es la creciente financiarización del mercado residencial turístico. Fondos de inversión, operadores internacionales y grandes plataformas inmobiliarias incrementan progresivamente su presencia en determinados mercados urbanos y costeros, impulsando dinámicas de inversión orientadas más a rentabilidad turística y patrimonial que a función residencial permanente.

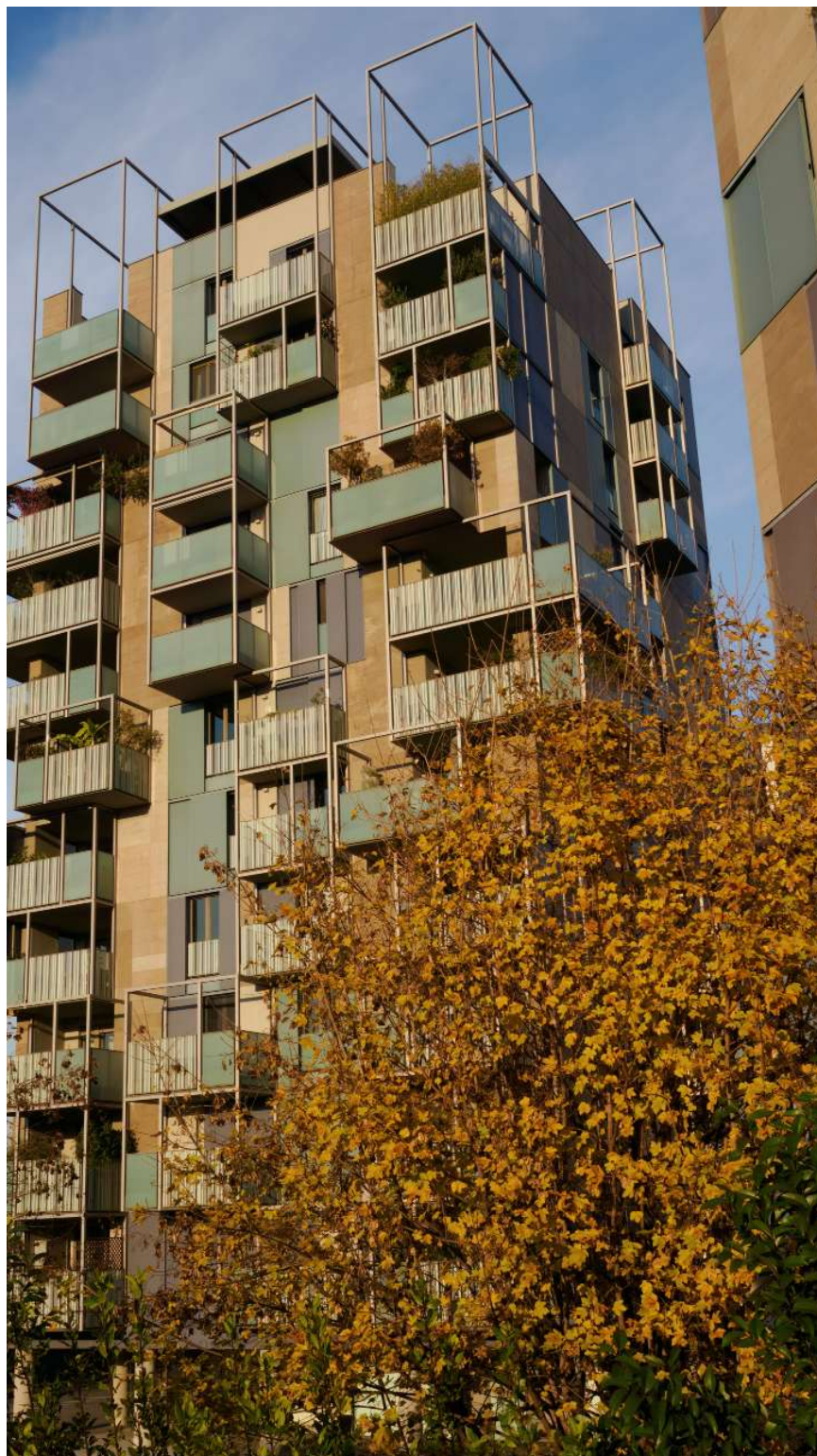
La sostenibilidad urbana y social aparece crecientemente condicionada por esta presión turística sobre la vivienda. La pérdida de población residente en determinadas zonas urbanas, el incremento de precios y la transformación del comercio tradicional generan crecientes debates sobre modelo de ciudad y equilibrio entre actividad económica y derecho a la vivienda.

El turismo residencial afecta asimismo a la planificación territorial y urbanística. La expansión de segundas residencias y urbanizaciones turísticas modifica consumo de suelo, infraestructuras y sostenibilidad ambiental en numerosos municipios costeros e insulares.

La vivienda se convierte así en uno de los principales espacios donde se visualizan las tensiones entre globalización económica, movilidad internacional y cohesión territorial. El mercado residencial deja progresivamente de responder exclusivamente a necesidades locales para integrarse dentro de dinámicas internacionales de turismo, inversión y valorización patrimonial.

La evolución futura del turismo y la vivienda en España dependerá en gran medida de la capacidad institucional para encontrar fórmulas de equilibrio entre crecimiento económico, actividad turística y acceso residencial. Incrementar oferta asequible, reforzar regulación urbanística y preservar función residencial permanente serán elementos esenciales para evitar una creciente expulsión residencial en los territorios más tensionados.

El impacto del turismo demuestra que la crisis de vivienda española no puede analizarse únicamente desde la perspectiva demográfica o financiera. La transformación de la vivienda en activo turístico global constituye uno de los grandes factores estructurales que explican la creciente presión residencial en numerosas ciudades y municipios del país.



**El turismo residencial afecta a la planificación territorial y urbanística.**

## 5. Digitalización y teletrabajo

La digitalización de la economía y la expansión del teletrabajo constituyen dos de los factores más recientes y transformadores del mercado residencial español. Aunque estas dinámicas ya venían desarrollándose de manera gradual antes de 2020, la pandemia de COVID-19 aceleró profundamente los cambios en la relación entre vivienda, trabajo y organización urbana, modificando parcialmente las preferencias residenciales de millones de personas y generando nuevas dinámicas territoriales y habitacionales.

La vivienda dejó de ser percibida únicamente como espacio residencial para convertirse también en lugar de trabajo, estudio y actividad cotidiana permanente. Esta transformación alteró significativamente las prioridades habitacionales de muchos hogares y modificó elementos clave de la demanda inmobiliaria: tamaño de vivienda, distribución interior, disponibilidad de espacios exteriores, conectividad digital y localización territorial.

El teletrabajo permitió además una mayor flexibilidad geográfica para determinados perfiles profesionales, especialmente en sectores tecnológicos, servicios avanzados y actividades digitales. Como consecuencia, parte de la población urbana comenzó a valorar alternativas residenciales fuera de los grandes centros metropolitanos tradicionales, impulsando nuevas dinámicas de movilidad y redistribución territorial de la demanda de vivienda.

Uno de los cambios más visibles fue el incremento de interés por viviendas más amplias y funcionales. La experiencia del confinamiento y del trabajo remoto puso de manifiesto las limitaciones de muchas viviendas urbanas, especialmente en grandes ciudades con elevados precios por metro cuadrado y escasez de espacio habitable. La demanda comenzó a orientarse hacia viviendas con habitaciones adicionales, terrazas, espacios exteriores o entornos menos densificados.

Este fenómeno favoreció inicialmente un cierto desplazamiento residencial hacia periferias metropolitanas, ciudades medias y municipios con mejor relación entre precio y calidad residencial. Localidades próximas a grandes áreas urbanas experimentaron aumentos significativos de demanda impulsados por hogares que buscaban mayor espacio residencial manteniendo simultáneamente cierta conexión funcional con los principales núcleos económicos.

La expansión del teletrabajo benefició especialmente a algunos municipios in-

termedios y áreas metropolitanas secundarias. Ciudades como Valencia, Málaga, Alicante o determinadas zonas del norte peninsular incrementaron notablemente su atractivo residencial para profesionales vinculados a actividades digitales y trabajo remoto. La calidad ambiental, menores costes relativos y conectividad tecnológica se convirtieron en factores crecientemente valorados.

Sin embargo, el impacto territorial del teletrabajo ha resultado más limitado de lo que inicialmente se preveía. Aunque sí ha favorecido cierta redistribución parcial de la demanda residencial, las grandes áreas metropolitanas continúan concentrando la mayor parte de las oportunidades laborales, empresariales y universitarias. Madrid y Barcelona siguen actuando como principales polos de atracción económica y demográfica del país.

La digitalización ha reforzado además algunos procesos de internacionalización residencial. España, y especialmente determinadas ciudades y zonas costeras, se han consolidado como destinos atractivos para trabajadores internacionales en remoto y nuevos perfiles vinculados a economías digitales globalizadas. El clima, la calidad de vida y los costes relativamente competitivos respecto a otras ciudades europeas impulsan esta nueva movilidad residencial internacional.

Málaga constituye probablemente uno de los ejemplos más claros de esta transformación. El crecimiento tecnológico de la ciudad y la llegada de empresas internacionales han favorecido un notable incremento de demanda residencial vinculada a profesionales digitales y teletrabajo internacional. Fenómenos similares comienzan a observarse también en Valencia, Barcelona, Palma o determinadas zonas de Canarias.

La digitalización modifica además las propias características del mercado residencial. La vivienda adquiere crecientemente valor como espacio multifuncional capaz de integrar residencia, trabajo y ocio. Elementos como conectividad, eficiencia energética, flexibilidad interior y calidad ambiental incrementan progresivamente su importancia dentro de la valoración inmobiliaria.

El teletrabajo también ha alterado parcialmente la relación entre localización residencial y proximidad física al centro de trabajo. Aunque la centralidad urbana continúa siendo un factor muy relevante, determinados hogares aceptan mayores distancias residenciales a cambio de mejores condiciones habitacionales o menores costes de vivienda.

Este cambio impulsa nuevas dinámicas

metropolitanas y modifica la organización territorial de las áreas urbanas. Municipios periféricos y ciudades intermedias mejor conectadas adquieren creciente atractivo residencial para trabajadores con modelos híbridos de presencialidad laboral.

No obstante, el acceso desigual al teletrabajo introduce también nuevas formas de desigualdad residencial y territorial. Los sectores profesionales con mayor capacidad de trabajo remoto suelen coincidir con niveles de renta más elevados y mayor capacidad de elección residencial. Por el contrario, numerosos trabajadores vinculados a servicios presenciales continúan dependiendo de proximidad física a los centros urbanos y afrontan mayores dificultades de acceso a vivienda.

La digitalización refuerza así ciertas dinámicas de segmentación social y territorial del mercado inmobiliario. Los perfiles laborales con mayor flexibilidad geográfica disponen de mayores posibilidades de adaptación residencial, mientras otros colectivos permanecen más condicionados por localización física del empleo y presión urbana tradicional.

Otro fenómeno relevante es la creciente competencia internacional entre ciudades para atraer talento digital y nuevos perfiles profesionales globalizados. Algunas ciudades españolas incrementan notablemente su capacidad de captación de población internacional cualificada gracias a combinación de calidad urbana, clima y costes residenciales relativamente inferiores a otros grandes mercados europeos.

Sin embargo, este atractivo internacional puede generar simultáneamente nuevas tensiones sobre mercados locales de vivienda. El incremento de demanda procedente de trabajadores remotos internacionales y perfiles de renta media-alta impulsa procesos de revalorización inmobiliaria y presión sobre alquileres en determinadas ciudades y barrios.

La digitalización también transforma la gestión y funcionamiento del propio sector inmobiliario. Plataformas digitales, análisis de datos, automatización y nuevas tecnologías modifican progresivamente comercialización, valoración y gestión de activos residenciales. El mercado de vivienda se integra crecientemente dentro de ecosistemas digitales globalizados.

La expansión de plataformas de alquiler de corta estancia representa uno de los ejemplos más visibles de esta transformación tecnológica. La digitalización facilita nuevos usos turísticos y económicos del parque residencial, intensificando en algunos territorios la competencia entre

vivienda residencial y actividad turística.

Otro aspecto importante es el impacto de la digitalización sobre expectativas residenciales de las nuevas generaciones. Los jóvenes urbanos valoran crecientemente flexibilidad, conectividad y adaptabilidad de la vivienda a modelos laborales y personales más móviles e inestables. Esto favorece nuevas formas de convivencia, alquiler flexible y modelos residenciales híbridos.

El mercado inmobiliario español muestra todavía importantes limitaciones para adaptarse plenamente a estas transformaciones. Buena parte del parque residencial fue construido para modelos familiares y laborales muy distintos de los actuales, dificultando la integración funcional de vivienda y trabajo remoto.

La rehabilitación y adaptación tecnológica del parque residencial adquiere por ello creciente importancia. Conectividad digital, eficiencia energética y flexibilidad habitacional serán elementos cada vez más decisivos dentro del valor residencial futuro.

La digitalización plantea además nuevos retos para la cohesión territorial. Aunque puede favorecer parcialmente cierta descentralización residencial, también existe riesgo de ampliar desigualdades entre territorios altamente conectados y áreas con menor capacidad tecnológica o económica.

El futuro del teletrabajo continúa además marcado por cierta incertidumbre. Aunque muchos modelos híbridos parecen consolidarse, las grandes ciudades mantienen fuertes ventajas de concentración económica, innovación y relaciones empresariales presenciales que seguirán impulsando demanda urbana durante los próximos años.

La vivienda aparece así en el centro de una profunda transformación tecnológica y social que modifica simultáneamente formas de trabajo, movilidad y organización urbana. La relación tradicional entre empleo y residencia evoluciona hacia modelos más flexibles y complejos, aunque sin eliminar completamente la centralidad de las grandes áreas metropolitanas.

La evolución futura del mercado residencial español dependerá en gran medida de la capacidad de adaptación del parque de vivienda y de las políticas urbanas a estas nuevas dinámicas digitales y laborales. Flexibilidad habitacional, conectividad y equilibrio territorial serán factores cada vez más importantes dentro del modelo residencial del siglo XXI.

La digitalización y el teletrabajo muestran finalmente que la vivienda ya no puede analizarse únicamente como espacio físico de residencia. Se ha convertido también en infraestructura esencial de la nueva economía digital y en uno de los principales escenarios donde se reorganizan las relaciones entre trabajo, ciudad y vida cotidiana en la España contemporánea.



## La digitalización plantea además nuevos retos para la cohesión territorial.



# La nueva crisis de acceso a la vivienda

MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ

presidente de FADEI

Federación de Asociaciones de empresas inmobiliarias



La vivienda ha vuelto a situarse en el centro de las principales preocupaciones sociales, económicas e institucionales de España. No hablamos únicamente de un problema de mercado, sino de una cuestión estructural que afecta al proyecto vital de miles de familias, al desarrollo profesional de los jóvenes, a la estabilidad de las clases medias y a la cohesión territorial de nuestro país.

Desde FADEI observamos con preocupación una realidad cada vez más evidente: el acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los grandes retos nacionales. La evolución reciente del mercado inmobiliario español muestra un escenario marcado por una fuerte presión de la demanda, una oferta insuficiente, un incremento sostenido de los precios y una creciente dificultad para acceder tanto a la compra como al alquiler.

En los últimos años, el mercado residencial ha experimentado una notable transformación. La vivienda ha mantenido una tendencia alcista en precios, especialmente en grandes áreas urbanas, zonas metropolitanas y territorios con mayor dinamismo económico. Esta evolución responde a diversos factores: la escasez de suelo finalista, la lentitud administrativa en la tramitación urbanística, el aumento de los costes de construcción, la reducción de la oferta disponible, la presión demográfica en determinadas ciudades y la insuficiente producción de vivienda asequible. El resultado es una pérdida progresiva de

accesibilidad. Cada vez más ciudadanos necesitan dedicar una parte excesiva de sus ingresos al pago de una vivienda, ya sea en régimen de propiedad o de alquiler. Esta situación genera una brecha creciente entre la evolución de los salarios y la evolución de los precios inmobiliarios. La vivienda, que históricamente ha sido un elemento de estabilidad, ahorro y seguridad para las familias españolas, se está convirtiendo para muchos hogares en una fuente de incertidumbre.

La diferencia entre compra y alquiler también merece una reflexión específica. La compra de vivienda se ha visto condicionada por el encarecimiento de los inmuebles, el ahorro previo necesario, las exigencias de financiación y la evolución de los tipos de interés. Para muchos jóvenes y familias de rentas medias, reunir la entrada necesaria para acceder a una hipoteca supone una barrera difícilmente superable. Por su parte, el alquiler ha dejado de ser una alternativa transitoria o flexible para convertirse, en muchos casos, en la única opción posible. Sin embargo, la reducción de la oferta de vivienda en alquiler y el incremento de las rentas han tensionado aún más el mercado.

Esta doble presión —dificultad para comprar y dificultad para alquilar— impacta de forma especialmente intensa sobre los jóvenes y las clases medias. Los jóvenes retrasan su emancipación, posponen decisiones personales y familiares, y ven limitado su desarrollo vital. Las clases medias, tradicionalmente vertebradoras de la estabilidad social y económica, soporan un esfuerzo creciente para mantener su nivel de vida. Cuando el acceso a la vivienda se deteriora, no solo se resiente el mercado inmobiliario: se debilita también la confianza de los ciudadanos en el futuro.

Las consecuencias sociales y económicas son profundas. La falta de acceso a una vivienda adecuada afecta a la movilidad laboral, reduce la capacidad de ahorro de las familias, incrementa la desigualdad territorial, limita la natalidad, tensiona la convivencia urbana y dificulta la atracción y retención de talento en las ciudades con mayores oportunidades económicas. Un país donde una parte creciente de la población no puede acceder a una vivienda en condiciones razonables es un país con menor cohesión social y menor capacidad de crecimiento equilibrado. Ante esta realidad, es imprescindible

abordar el problema desde una visión amplia, rigurosa y alejada de soluciones parciales. España necesita más vivienda, más seguridad jurídica, más colaboración público-privada, más agilidad administrativa, más profesionalización y más transparencia. La solución no puede construirse contra el sector inmobiliario, sino con el sector inmobiliario. Los profesionales inmobiliarios conocen el mercado, acompañan a compradores, vendedores, arrendadores y arrendatarios, detectan tensiones reales en el territorio y desempeñan una función esencial en la intermediación de operaciones que afectan directamente al patrimonio y a la vida de las personas.

Por ello, desde FADEI defendemos la necesidad de una regulación nacional obligatoria de los agentes inmobiliarios. Esta regulación no debe entenderse como una carga adicional, sino como una garantía para el consumidor, para el mercado y para los propios profesionales. En un ámbito tan sensible como la vivienda, donde se toman decisiones económicas de enorme trascendencia, no resulta razonable que cualquier persona pueda operar sin requisitos mínimos de formación, solvencia, responsabilidad, transparencia y control.

Una regulación nacional permitiría establecer criterios homogéneos en todo el territorio español, evitando la actual fragmentación normativa y la desigualdad de exigencias entre comunidades autónomas. El consumidor debe tener las mismas garantías con independencia de dónde compre, venda o alquile una vivienda. La profesionalización del agente inmobiliario contribuye a prevenir malas prácticas, reducir conflictos, mejorar la información disponible, proteger los intereses de las partes y reforzar la seguridad jurídica de las operaciones.

Regular de forma obligatoria la actividad inmobiliaria significa exigir formación adecuada, inscripción en un registro público, seguro de responsabilidad civil, garantías frente a cantidades recibidas, cumplimiento de códigos de conducta y mecanismos efectivos de supervisión. Todo ello fortalece la confianza en el mercado y eleva los estándares de calidad del servicio. Un sector más regulado, más profesional y más transparente es también un sector más seguro para el ciudadano.

La transparencia es hoy una exigencia inaplazable. El consumidor necesita informa-

ción clara sobre precios, cargas, situación jurídica del inmueble, honorarios profesionales, condiciones de contratación y obligaciones de cada parte. El agente inmobiliario profesionalizado debe actuar como un garante de esa transparencia, aportando conocimiento técnico, rigor documental y acompañamiento responsable durante todo el proceso.

La crisis de acceso a la vivienda exige medidas decididas, pero también exige responsabilidad institucional. No basta con intervenir sobre los precios o aprobar normas aisladas. Es necesario actuar sobre las causas estructurales: aumentar la oferta, facilitar la promoción de vivienda asequible, movilizar suelo, agilizar licencias, fomentar la rehabilitación, ofrecer seguridad jurídica al propietario, proteger al inquilino vulnerable y ordenar adecuadamente la intermediación inmobiliaria. FADEI considera que la vivienda debe abordarse como una política de Estado. Su importancia supera el ciclo político y exige acuerdos amplios, estables y duraderos. La regulación nacional obligatoria de los agentes inmobiliarios debe formar parte de ese pacto, porque contribuye directamente a un mercado más fiable, más transparente y más orientado a la protección del consumidor.

En definitiva, la nueva crisis de acceso a la vivienda no puede afrontarse con diagnósticos simplistas. Nos encontramos ante un problema complejo, con causas múltiples y consecuencias profundas. El sector inmobiliario profesional quiere ser parte activa de la solución. Para ello, es imprescindible reconocer su papel, reforzar su profesionalización y dotarlo de un marco normativo nacional que garantice seguridad, transparencia y confianza.

La vivienda es mucho más que un activo económico. Es el espacio donde se construyen los proyectos de vida, donde se desarrolla la familia, donde se consolida la estabilidad personal y donde se expresa la dignidad de las personas. Garantizar un acceso razonable, seguro y transparente a la vivienda debe ser una prioridad compartida por las administraciones públicas, los operadores privados, los profesionales inmobiliarios y el conjunto de la sociedad.



La crisis de acceso a la vivienda exige medidas decididas, pero también exige responsabilidad institucional.



# FADEI

FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES  
DE EMPRESAS INMOBILIARIAS

# Parte 2

## SUELO, OFERTA Y CAPACIDAD DE CRECIMIENTO



### Capítulo 5. El problema estructural del suelo

#### 1. Disponibilidad real de suelo finalista

**E**l problema del suelo constituye uno de los factores estructurales más determinantes para comprender la insuficiente capacidad de respuesta del mercado residencial español ante el incremento de la demanda de vivienda. La disponibilidad real de suelo finalista —es decir, suelo jurídicamente ordenado, urbanizado o en condiciones efectivas de ser edificado en plazos razonables— condiciona directamente la posibilidad de incrementar la oferta residencial, contener tensiones de precios y desarrollar vivienda asequible en los territorios donde la presión habitacional resulta más intensa.

La cuestión central no es únicamente si España dispone de suelo clasificado como urbanizable en términos formales, sino si ese suelo se encuentra realmente disponible, desarrollado, gestionado, financiado, conectado a infraestructuras y localizado en los ámbitos donde existe demanda residencial efectiva. Esta distinción resulta esencial. Una parte importante del debate público confunde la existencia teórica de suelo urbanizable con su disponibilidad efectiva para construir vivienda a corto o medio plazo.

El Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana está concebido precisamente como una herramienta para integrar datos sobre el sector residencial desde el mercado del suelo hasta la vivienda edificada, incluyendo accesibilidad, financiación, rehabilitación y alquiler. Esta visión completa resulta imprescindible porque el suelo es la primera fase del proceso residencial y determina, en gran medida, la capacidad futura de producción de vivienda.

España arrastra una paradoja urbanística relevante. El país vivió durante décadas una fuerte expansión de suelo urba-

“ El problema del suelo constituye uno de los factores estructurales más determinantes para comprender la insuficiente capacidad de respuesta del mercado residencial español

ni-zable y desarrollos residenciales, especialmente durante el ciclo inmobiliario previo a 2008. Sin embargo, tras la crisis financiera e inmobiliaria, una parte significativa de esos suelos quedó paralizada, sin culminar su transformación urbanística o sin convertirse efectivamente en vivienda terminada. La existencia de suelo clasificado no equivale, por tanto, a oferta residencial efectiva.

El problema se agrava porque buena parte del suelo disponible no se localiza necesariamente en los territorios donde existe mayor presión residencial. El déficit de vivienda se concentra sobre todo en grandes áreas metropolitanas, zonas litorales dinámicas, territorios insulares y municipios turísticos, mientras que parte del suelo urbanizable o infrautilizado se encuentra en ámbitos con menor demanda, pérdida demográfica o escasa viabilidad económica.

Esta desconexión entre suelo disponible y demanda efectiva constituye uno de los principales obstáculos para resolver la crisis de acceso a la vivienda. El suelo que podría transformarse con relativa facilidad en vivienda en determinados municipios interiores no soluciona automáticamente la presión existente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Baleares o Canarias. El problema no es solo cuantitativo, sino profundamente territorial.

La rigidez de la oferta residencial ha sido señalada también por el Banco de España como uno de los elementos explicativos del incremento de precios desde 2014. La institución ha vinculado la fortaleza de la demanda de vivienda con una oferta relativamente rígida, lo que se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler.

Esta rigidez empieza precisamente en el suelo. Para que una vivienda pueda construirse, el suelo debe superar sucesivas fases: clasificación urbanística, planeamiento, gestión, reparcelación, urbanización, obtención de licencias, financiación y ejecución material. Cada una de estas fases puede introducir retrasos, costes e incertidumbres que reducen la velocidad de respuesta de la oferta ante cambios en la demanda.

La escasez de suelo finalista es especialmente relevante en los mercados más tensionados. En ciudades consolidadas, la expansión urbana encuentra límites físicos, ambientales, administrativos y sociales. Barcelona dispone de escaso margen dentro de su término municipal; Madrid depende de grandes desarrollos complejos y de su coordinación metropolitana; Málaga y Valencia afrontan una fuerte presión de demanda sobre ámbitos urbanos en rápida transformación; Baleares y Canarias suman a la presión de demanda

una limitación territorial objetiva derivada de su condición insular.

El suelo finalista tiene además un fuerte componente de seguridad jurídica. Promotores, cooperativas, inversores y Administraciones necesitan conocer con precisión qué se puede construir, en qué plazos, con qué cargas urbanísticas, bajo qué régimen de protección y con qué costes asociados. La incertidumbre urbanística encarece el proceso, retrasa la inversión y reduce la capacidad de producción residencial.

Desde la perspectiva de la vivienda asequible, la disponibilidad de suelo resulta aún más crítica. La vivienda protegida o de precio limitado solo puede ser viable si el coste del suelo es compatible con precios finales moderados. En mercados donde el valor del suelo se dispara, la promoción de vivienda asequible se vuelve extremadamente difícil sin intervención pública, cesión de suelo, subvenciones o fórmulas de colaboración público-privada.

Por ello, el suelo público adquiere una importancia estratégica. Estado, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y entidades públicas poseen activos susceptibles de destinarse a vivienda asequible. Sin embargo, la clave está en evitar que ese suelo se utilice únicamente como recurso patrimonial para obtener ingresos inmediatos. En un contexto de crisis residencial, el suelo público debe concebirse como infraestructura social de largo plazo.

La utilización del suelo público para alquiler asequible, vivienda protegida permanente o fórmulas cooperativas puede contribuir a reducir la presión en determinados mercados. Pero para que tenga impacto real debe producirse a escala suficiente, con planificación estable y con garantía de permanencia de la función social de las viviendas resultantes.

Otro problema relevante es la fragmentación de la propiedad del suelo. Muchos desarrollos requieren acuerdos entre múltiples propietarios, entidades financieras, Administraciones y agentes urbanizadores. Esta fragmentación puede bloquear durante años la transformación efectiva de ámbitos con potencial residencial, especialmente cuando existen discrepancias sobre valoración, cargas o viabilidad económica.

La experiencia posterior a la crisis de 2008 muestra además que algunos suelos quedaron en manos de entidades financieras, fondos, sociedades públicas o propietarios sin capacidad o incentivos suficientes para desarrollarlos. El resultado es una bolsa de suelo teóricamente urbanizable, pero no siempre activa ni disponible para

producción inmediata de vivienda.

La disponibilidad real de suelo finalista también depende de las infraestructuras. No basta con que el planeamiento permita construir; es necesario que existan conexiones de transporte, redes de agua, saneamiento, energía, equipamientos y servicios públicos suficientes. En ausencia de estas condiciones, el suelo puede estar clasificado, pero no ser realmente apto para responder a necesidades residenciales inmediatas.

La coordinación entre vivienda, suelo, transporte y servicios públicos resulta por tanto esencial. Los nuevos desarrollos residenciales deben integrarse en estrategias urbanas y metropolitanas coherentes. Construir vivienda sin movilidad adecuada puede generar nuevos problemas de congestión, dependencia del vehículo privado y segregación territorial.

En las grandes áreas metropolitanas, la disponibilidad de suelo debe analizarse necesariamente a escala supramunicipal. El mercado residencial de Madrid, Barcelona, Valencia o Sevilla no coincide con los límites administrativos de la ciudad central. La demanda, el empleo y la movilidad funcionan a escala metropolitana, mientras las competencias urbanísticas continúan muy fragmentadas.

Esta falta de gobernanza metropolitana dificulta una planificación eficaz del suelo residencial. Municipios próximos pueden tener estrategias urbanísticas divergentes, ritmos administrativos distintos o prioridades políticas diferentes, lo que reduce la capacidad de ordenar de manera integrada el crecimiento residencial.

La situación es aún más compleja en territorios turísticos e insulares. En Baleares y Canarias, el suelo no puede analizarse únicamente desde la lógica de oferta residencial, sino también desde límites ambientales, capacidad de carga turística, disponibilidad de agua, protección del litoral y preservación del territorio. La solución al problema residencial no puede ser una expansión ilimitada del suelo urbanizable.

Por ello, la política de suelo debe combinar incremento de oferta con sostenibilidad territorial. El reto consiste en identificar suelo realmente apto, bien localizado y compatible con los objetivos ambientales y urbanos del país. No se trata de repetir el modelo expansivo anterior a 2008, sino de generar suelo residencial útil, ordenado, accesible y vinculado a necesidades reales.

La disponibilidad de suelo finalista debe evaluarse también en relación con la vivienda nueva. Según la Estadística Re-gis-

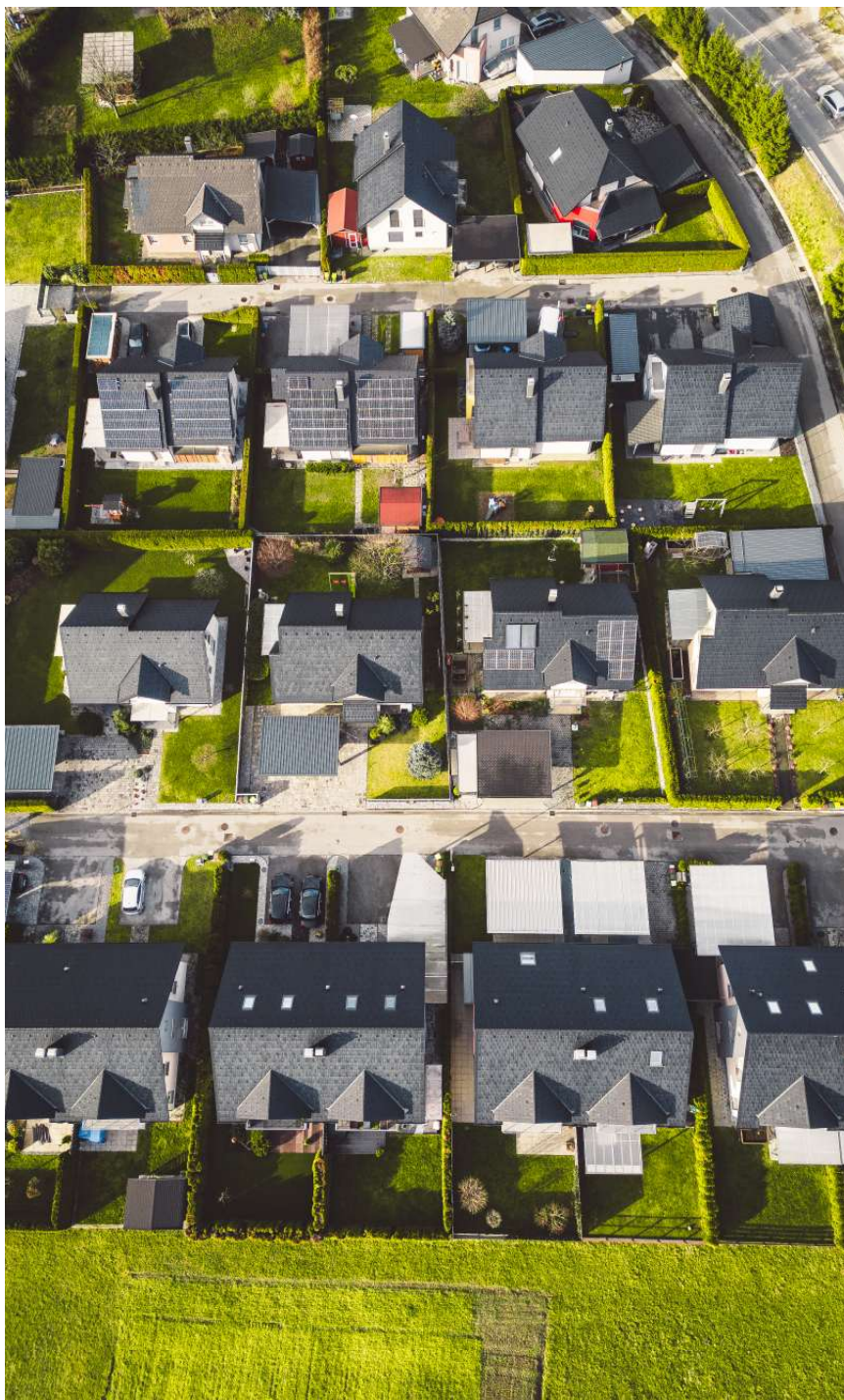
tral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, en los últimos doce meses hasta el primer trimestre de 2025 se registraron 667.058 compraventas de vivienda, de las cuales 142.494 correspondieron a vivienda nueva y 524.564 a vivienda usada. La vivienda nueva creció con fuerza, pero siguió representando una parte minoritaria del total de operaciones.

Este dato refleja la importancia del parque existente, pero también la necesidad de incrementar producción nueva allí donde la demanda estructural supera la oferta disponible. Sin suelo finalista suficiente, la vivienda nueva no puede crecer al ritmo necesario para moderar tensiones de precios.

El problema del suelo no debe abordarse únicamente desde la óptica de liberar más suelo, sino desde una visión completa de cadena de valor residencial. Hace falta suelo disponible, planeamiento claro, financiación, promotores con capacidad, mano de obra, seguridad jurídica, licencias ágiles y demanda solvente. Si alguno de estos elementos falla, el suelo no se convierte en vivienda efectiva.

La disponibilidad real de suelo finalista es, por tanto, una condición necesaria pero no suficiente. Su ausencia bloquea la oferta, pero su existencia no garantiza por sí sola la construcción de vivienda asequible. La política pública debe actuar sobre todo el proceso, desde la planificación urbanística hasta la entrega final de vivienda.

En conclusión, el suelo constituye uno de los grandes cuellos de botella del mercado residencial español. La crisis actual no se explica solo por la falta absoluta de suelo, sino por la falta de suelo finalista viable, bien localizado, jurídicamente seguro y económicamente compatible con vivienda asequible. Resolver este problema exigirá planificación territorial rigurosa, movilización de suelo público, coordinación interadministrativa y una reforma profunda de los tiempos urbanísticos.



El problema del suelo no debe abordarse únicamente desde la óptica de liberar más suelo, sino desde una visión completa de cadena de valor residencial.

## 2. Planeamiento urbanístico y bloqueos administrativos

El planeamiento urbanístico constituye uno de los elementos centrales del sistema residencial español y, al mismo tiempo, uno de los principales focos de rigidez estructural que dificultan la generación de nueva oferta de vivienda. La complejidad normativa, la fragmentación competencial y la prolongación de los procedimientos administrativos han convertido el urbanismo en uno de los mayores cuellos de botella para el desarrollo residencial, especialmente en los territorios con mayor presión de demanda.

La planificación urbanística en España responde a un modelo profundamente descentralizado. Las Comunidades Autónomas poseen amplias competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, mientras los Ayuntamientos son responsables de la aprobación y gestión del planeamiento municipal. El Estado mantiene competencias limitadas, principalmente relacionadas con legislación básica sobre suelo, infraestructuras estratégicas y coordinación general.

Este reparto competencial ha generado una enorme diversidad normativa entre territorios. Cada Comunidad Autónoma dispone de su propia legislación urbanística y de suelo, con procedimientos, instrumentos y criterios parcialmente distintos. A ello se añade la autonomía municipal en la elaboración y desarrollo de los planes generales de ordenación urbana.

El resultado es un sistema extraordinariamente complejo desde el punto de vista técnico y administrativo. La transformación de suelo en vivienda requiere atravesar múltiples fases de aprobación, informes sectoriales, controles ambientales, reparcelaciones, urbanización y licencias que pueden prolongarse durante años o incluso décadas.

El problema resulta especialmente visible en las grandes áreas metropolitanas y ciudades dinámicas donde la presión de demanda exige una rápida capacidad de respuesta de la oferta residencial. Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia o Sevilla afrontan crecientes tensiones habitacionales mientras numerosos desarrollos urbanísticos permanecen bloqueados o avanzan con extrema lentitud.

La aprobación de un nuevo planeamiento general puede superar fácilmente los diez años de tramitación. A ello se suman posteriormente los tiempos necesarios para desarrollo de planes parciales, proyectos de urbanización, obtención de licencias

y ejecución material de infraestructuras y edificios.

La lentitud administrativa se convierte así en un factor directo de escasez de oferta y de incremento de precios. Cuando la producción residencial no puede adaptarse con agilidad al crecimiento de la demanda, las tensiones sobre el mercado aumentan de manera significativa.

El Banco de España ha señalado precisamente que una de las causas estructurales del encarecimiento de la vivienda es la insuficiente elasticidad de la oferta residencial, condicionada en gran medida por limitaciones urbanísticas y administrativas. (bde.es)

Uno de los principales problemas es la acumulación de informes sectoriales obligatorios. Medio ambiente, carreteras, patrimonio histórico, recursos hídricos, costas, telecomunicaciones, energía o protección civil intervienen sucesivamente sobre muchos procedimientos urbanísticos. Aunque estos controles responden a objetivos legítimos de protección ambiental y territorial, su coordinación resulta frecuentemente deficiente y genera importantes retrasos.

La judicialización del urbanismo constituye otro elemento especialmente relevante. Los planes urbanísticos españoles son objeto frecuente de recursos judiciales que pueden paralizar desarrollos durante largos periodos. Las anulaciones parciales o totales de planeamientos generan además elevados niveles de incertidumbre jurídica para Administraciones, promotores e inversores.

La inseguridad derivada de litigios urbanísticos afecta directamente a la producción de vivienda. Promotores y operadores financieros necesitan estabilidad normativa y previsibilidad temporal para acometer inversiones residenciales de gran escala.

Barcelona representa uno de los ejemplos más claros de limitaciones urbanísticas estructurales. La ciudad dispone de escaso margen físico de expansión y afronta importantes dificultades para generar nueva oferta residencial dentro de su término municipal. El planeamiento metropolitano y la coordinación entre municipios adquieren así una importancia decisiva.

Madrid mantiene mayores posibilidades de crecimiento físico, pero muchos de sus grandes desarrollos urbanísticos requieren larguísimos procesos administrativos y complejas operaciones de gestión de suelo e infraestructuras. Ámbitos como Madrid Nuevo Norte muestran la enorme dimensión temporal y técnica de este tipo

de operaciones metropolitanas.

Málaga afronta una situación especialmente intensa debido a la combinación de crecimiento económico, turismo, presión internacional y rápida expansión demográfica. El urbanismo malagueño se enfrenta simultáneamente a necesidad de nueva vivienda, limitaciones ambientales y creciente tensión sobre infraestructuras y servicios urbanos.

Las áreas costeras e insulares presentan además condicionantes territoriales y ambientales especialmente complejos. Baleares y Canarias deben compatibilizar desarrollo residencial con protección ambiental, limitación física del territorio, sostenibilidad hídrica y presión turística.

El problema urbanístico español no puede analizarse únicamente como exceso de regulación. La experiencia previa a la crisis de 2008 mostró claramente los riesgos de modelos de expansión excesivamente rápidos, desordenados y poco sostenibles desde el punto de vista territorial y ambiental.

La cuestión central consiste en encontrar un equilibrio entre garantías urbanísticas y agilidad administrativa. El objetivo no debe ser eliminar controles, sino simplificar procedimientos, coordinar Administraciones y reducir tiempos innecesarios sin deteriorar seguridad jurídica ni sostenibilidad territorial.

La digitalización administrativa aparece como una de las principales herramientas para mejorar eficiencia urbanística. La tramitación electrónica, la interoperabilidad entre Administraciones y la automatización parcial de determinados procedimientos podrían reducir significativamente los tiempos de gestión.

Sin embargo, la transformación digital del urbanismo español avanza todavía de manera desigual entre territorios y municipios. Muchas Administraciones locales carecen de recursos técnicos y humanos suficientes para gestionar con agilidad procedimientos especialmente complejos.

La falta de personal técnico especializado constituye precisamente otro de los grandes problemas estructurales. Arquitectos, urbanistas, ingenieros y juristas especializados en planeamiento resultan insuficientes en numerosos Ayuntamientos, especialmente en municipios medianos y pequeños sometidos a fuerte presión urbanística.

La financiación municipal condiciona también capacidad de gestión. Muchos Ayuntamientos afrontan enormes dificultades para desarrollar planeamientos complejos o gestionar grandes operaciones urbanís-

ticas debido a limitaciones presupuestarias y técnicas.

Otro aspecto especialmente relevante es la rigidez del planeamiento tradicional frente a dinámicas urbanas y económicas cada vez más rápidas y cambiantes. Los planes generales españoles fueron concebidos frecuentemente bajo lógicas de crecimiento a muy largo plazo y presentan dificultades para adaptarse con flexibilidad a nuevas demandas residenciales y productivas.

La creciente complejidad de los usos urbanos —vivienda, oficinas, logística, turismo, comercio, economía digital— exige modelos de planificación más dinámicos y adaptables.

La coordinación metropolitana constituye probablemente uno de los grandes déficits estructurales del urbanismo español. Los mercados residenciales funcionan ya claramente a escala metropolitana, mientras la planificación continúa muy fragmentada entre municipios con intereses y estrategias frecuentemente divergentes.

Esta fragmentación dificulta enormemente la producción coordinada de vivienda, infraestructuras y transporte público. La accesibilidad residencial depende cada vez más de la relación entre vivienda y movilidad metropolitana.

La expansión del teletrabajo y de nuevos modelos de movilidad podría modificar parcialmente algunas dinámicas urbanísticas futuras, pero las grandes áreas metropolitanas seguirán concentrando buena parte de la demanda residencial y económica.

La sostenibilidad ambiental introduce además nuevos condicionantes urbanísticos cada vez más relevantes. Cambio climático, protección del litoral, eficiencia energética y disponibilidad de agua condicionarán crecientemente las posibilidades de desarrollo residencial futuro.

El urbanismo español deberá adaptarse a una nueva etapa caracterizada por menor disponibilidad territorial, mayor exigencia ambiental y necesidad de combinar densidad urbana, calidad de vida y accesibilidad residencial.

La rehabilitación urbana y la regeneración de tejidos consolidados ganarán previsiblemente peso frente al modelo expansivo tradicional basado en grandes desarrollos periféricos. La transformación de antiguos espacios industriales, infraestructurales o degradados constituirá una de las principales vías de crecimiento residencial en numerosas ciudades.

La simplificación normativa aparece como

una de las grandes demandas del sector inmobiliario y de numerosos expertos urbanísticos. Sin embargo, cualquier reforma deberá preservar principios básicos de seguridad jurídica, transparencia y sostenibilidad territorial.

El planeamiento urbanístico seguirá siendo una herramienta esencial para ordenar el crecimiento urbano y garantizar equilibrio entre vivienda, infraestructuras, actividad económica y protección ambiental.

El problema español no es únicamente la existencia de regulación urbanística, sino la lentitud, complejidad y fragmentación del sistema actual. La capacidad de agilizar procedimientos sin deteriorar garantías será uno de los factores decisivos para aumentar oferta residencial durante las próximas décadas.

La vivienda depende profundamente del urbanismo. Mientras el planeamiento siga funcionando con ritmos incompatibles con la intensidad de la demanda residencial contemporánea, resultará extremadamente difícil corregir de manera efectiva los desequilibrios estructurales del mercado inmobiliario español.

“  
El problema español no es únicamente la existencia de regulación urbanística, sino la lentitud, complejidad y fragmentación del sistema actual.



### 3. Tiempos de desarrollo urbanístico

Uno de los principales problemas estructurales del sistema residencial español es la extraordinaria duración de los procesos de desarrollo urbanístico. Entre el momento en que un suelo inicia su transformación jurídica y administrativa y el momento en que las viviendas resultantes llegan efectivamente al mercado pueden transcurrir más de diez años, e incluso periodos considerablemente superiores en operaciones urbanas complejas o sometidas a litigios administrativos y judiciales.

Esta dilatación temporal constituye uno de los factores más relevantes para explicar la rigidez de la oferta de vivienda en España y la dificultad del sistema para responder con rapidez a incrementos de demanda residencial. El mercado inmobiliario español presenta una capacidad limitada de adaptación precisamente porque la producción de nueva vivienda depende de procedimientos extremadamente largos, fragmentados y técnicamente complejos.

El desarrollo urbanístico español se estructura en múltiples fases sucesivas. La primera corresponde a la planificación general: clasificación del suelo, determinación de usos y aprobación del planeamiento urbanístico municipal o supramunicipal. Posteriormente deben desarrollarse instrumentos de planeamiento más detallado, proyectos de parcelación, urbanización e infraestructuras.

A continuación se tramitan licencias, autorizaciones sectoriales y procesos constructivos que culminan finalmente con la entrega de vivienda terminada y plenamente habitable.

Cada una de estas etapas puede generar retrasos significativos. Además, muchas fases no se desarrollan secuencialmente de forma automática, sino que dependen de coordinación entre múltiples actores públicos y privados: Administraciones, propietarios, promotores, entidades financieras, empresas urbanizadoras y operadores de infraestructuras.

El resultado es un sistema donde los tiempos de transformación del suelo resultan frecuentemente incompatibles con la velocidad de evolución de la demanda residencial.

La duración del urbanismo español no constituye únicamente un problema administrativo. Tiene consecuencias directas sobre precios, disponibilidad de vivienda y accesibilidad residencial. Cuanto

más largo y complejo es el proceso de desarrollo, mayores son los costes financieros, regulatorios y de incertidumbre asociados a la producción de vivienda.

El suelo que permanece años inmovilizado acumula costes financieros y jurídicos que terminan repercutiendo sobre el precio final de las viviendas resultantes. Los largos plazos urbanísticos incrementan además el riesgo empresarial y reducen la capacidad de pequeños operadores para participar en grandes desarrollos residenciales.

Los promotores inmobiliarios necesitan financiar suelo, proyectos técnicos, urbanización y construcción durante largos periodos antes de recuperar inversión mediante comercialización de viviendas. En contextos de tipos de interés elevados o incertidumbre económica, estos plazos prolongados reducen viabilidad de numerosas operaciones.

Madrid constituye uno de los ejemplos más visibles de esta problemática. Grandes desarrollos urbanísticos metropolitanos acumularon históricamente largos periodos de tramitación, modificación y litigio antes de iniciar efectivamente construcción residencial.

Operaciones como Madrid Nuevo Norte ilustran la enorme complejidad técnica, administrativa y temporal de las grandes transformaciones urbanas contemporáneas. La coordinación entre Administraciones, infraestructuras ferroviarias, propietarios y promotores puede prolongarse durante décadas.

Barcelona afronta una situación distinta pero igualmente compleja. La escasez de suelo disponible y la elevada consolidación urbana obligan a centrar buena parte del crecimiento residencial en operaciones de regeneración y transformación urbana particularmente difíciles desde el punto de vista técnico y jurídico.

Las ciudades costeras y turísticas presentan además condicionantes ambientales y territoriales adicionales que suelen incrementar duración de los procedimientos. Informes de costas, impacto ambiental, recursos hídricos o protección paisajística añaden nuevas capas de complejidad administrativa.

Baleares y Canarias afrontan especialmente esta situación debido a sensibilidad ambiental de numerosos ámbitos territoriales y a la necesidad de compatibilizar crecimiento residencial, sostenibilidad y protección territorial.

La duración de los procedimientos urbanísticos no afecta únicamente a grandes operaciones metropolitanas. Incluso pro-

mociones residenciales medianas pueden verse retrasadas durante años por dificultades relacionadas con licencias, informes sectoriales o gestión urbanística.

La obtención de licencias de obra constituye uno de los principales problemas señalados por numerosos operadores del sector. Muchos Ayuntamientos acumulan importantes retrasos debido a falta de personal técnico y elevada complejidad normativa.

En determinadas ciudades españolas, la concesión de licencias puede demorarse muchos meses o incluso años, ralentizando significativamente el inicio de promociones residenciales ya planificadas y financiadas.

El problema se intensifica especialmente en municipios sometidos a fuerte presión urbanística y con recursos administrativos limitados. Málaga, Valencia, Palma o determinados municipios metropolitanos experimentan crecientes tensiones precisamente entre intensidad de demanda residencial y capacidad administrativa disponible.

La digitalización administrativa puede contribuir parcialmente a reducir estos tiempos. Algunas ciudades comenzaron a implantar procedimientos electrónicos y sistemas de declaración responsable para determinadas actuaciones urbanísticas menos complejas.

Sin embargo, la transformación digital avanza todavía de forma desigual y no elimina completamente la complejidad estructural del modelo urbanístico español.

Otro elemento especialmente relevante es la inseguridad jurídica derivada de cambios normativos y litigios. Muchos desarrollos urbanísticos sufren modificaciones de planeamiento, recursos judiciales o reinterpretaciones administrativas que alteran plazos y condiciones inicialmente previstas.

La judicialización del urbanismo español constituye uno de los principales factores de incertidumbre temporal. La anulación parcial o total de planes urbanísticos puede paralizar durante años operaciones residenciales de gran escala.

Esta situación afecta directamente a disponibilidad de vivienda. La oferta residencial no solo depende de cuánto suelo exista, sino también de cuánto tiempo tarda en convertirse efectivamente en vivienda terminada.

La experiencia posterior a la crisis de 2008 mostró además cómo muchos desarrollos quedaron paralizados durante años debido a problemas financieros, falta de

demanda o dificultades de financiación. Parte del suelo urbanizable español permaneció así bloqueado sin culminar su transformación residencial efectiva.

La duración del urbanismo tiene también importantes implicaciones territoriales y sociales. Cuanto más lenta es la generación de nueva oferta en zonas tensionadas, mayor es la presión sobre el parque existente y sobre los precios de compra y alquiler.

El Banco de España y distintos organismos económicos vienen señalando precisamente la necesidad de aumentar capacidad de respuesta de la oferta residencial como elemento esencial para moderar tensiones de precios. (bde.es)

La comparación internacional muestra que numerosos países europeos desarrollan procesos urbanísticos más ágiles y coordinados, especialmente en ámbitos metropolitanos. La planificación a escala regional o supramunicipal permite frecuentemente mayor coherencia entre vivienda, transporte e infraestructuras.

España mantiene todavía un sistema fuertemente fragmentado y con elevados niveles de complejidad procedimental. La coordinación interadministrativa sigue siendo limitada en numerosos territorios.

Otro aspecto importante es el impacto de los tiempos urbanísticos sobre vivienda asequible y protegida. Los largos procesos administrativos dificultan especialmente el desarrollo de promociones con márgenes económicos más reducidos y elevada dependencia de financiación pública o subvencionada.

La lentitud urbanística afecta así no solo al mercado libre, sino también a la capacidad pública de generar vivienda social y alquiler asequible en plazos compatibles con la urgencia de la demanda existente.

La reforma de los tiempos urbanísticos se ha convertido en una de las principales prioridades señaladas tanto por el sector inmobiliario como por numerosos expertos y organismos económicos.

Sin embargo, agilizar no significa necesariamente desregular. La experiencia española demuestra los riesgos de modelos de crecimiento excesivamente rápidos y poco controlados desde el punto de vista ambiental y territorial.

El desafío consiste precisamente en construir un sistema más rápido, coordinado y previsible sin deteriorar garantías jurídicas ni sostenibilidad urbana.

La simplificación administrativa, la digitalización, la coordinación metropolitana y

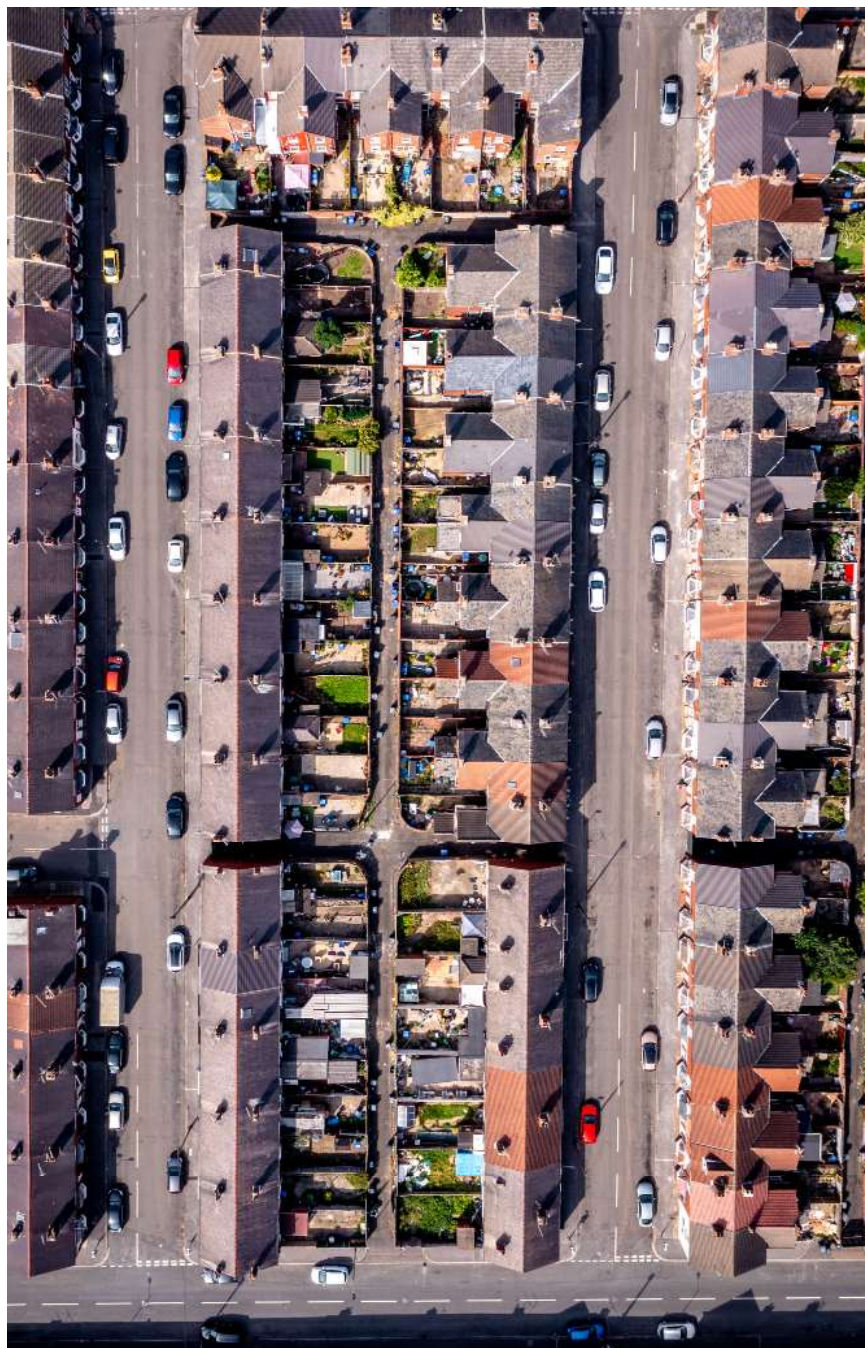
el refuerzo técnico de las Administraciones locales aparecen como algunas de las principales líneas de actuación posibles.

La vivienda depende profundamente del tiempo urbanístico. Mientras la transformación del suelo continúe desarrollándose a ritmos extremadamente largos, la oferta residencial seguirá mostrando una gran rigidez frente a la evolución de la demanda.

La duración de los procesos urbanísticos constituye finalmente uno de los principales indicadores de la capacidad real del sistema residencial español para adaptarse a las necesidades sociales y económicas del siglo XXI.



La comparación internacional muestra que numerosos países europeos desarrollan procesos urbanísticos más ágiles y coordinados.



## 4. Fiscalidad y costes regulatorios

La fiscalidad y los costes regulatorios asociados a la producción, adquisición y mantenimiento de vivienda constituyen uno de los elementos más relevantes para comprender el funcionamiento del mercado residencial español y la evolución de los precios inmobiliarios. El acceso a la vivienda no depende únicamente del valor del suelo o de los costes constructivos, sino también del conjunto de cargas fiscales, urbanísticas, administrativas y financieras que intervienen a lo largo de todo el proceso residencial.

El sistema español incorpora una amplia variedad de impuestos, tasas y obligaciones regulatorias que afectan tanto a promotores como a compradores, propietarios e inversores. Estas cargas influyen directamente sobre el coste final de la vivienda y sobre la viabilidad económica de numerosos desarrollos residenciales, especialmente en segmentos orientados a vivienda asequible o protegida.

Uno de los principales problemas señalados por numerosos operadores del sector es precisamente la acumulación de costes a lo largo de toda la cadena de producción residencial. Suelo, urbanización, financiación, impuestos, licencias, cargas urbanísticas, eficiencia energética y requisitos técnicos conforman una estructura de costes crecientemente compleja.

La fiscalidad inmobiliaria española presenta además una fuerte fragmentación administrativa. Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos intervienen simultáneamente mediante distintos tributos y figuras impositivas relacionadas con vivienda y suelo.

En el ámbito de la adquisición de vivienda, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) constituye una de las principales cargas para compradores de vivienda usada. Su tipo varía entre Comunidades Autónomas y puede alcanzar niveles elevados, especialmente en determinados segmentos de mercado.

En vivienda nueva, el comprador afronta el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), además de gastos notariales y registrales.

Estos costes de acceso resultan especialmente relevantes para jóvenes y hogares con limitada capacidad de ahorro previo. El problema no es únicamente la financiación hipotecaria mensual, sino también el elevado volumen de recursos necesarios para afrontar entrada, impuestos y gastos

asociados a la adquisición.

El Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores muestran regularmente cómo los costes iniciales de acceso representan una de las principales barreras para nuevos compradores, especialmente en áreas metropolitanas de elevada presión inmobiliaria.

Desde la perspectiva de la promoción residencial, las cargas fiscales y regulatorias comienzan ya en el suelo. Los desarrollos urbanísticos deben asumir costes de urbanización, cesiones obligatorias, dotaciones públicas, infraestructuras y cargas administrativas que incrementan significativamente el precio final de la vivienda.

La legislación urbanística española exige además importantes obligaciones de cesión de suelo para equipamientos, zonas verdes y dotaciones públicas. Aunque estas obligaciones responden a objetivos legítimos de calidad urbana y sostenibilidad territorial, también repercuten económicamente sobre viabilidad de los desarrollos.

La vivienda protegida incorpora igualmente condicionantes económicos específicos. En mercados donde el coste del suelo y de la construcción aumenta intensamente, resulta difícil mantener precios finales compatibles con límites legales de vivienda asequible sin apoyo público adicional.

Otro elemento especialmente relevante es la fiscalidad recurrente sobre la propiedad. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) constituye una de las principales fuentes de financiación municipal y uno de los tributos más relevantes vinculados a vivienda.

La evolución del IBI durante los últimos años incrementó progresivamente la carga fiscal asociada al mantenimiento residencial, especialmente en determinadas áreas urbanas donde las revisiones catastrales elevaron significativamente las bases imponibles.

Las Comunidades Autónomas aplican además impuestos sobre patrimonio, sucesiones o transmisiones que afectan indirectamente a acumulación y transmisión del patrimonio inmobiliario familiar.

La fiscalidad sobre vivienda turística y alquiler constituye otro de los grandes ámbitos de debate contemporáneo. El crecimiento del alquiler vacacional y de la inversión residencial internacional impulsó crecientes demandas de regulación y tributación específica sobre determinados usos inmobiliarios.

Ayuntamientos y Comunidades Autónomas

comenzaron progresivamente a desarrollar recargos fiscales, tasas turísticas o mecanismos de control orientados a equilibrar impacto económico y residencial de estas actividades.

La vivienda vacía constituye igualmente un ámbito de creciente intervención fiscal. Algunas Administraciones estudian o aplican recargos sobre inmuebles desocupados con el objetivo de incentivar su incorporación al mercado residencial.

Sin embargo, este tipo de medidas genera importantes debates jurídicos y económicos relacionados con definición efectiva de vivienda vacía, derechos de propiedad y eficacia real de los incentivos fiscales.

Desde la perspectiva empresarial, la inseguridad regulatoria constituye uno de los principales factores de incertidumbre. Cambios frecuentes en normativa urbanística, fiscal o arrendaticia dificultan planificación de inversiones residenciales de largo plazo.

La seguridad jurídica resulta especialmente importante en un sector donde los procesos de desarrollo pueden prolongarse durante muchos años y requieren elevados volúmenes de financiación.

El Colegio de Registradores viene señalando reiteradamente la importancia de marcos regulatorios estables y previsibles para garantizar seguridad del tráfico inmobiliario y atraer inversión residencial sostenible.

Otro elemento relevante es el impacto de las exigencias técnicas y ambientales sobre los costes de construcción. La adaptación a nuevos estándares de eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad incrementa inicialmente determinados costes constructivos, aunque posteriormente reduzca gasto energético y mejore calidad residencial.

La transición ecológica introduce así nuevas obligaciones regulatorias sobre el sector inmobiliario. Certificaciones energéticas, rehabilitación sostenible y adaptación climática pasarán a desempeñar un papel cada vez más importante dentro de la estructura de costes residenciales.

Sin embargo, numerosos expertos advierten del riesgo de trasladar íntegramente estos costes al precio final de la vivienda, agravando problemas de accesibilidad habitacional.

La financiación constituye otro de los grandes componentes económicos del sistema residencial. La evolución de tipos de interés afecta directamente tanto a compradores como a promotores y operadores inmobiliarios.

El incremento reciente de tipos encareció significativamente el acceso hipotecario y aumentó los costes financieros asociados a promociones residenciales, especialmente en proyectos de larga duración urbanística.

La vivienda asequible resulta particularmente sensible a estos factores. Cuando el coste financiero, fiscal y urbanístico aumenta intensamente, resulta mucho más difícil desarrollar promociones compatibles con precios moderados.

La comparación internacional muestra además importantes diferencias en tratamiento fiscal de la vivienda. Algunos países europeos priorizan incentivos al alquiler asequible y a la rehabilitación, mientras otros mantienen sistemas más orientados a propiedad privada.

España arrastra históricamente un modelo fiscal relativamente favorable a la propiedad y a la inversión inmobiliaria patrimonial, aunque durante los últimos años comenzaron a introducirse mecanismos orientados a reforzar alquiler y rehabilitación energética.

Las deducciones fiscales vinculadas a rehabilitación y eficiencia energética constituyen precisamente una de las principales herramientas recientes para incentivar modernización del parque residencial.

La fiscalidad puede desempeñar un papel importante como instrumento de política de vivienda, pero difícilmente resolverá por sí sola desequilibrios estructurales de oferta y accesibilidad.

El principal reto consiste en construir un sistema fiscal y regulatorio que combine varios objetivos simultáneos:

- garantizar seguridad jurídica;
- facilitar producción de vivienda;
- incentivar alquiler asequible;
- promover sostenibilidad ambiental;
- evitar especulación excesiva;
- y mantener financiación suficiente de las Administraciones públicas.

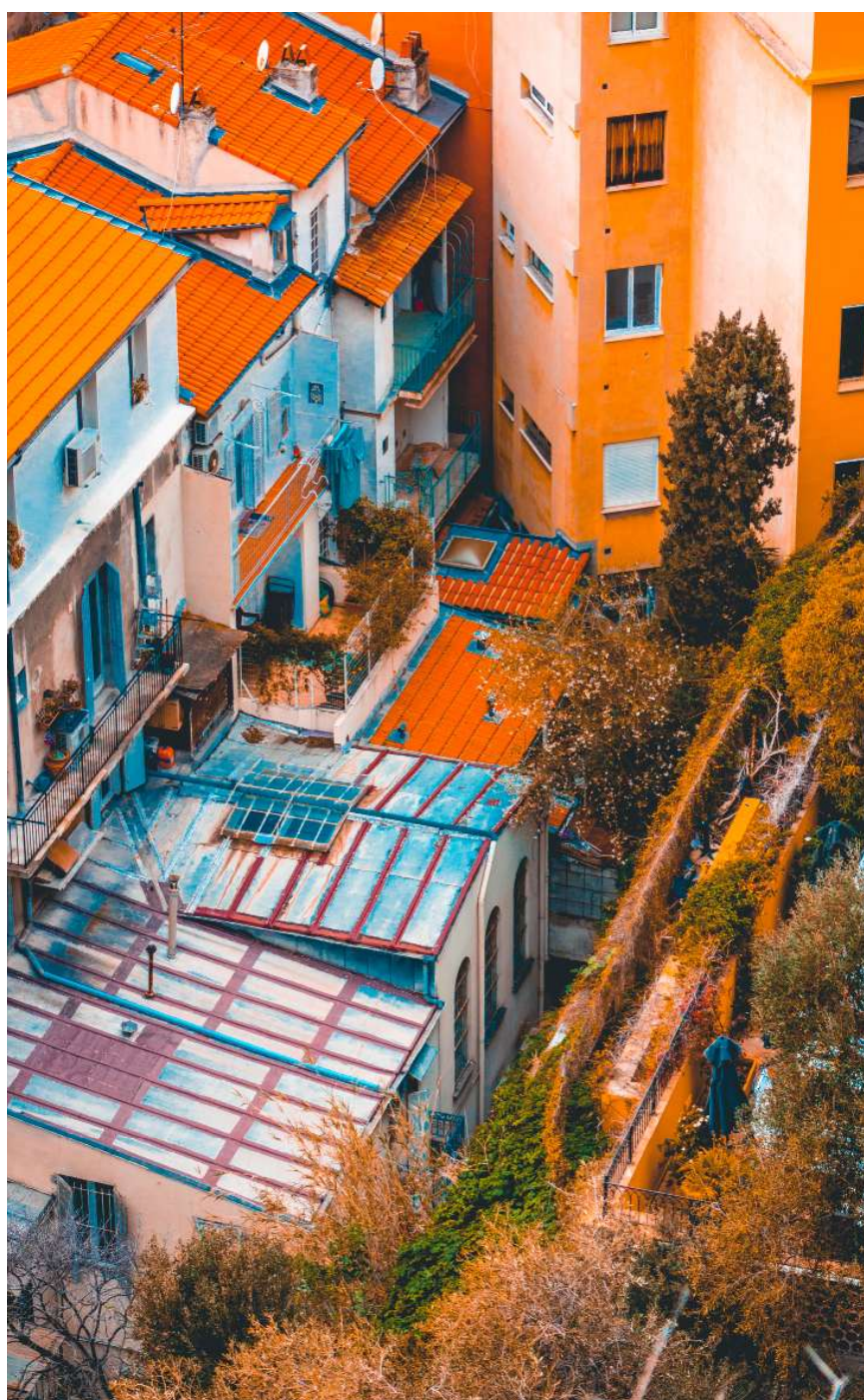
La acumulación de cargas regulatorias y fiscales no puede analizarse aisladamente de otros factores estructurales como suelo, urbanismo, financiación o presión turística.

El coste final de la vivienda en España es el resultado de una compleja combinación entre mercado, regulación, fiscalidad y estructura territorial.

La política pública deberá encontrar un equilibrio especialmente delicado entre necesidad de intervención regulatoria y necesidad de mantener capacidad suficiente de producción residencial.

La fiscalidad y los costes regulatorios forman finalmente parte central del problema estructural de la vivienda en España. Su impacto afecta directamente a precios, oferta, accesibilidad y seguridad jurídica, condicionando buena parte de la evolución futura del sistema residencial español.

“  
La fiscalidad puede desempeñar un papel importante como instrumento de política de vivienda.



## 5. Comparativa autonómica

La problemática del suelo y de la capacidad de generación de vivienda presenta enormes diferencias entre Comunidades Autónomas, tanto por razones normativas como territoriales, demográficas y económicas. El modelo descentralizado español ha dado lugar a sistemas urbanísticos autonómicos muy diversos, con distintas legislaciones de suelo, procedimientos administrativos, ritmos de desarrollo urbanístico y capacidades de producción residencial.

Estas diferencias explican en gran medida la desigual evolución de los mercados de vivienda en España y la distinta intensidad de las tensiones residenciales entre territorios. La disponibilidad de suelo finalista, la agilidad administrativa y la seguridad jurídica varían significativamente según la Comunidad Autónoma y condicionan directamente la capacidad de respuesta de la oferta residencial.

Madrid representa uno de los mercados más dinámicos y tensionados del país. La Comunidad de Madrid combina fuerte crecimiento económico, intensa demanda residencial y una estrategia urbanística relativamente orientada a ampliar oferta mediante grandes desarrollos metropolitanos.

El modelo madrileño apuesta históricamente por expansión urbana y colaboración público-privada como mecanismos principales para incrementar parque residencial. Operaciones de gran escala como Valdebebas, Los Berrocales, Los Ahijones o Madrid Nuevo Norte reflejan esta lógica de crecimiento metropolitano.

Sin embargo, la enorme complejidad técnica y temporal de estos desarrollos limita la capacidad de respuesta inmediata de la oferta. Aunque Madrid dispone teóricamente de importantes bolsas de suelo urbanizable, buena parte de ellas requieren larguísimos procesos de gestión y urbanización antes de transformarse en vivienda efectiva.

La región madrileña afronta además crecientes tensiones relacionadas con movilidad, infraestructuras y coordinación metropolitana. La demanda residencial supera ampliamente los límites administrativos de la capital y afecta a buena parte de la corona metropolitana.

Cataluña presenta un modelo urbanístico distinto, caracterizado por mayor consolidación urbana, menores posibilidades de expansión física y fuerte peso de operaciones de regeneración y transformación urbana.

Barcelona concentra una de las mayores tensiones residenciales de Europa occidental. La escasez de suelo disponible dentro del municipio y la elevada densidad urbana dificultan enormemente la generación de nueva oferta residencial a gran escala.

La Generalitat y los municipios catalanes mantienen además un enfoque regulatorio relativamente más intervencionista respecto a vivienda protegida, alquiler y planificación urbana.

El urbanismo catalán afronta importantes desafíos relacionados con coordinación metropolitana, regeneración urbana y limitaciones territoriales. La Región Metropolitana de Barcelona funciona como un único mercado residencial, aunque el planeamiento y la gestión continúan muy fragmentados entre municipios.

Andalucía presenta una realidad especialmente compleja debido a su gran dimensión territorial y a la coexistencia de dinámicas muy diferentes entre áreas metropolitanas, litoral turístico y provincias interiores.

Málaga constituye actualmente uno de los principales focos de presión inmobiliaria del país. El crecimiento tecnológico, turístico e internacional de la ciudad y de la Costa del Sol genera una demanda residencial extraordinariamente intensa.

La disponibilidad de suelo y la capacidad administrativa se han convertido en factores críticos para responder a este crecimiento. La presión sobre vivienda se extiende además progresivamente a municipios del entorno metropolitano y litoral.

Sevilla mantiene igualmente una importante dinámica residencial, aunque menos intensa que Málaga. Las provincias interiores andaluzas presentan situaciones muy distintas, con menor presión inmobiliaria y mayores bolsas de vivienda vacía o infrutilizada.

La Comunidad Valenciana muestra una estructura dual. Valencia capital y su área metropolitana experimentan una creciente presión residencial y turística, mientras Alicante y la Costa Blanca concentran importantes dinámicas de segunda residencia e inversión internacional.

El urbanismo valenciano continúa muy condicionado por la herencia de la gran expansión inmobiliaria previa a 2008. Muchos desarrollos quedaron parcialmente paralizados o sobredimensionados tras la crisis financiera, aunque parte de ellos se reactivaron progresivamente durante los últimos años.

Baleares constituye probablemente el territorio más tensionado de España desde el punto de vista del suelo. La combinación de limitación física insular, protección ambiental, turismo internacional y fuerte inversión extranjera genera una enorme presión sobre disponibilidad de suelo residencial.

Mallorca, Ibiza y determinadas zonas de Menorca presentan algunos de los precios de suelo y vivienda más elevados del país en relación con capacidad adquisitiva local.

La política urbanística balear se orienta crecientemente hacia contención del crecimiento y sostenibilidad territorial. Sin embargo, esta misma limitación física incrementa escasez relativa de oferta residencial y dificulta acceso a vivienda para población residente.

Canarias afronta problemas similares. Tenerife y Gran Canaria concentran fuertes tensiones derivadas de crecimiento turístico, internacionalización residencial y limitaciones territoriales.

El suelo urbanizable en Canarias se encuentra además muy condicionado por factores ambientales, geográficos y de protección territorial, lo que restringe capacidad de expansión residencial rápida.

El País Vasco presenta uno de los modelos urbanísticos más planificados y regulados de España. Euskadi desarrolló históricamente políticas activas de vivienda protegida y planificación territorial relativamente coordinada.

Bilbao y San Sebastián afrontan importantes tensiones residenciales debido a limitaciones geográficas y fuerte dinamismo urbano. Sin embargo, el modelo vasco dispone de instrumentos relativamente avanzados de gestión pública del suelo y vivienda protegida.

Navarra mantiene características parcialmente similares, con una tradición relativamente consolidada de planificación urbana y promoción pública residencial.

Galicia presenta una realidad territorial muy diferente. El envejecimiento demográfico, la dispersión poblacional y la existencia de amplias bolsas de vivienda vacía condicionan profundamente el mercado residencial gallego.

Sin embargo, ciudades como Vigo, A Coruña o Santiago comienzan a experimentar crecientes tensiones de precios y presión turística en determinadas zonas urbanas.

Castilla y León, Castilla-La Mancha, Aragón y Extremadura afrontan generalmente menores niveles de presión inmobiliaria, aun-

que presentan importantes diferencias internas entre capitales regionales, áreas metropolitanas y territorios rurales.

En muchas provincias interiores, el principal problema no es la escasez de suelo, sino la debilidad de la demanda efectiva y el envejecimiento poblacional.

Murcia combina importantes dinámicas de expansión residencial y turística con disponibilidad relativamente amplia de suelo urbanizable. Sin embargo, determinadas zonas costeras y metropolitanas muestran tensiones crecientes similares a otros territorios mediterráneos.

Asturias, Cantabria y La Rioja mantienen mercados relativamente más equilibrados en términos generales, aunque determinadas áreas urbanas y costeras presentan incrementos progresivos de precios y presión sobre el suelo disponible.

Las diferencias autonómicas no se explican únicamente por legislación urbanística. Factores como crecimiento económico, turismo, movilidad internacional, estructura demográfica y capacidad administrativa influyen decisivamente sobre funcionamiento real del mercado residencial.

La velocidad de concesión de licencias constituye precisamente uno de los indicadores donde mayores diferencias existen entre territorios y municipios. Algunas Administraciones avanzaron significativamente en digitalización y simplificación administrativa, mientras otras mantienen procedimientos especialmente lentos y complejos.

La disponibilidad de personal técnico y recursos administrativos condiciona enormemente eficacia del urbanismo autonómico y municipal. Municipios sometidos a fuerte presión urbanística necesitan capacidades técnicas mucho mayores para responder con agilidad a la demanda.

Otro aspecto importante es la distinta relación entre sostenibilidad ambiental y crecimiento urbano según territorios. Baleares, Canarias o el litoral mediterráneo afrontan limitaciones ambientales especialmente intensas que condicionan cualquier estrategia de ampliación de oferta residencial.

La comparación autonómica muestra claramente que no existe una única problemática del suelo homogénea para toda España. Cada territorio combina de manera distinta disponibilidad física, presión de demanda, regulación urbanística y capacidad administrativa.

Sin embargo, existe un problema común:

la dificultad del sistema español para transformar suelo en vivienda efectiva a la velocidad necesaria para responder a las necesidades residenciales contemporáneas.

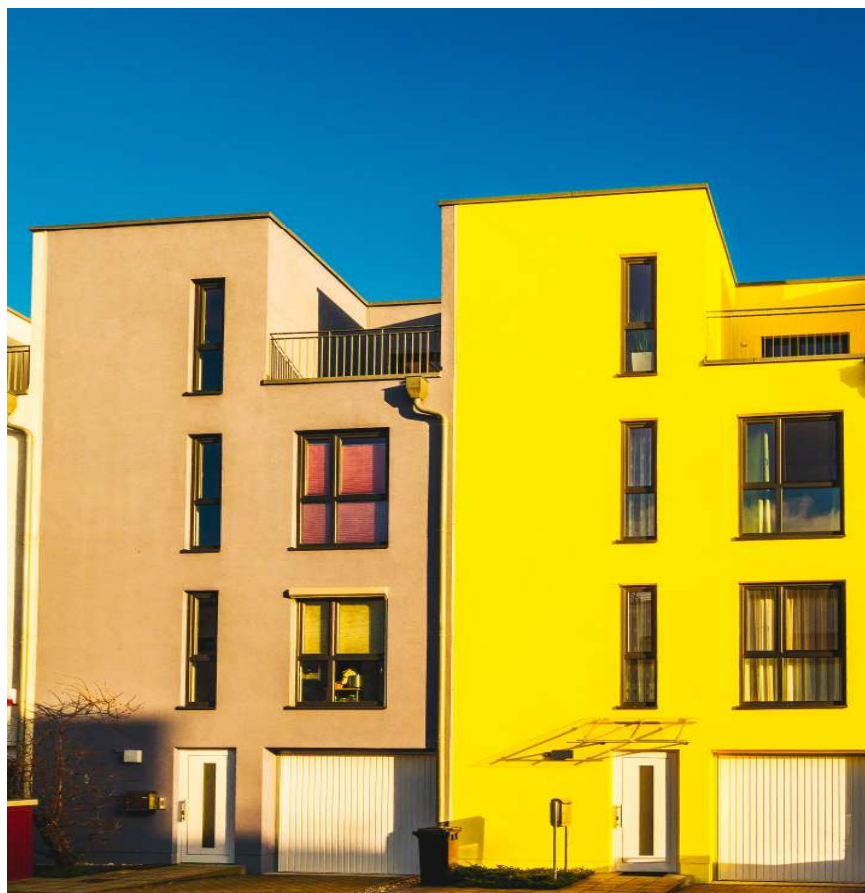
La rigidez urbanística afecta de manera especialmente intensa a los territorios donde la presión de demanda resulta mayor. Allí donde más vivienda se necesita es precisamente donde mayores dificultades existen para producirla rápidamente.

La experiencia comparada autonómica demuestra además que ni la liberalización total ni la hiperregulación garantizan por sí solas equilibrio residencial. Los mercados más sostenibles requieren simultáneamente seguridad jurídica, capacidad de producción de oferta, planificación territorial y políticas activas de vivienda asequible.

La diversidad territorial española obliga finalmente a desarrollar estrategias diferenciadas y adaptadas a cada realidad autonómica y metropolitana.

La cuestión del suelo no puede resolverse mediante soluciones uniformes para todo el país. El reto consiste en combinar un marco general estable con instrumentos suficientemente flexibles para responder a la enorme diversidad residencial, económica y territorial de España.

“  
La experiencia comparada autonómica demuestra que ni la liberalización total ni la hiperregulación garantizan por sí solas equilibrio residencial.





## Capítulo 6. Construcción y capacidad productiva del sector

### 1. Evolución de la promoción residencial en España

La evolución de la promoción residencial en España durante las últimas décadas refleja con claridad las profundas transformaciones experimentadas por el modelo económico, financiero y territorial del país. El sector promotor pasó de protagonizar uno de los mayores ciclos de expansión inmobiliaria de Europa a sufrir un colapso estructural tras la crisis financiera de 2008, para posteriormente iniciar una recuperación mucho más prudente, profesionalizada y selectiva territorialmente.

La promoción residencial desempeñó históricamente un papel central dentro del crecimiento económico español. Durante los años de expansión inmobiliaria previos a 2008, la construcción de vivienda alcanzó niveles extraordinariamente elevados impulsados por crecimiento demográfico, crédito abundante, bajos tipos de interés y fuerte demanda nacional e internacional.

España llegó a construir más viviendas anuales que Alemania, Francia y Reino Unido conjuntamente en determinados ejercicios del ciclo expansivo. La vivienda se convirtió en uno de los principales motores del PIB, del empleo y de la actividad financiera y urbanística del país.

Sin embargo, aquella expansión se apoyaba sobre un modelo extraordinariamente dependiente del crédito y de expectativas continuadas de revalorización inmobiliaria. Buena parte del crecimiento promotor se concentró además en desarrollos masivos vinculados a segunda residencia, expansión periférica y turismo residencial.

La crisis financiera e inmobiliaria de 2008 provocó el colapso del sector. Miles de promociones quedaron paralizadas, numerosas empresas desaparecieron y el sistema financiero acumuló enormes volúmenes de activos inmobiliarios problemáticos.

La caída de la actividad constructora fue abrupta. El número de viviendas iniciadas y terminadas descendió a mínimos históricos, mientras el desempleo en construcción alcanzaba niveles extraordinariamente elevados.

La crisis transformó profundamente la estructura empresarial del sector promotor. Muchas pequeñas y medianas empresas desaparecieron, mientras grandes grupos inmobiliarios entraban en procesos de reestructuración financiera o liquidación.

La recuperación iniciada a partir de mediados de la década de 2010 se desarrolló bajo parámetros completamente distintos. El nuevo ciclo inmobiliario se caracteriza por mayor prudencia financiera, menor dependencia del crédito y una promoción mucho más concentrada territorialmente.

Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Baleares y determinadas áreas metropolitanas y turísticas concentran actualmente buena parte de la actividad promotora debido a su fuerte demanda estructural.

La promoción residencial española funciona hoy claramente a distintas velocidades territoriales. Mientras algunas áreas urbanas y costeras presentan intensa actividad constructora, amplias zonas interiores mantienen niveles reducidos de producción de vivienda nueva debido a debilidad demográfica y menor presión de demanda.

El sector promotor actual es además considerablemente más profesionalizado y financiero que el existente antes de la crisis. Fondos de inversión, SOCIMI, grandes operadores institucionales y promotores con estructuras más sólidas sustituyeron parcialmente al modelo anterior basado en fuerte atomización empresarial y elevada dependencia bancaria.

La promoción build to rent —desarrollos específicamente concebidos para alquiler institucional— constituye una de las principales novedades del nuevo ciclo residencial español. Grandes operadores comenzaron a desarrollar promociones destinadas al mercado arrendatario, especialmente en áreas metropolitanas con elevada demanda de alquiler.

Esta transformación refleja cambios estructurales del mercado residencial: menor capacidad de acceso a propiedad entre jóvenes, crecimiento del alquiler y creciente institucionalización del sector inmobiliario.

La vivienda nueva sigue representando, sin embargo, una proporción relativamente reducida del conjunto del mercado residencial español. Según la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores correspondiente al primer trimestre de 2025, las compraventas de vivienda nueva ascendieron a 142.494 operaciones en términos interanuales, frente a 524.564 de vivienda usada. (registradores.org)

Este dato muestra que el mercado español continúa dependiendo fundamentalmente del parque existente y que la capacidad de generación de nueva oferta resulta todavía limitada respecto a las necesidades residenciales de los principales

mercados tensionados.

La recuperación promotora posterior a la crisis se desarrolló además bajo importantes restricciones de financiación. Las entidades financieras endurecieron considerablemente criterios de concesión de crédito promotor y exigencias de preventas previas para iniciar nuevos desarrollos.

Esta mayor prudencia financiera redujo riesgos sistémicos, pero también limitó capacidad de expansión rápida de la oferta residencial.

La escasez de suelo finalista constituye actualmente uno de los principales problemas señalados por el sector promotor. Muchos operadores identifican la falta de suelo disponible y los largos tiempos urbanísticos como factores decisivos que limitan crecimiento de la producción residencial.

La evolución de costes constructivos presenta otro elemento especialmente relevante. Durante los últimos años, el encarecimiento de materiales, energía y mano de obra incrementó significativamente el coste de producción de vivienda nueva.

La inflación posterior a la pandemia y las tensiones internacionales sobre cadenas de suministro afectaron especialmente al sector de la construcción, elevando costes de acero, cemento, madera y otros materiales básicos.

Este incremento de costes dificulta particularmente el desarrollo de vivienda asequible y protegida, donde los márgenes económicos son considerablemente más reducidos.

La promoción residencial afronta además crecientes exigencias regulatorias relacionadas con sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y calidad constructiva. Aunque estas obligaciones mejoran calidad y sostenibilidad del parque residencial, también incrementan complejidad técnica y costes iniciales de producción.

La transición ecológica transformará profundamente el sector constructor durante las próximas décadas. La vivienda nueva deberá adaptarse a estándares energéticos y ambientales cada vez más exigentes.

La industrialización de la construcción aparece precisamente como una de las principales respuestas posibles a estos desafíos. Sistemas modulares, construcción industrializada y digitalización podrían contribuir a reducir tiempos, mejorar eficiencia y controlar costes constructivos.

Sin embargo, la implantación de estos modelos sigue siendo todavía limitada dentro del contexto español.

Otro problema estructural del sector es la escasez de mano de obra cualificada. La construcción perdió una parte importante de sus trabajadores tras la crisis de 2008 y afronta actualmente dificultades crecientes para captar nuevos profesionales especializados.

El envejecimiento de la mano de obra y la limitada incorporación de jóvenes representan un desafío especialmente relevante para la capacidad productiva futura del sector.

La promoción residencial española mantiene además una elevada dependencia territorial de determinados mercados dinámicos. Madrid, Barcelona y algunas áreas costeras concentran buena parte de la inversión y actividad promotora, mientras amplias zonas del país mantienen niveles muy reducidos de construcción nueva. La vivienda protegida representa una proporción relativamente limitada dentro de la producción total. España continúa construyendo volúmenes reducidos de vivienda social y asequible en comparación con numerosos países europeos.

La colaboración público-privada aparece por ello como uno de los grandes debates actuales del sector. La utilización de suelo público y fórmulas concesionales podrían permitir incrementar significativamente producción de alquiler asequible durante los próximos años. Sin embargo, estas estrategias requieren marcos regulatorios estables y coordinación institucional eficaz.

La evolución futura de la promoción residencial dependerá en gran medida de varios factores:

- disponibilidad de suelo finalista;
- agilización urbanística;
- evolución demográfica;
- capacidad de financiación;
- costes constructivos;
- y estabilidad regulatoria.

El Banco de España y distintos organismos económicos vienen advirtiendo sobre la insuficiente capacidad actual de producción residencial frente al crecimiento de demanda en determinados territorios urbanos y metropolitanos. (bde.es)

La promoción residencial constituye fi-

nalmente uno de los principales mecanismos de ajuste entre demanda y oferta de vivienda. Cuando su capacidad productiva resulta insuficiente, las tensiones de precios tienden a intensificarse.

España afronta así un doble desafío: aumentar producción residencial allí donde más se necesita y hacerlo además bajo parámetros mucho más sostenibles, eficientes y equilibrados que los del ciclo expansivo anterior a 2008.

La evolución de la promoción residencial determinará buena parte de la capacidad futura del país para corregir los actuales desequilibrios habitacionales y construir un modelo de vivienda más accesible y sostenible.



Un problema estructural del sector es la escasez de mano de obra cualificada.



# Parte 3

## MARCO JURÍDICO, SEGURIDAD REGISTRAL Y REGULACIÓN



### Capítulo 7. Seguridad jurídica y mercado inmobiliario

#### 1. La seguridad jurídica como base del sistema residencial

La seguridad jurídica constituye uno de los pilares fundamentales sobre los que se sostiene el sistema inmobiliario español y uno de los elementos esenciales para garantizar estabilidad, confianza y funcionamiento eficiente del mercado residencial. La vivienda no puede entenderse únicamente como un bien económico o social; representa también un activo jurídico cuya protección, transmisión y financiación dependen directamente de la existencia de reglas claras, registros fiables y procedimientos administrativos y judiciales previsibles.

El mercado residencial español se apoya históricamente sobre una sólida estructura registral y notarial que ha permitido desarrollar elevados niveles de seguridad en las transacciones inmobiliarias. El sistema de Registro de la Propiedad, gestionado por el Colegio de Registradores, constituye uno de los principales mecanismos de garantía jurídica del tráfico inmobiliario y uno de los elementos diferenciadores del modelo español respecto a otros sistemas internacionales.

La inscripción registral proporciona publicidad, protección frente a terceros y seguridad respecto a la titularidad y cargas de los inmuebles. Esta seguridad resulta esencial tanto para compradores particulares como para entidades financieras, promotores e inversores institucionales.

La vivienda representa para la mayoría de las familias españolas el principal activo patrimonial de toda su vida económica. Por ello, la certeza jurídica sobre propiedad, cargas, hipotecas y limitaciones administrativas resulta un elemento central de estabilidad social y económica.

“  
La inscripción  
registral proporciona  
publicidad,  
protección frente a  
terceros y seguridad  
respecto a la  
titularidad y cargas  
de los inmuebles.

La financiación hipotecaria depende igualmente de la fortaleza del sistema registral. Las entidades financieras necesitan garantías jurídicas sólidas sobre los inmuebles que sirven como respaldo de los préstamos concedidos.

El desarrollo del crédito hipotecario español durante las últimas décadas estuvo estrechamente vinculado precisamente a la existencia de un sistema registral robusto, reconocido internacionalmente y basado en principios de publicidad y seguridad jurídica.

El Consejo General del Notariado desempeña igualmente un papel esencial dentro de esta arquitectura institucional. La intervención notarial garantiza control de legalidad, verificación de capacidad jurídica y adecuada formalización de las operaciones inmobiliarias.

Registro y notariado constituyen así dos piezas complementarias dentro del sistema español de seguridad jurídica inmobiliaria.

La estabilidad del mercado residencial depende en gran medida de la confianza generada por estas instituciones. Los inversores nacionales e internacionales valoran especialmente la existencia de procedimientos jurídicos claros y sistemas fiables de protección de la propiedad.

España mantiene históricamente elevados estándares internacionales de seguridad registral y formalización jurídica inmobiliaria. Esta fortaleza institucional contribuyó decisivamente al desarrollo del mercado hipotecario y de la inversión residencial durante las últimas décadas.

Sin embargo, la seguridad jurídica inmobiliaria no depende únicamente del Registro de la Propiedad o de la función notarial. El sistema residencial está condicionado también por estabilidad normativa, funcionamiento judicial, eficacia administrativa y previsibilidad regulatoria.

La complejidad del marco regulatorio español constituye precisamente uno de los principales desafíos contemporáneos. El urbanismo, la vivienda y el alquiler están sometidos a una intensa fragmentación normativa derivada del modelo autonómico y municipal.

Cada Comunidad Autónoma desarrolla legislación propia sobre vivienda y urbanismo, mientras los Ayuntamientos intervienen mediante planeamiento y ordenanzas municipales. El Estado mantiene además competencias básicas en materia civil, hipotecaria y procesal.

Esta pluralidad normativa genera un marco jurídico especialmente complejo y

cambiante. La acumulación de reformas legislativas durante los últimos años incrementó percepción de incertidumbre en determinados segmentos del mercado residencial.

La Ley por el Derecho a la Vivienda, la regulación de zonas tensionadas, las modificaciones en materia de alquiler o las nuevas obligaciones energéticas y ambientales introdujeron importantes cambios regulatorios que afectan directamente al funcionamiento del mercado.

La seguridad jurídica exige precisamente equilibrio entre capacidad regulatoria de los poderes públicos y estabilidad suficiente para garantizar previsibilidad de largo plazo.

El sector inmobiliario opera con horizontes temporales especialmente amplios. La transformación de suelo, promoción residencial y financiación hipotecaria requieren marcos relativamente estables durante periodos de muchos años.

La incertidumbre normativa puede retrasar inversiones, aumentar costes financieros y reducir capacidad de producción residencial.

La seguridad jurídica resulta particularmente importante para la vivienda asequible y la colaboración público-privada. Las promociones destinadas a alquiler asequible o vivienda protegida necesitan condiciones regulatorias claras y sostenidas para garantizar viabilidad económica de largo plazo.

Otro aspecto relevante es la relación entre seguridad jurídica y atracción de inversión internacional. España continúa siendo uno de los principales destinos europeos de inversión inmobiliaria y segunda residencia.

Los compradores internacionales valoran especialmente estabilidad institucional, protección registral y solidez jurídica del sistema inmobiliario español.

La percepción de inseguridad regulatoria puede afectar directamente a flujos de inversión y al comportamiento del mercado residencial, especialmente en territorios muy dependientes de demanda internacional como Baleares, Costa del Sol o determinadas zonas urbanas de Madrid y Barcelona.

La ocupación ilegal constituye otro de los grandes debates contemporáneos vinculados a seguridad jurídica inmobiliaria. Aunque las estadísticas muestran una dimensión más limitada de lo que frecuentemente refleja el debate político y mediático, la percepción social de inseguridad afecta significativamente a

con-fianza de propietarios e inversores.

La rapidez y eficacia de los procedimientos judiciales y administrativos desempeñan un papel esencial dentro de esta cuestión.

La lentitud de determinados procedimientos civiles y administrativos constituye precisamente uno de los principales problemas señalados por operadores del mercado inmobiliario.

La seguridad jurídica requiere no solo buenas normas, sino también capacidad efectiva de aplicación rápida y previsible por parte de tribunales y Administraciones públicas.

El Consejo General del Poder Judicial refleja regularmente elevados niveles de litigiosidad en ámbitos relacionados con vivienda, arrendamientos y conflictos inmobiliarios.

Otro elemento importante es la protección del consumidor hipotecario y residencial. La experiencia de la crisis financiera de 2008 evidenció importantes desequilibrios en determinadas prácticas bancarias y contractuales vinculadas al mercado hipotecario.

Las reformas legislativas posteriores reforzaron transparencia, información al consumidor y control notarial sobre contratación hipotecaria.

La seguridad jurídica debe proteger simultáneamente derechos de propiedad, estabilidad del sistema financiero y protección razonable de consumidores y hogares vulnerables.

La digitalización representa además una gran oportunidad para modernizar seguridad jurídica inmobiliaria. Registro electrónico, interoperabilidad administrativa y acceso digital a información registral pueden mejorar eficiencia y transparencia del sistema.

España mantiene una posición relativamente avanzada en digitalización registral y notarial respecto a otros países europeos, aunque el proceso de modernización continúa evolucionando.

La relación entre catastro, registro y urbanismo constituye igualmente un ámbito estratégico de mejora. La coordinación entre información física, jurídica y urbanística resulta esencial para reducir conflictos y aumentar transparencia inmobiliaria.

Otro desafío importante es la adaptación del marco jurídico a nuevas formas de uso residencial y económico:

- vivienda turística;
- coliving;
- cooperativas;
- alquiler institucional;
- o nuevas fórmulas de tenencia y convivencia.

El sistema jurídico deberá evolucionar progresivamente para responder a estas nuevas realidades sin deteriorar principios básicos de seguridad y estabilidad.

La comparación internacional muestra que los mercados residenciales más eficientes suelen apoyarse sobre sistemas jurídicos sólidos, registros fiables y marcos regulatorios relativamente previsibles.

España dispone de una importante fortaleza institucional en este ámbito gracias a su sistema registral y notarial, aunque afronta crecientes desafíos relacionados con complejidad normativa, fragmentación territorial y velocidad de adaptación regulatoria.

La vivienda necesita seguridad jurídica porque constituye uno de los principales pilares patrimoniales y económicos de cualquier sociedad moderna.

Sin confianza institucional, protección registral y estabilidad normativa resulta extremadamente difícil garantizar inversión residencial sostenida, acceso hipotecario eficiente y funcionamiento equilibrado del mercado inmobiliario.

La seguridad jurídica no debe entenderse como obstáculo para las políticas públicas de vivienda, sino como una condición esencial para desarrollar un sistema residencial estable, accesible y sostenible.

El equilibrio entre regulación social de la vivienda y protección jurídica del tráfico inmobiliario constituirá uno de los grandes desafíos estructurales del sistema residencial español durante las próximas décadas.



La vivienda necesita seguridad jurídica porque constituye uno de los principales pilares patrimoniales y económicos de cualquier sociedad moderna.



## 2. Registro de la Propiedad y función registral

El Registro de la Propiedad constituye una de las instituciones fundamentales del sistema jurídico y económico español y uno de los principales pilares sobre los que se sostiene el mercado inmobiliario nacional. La función registral desempeña un papel esencial para garantizar seguridad jurídica, transparencia y estabilidad en las transacciones residenciales, hipotecarias y urbanísticas.

La vivienda, como principal activo patrimonial de la mayoría de las familias españolas, requiere un sistema sólido de protección jurídica que permita acreditar titularidad, publicidad de derechos y conocimiento de cargas o limitaciones que afecten a los inmuebles. El Registro de la Propiedad cumple precisamente esta función de garantía y publicidad jurídica.

El modelo registral español se basa en principios de legalidad, publicidad, prioridad y legitimación registral. La inscripción permite dotar de seguridad y protección frente a terceros a los derechos inscritos y facilita la confianza necesaria para el funcionamiento del tráfico inmobiliario y financiero.

La fortaleza histórica del sistema registral español ha sido uno de los factores decisivos para el desarrollo del mercado hipotecario y para la consolidación de elevados niveles de propiedad residencial durante las últimas décadas.

Las entidades financieras conceden financiación hipotecaria apoyándose precisamente en la existencia de un sistema registral fiable que permite identificar con claridad titularidad, cargas previas y situación jurídica de los inmuebles que sirven como garantía.

Sin un Registro sólido y eficaz resultaría extraordinariamente difícil mantener un sistema hipotecario de gran dimensión y con costes financieros relativamente reducidos.

La función registral aporta además transparencia al mercado inmobiliario. Compradores, entidades financieras, promotores e inversores pueden conocer de forma relativamente segura la situación jurídica de los bienes inmuebles antes de realizar operaciones económicas relevantes.

El Registro de la Propiedad proporciona información sobre:

- titularidad;
- hipotecas;

- embargos;
- servidumbres;
- limitaciones urbanísticas;
- afecciones fiscales;
- y otros derechos o cargas que afectan a los inmuebles.

Esta publicidad jurídica reduce riesgos y contribuye decisivamente a la estabilidad del mercado residencial.

El Colegio de Registradores desempeña igualmente una importante función estadística y de análisis del mercado inmobiliario español. Sus informes trimestrales y anuales constituyen una de las principales referencias para conocer evolución de compraventas, hipotecas, precios y actividad registral.

La Estadística Registral Inmobiliaria ofrece información especialmente valiosa por su proximidad temporal a las operaciones efectivamente inscritas y por el elevado nivel de detalle territorial disponible.

Según los datos registrales correspondientes al primer trimestre de 2025, las compraventas de vivienda registradas en términos interanuales alcanzaron 667.058 operaciones, reflejando la relevancia y dimensión del tráfico inmobiliario español. (registradores.org)

La función registral no se limita únicamente a la vivienda terminada. El Registro desempeña también un papel esencial en el urbanismo y en la transformación del suelo.

Las operaciones de reparcelación, agrupación, segregación y desarrollo urbanístico requieren coordinación permanente entre planeamiento y realidad registral.

La relación entre Registro y urbanismo resulta especialmente relevante en un país donde la complejidad de los procesos de transformación del suelo constituye uno de los principales factores estructurales del mercado residencial.

La seguridad jurídica urbanística depende en gran medida de la adecuada coordinación entre planeamiento municipal, catastro y registro.

Uno de los desafíos históricos del sistema inmobiliario español ha sido precisamente mejorar integración entre realidad física, catastral y registral de los inmuebles.

Las reformas desarrolladas durante los últimos años avanzaron significativamente en coordinación entre Catastro y Registro

de la Propiedad, especialmente mediante incorporación de georreferenciación y cartografía digital.

Esta integración permite reducir conflictos de delimitación, mejorar transparencia territorial y aumentar seguridad jurídica sobre configuración física de las fincas.

La digitalización constituye uno de los principales procesos de transformación contemporánea de la función registral. El acceso electrónico a información registral y la interoperabilidad con otras Administraciones mejoran eficiencia y reducen tiempos de gestión.

España dispone actualmente de uno de los sistemas registrales digitalizados más avanzados de Europa, aunque la transformación tecnológica continúa evolucionando.

La función registral adquiere además creciente relevancia en ámbitos vinculados a prevención de fraude, blanqueo de capitales y control de operaciones económicas complejas.

La transparencia registral contribuye significativamente a estabilidad y credibilidad del sistema inmobiliario español en un contexto de creciente internacionalización de la inversión residencial.

La inversión extranjera constituye precisamente uno de los ámbitos donde la seguridad registral desempeña un papel especialmente importante. Los compradores internacionales valoran enormemente la existencia de procedimientos claros y sistemas fiables de protección de la propiedad.

Baleares, Canarias, Costa del Sol, Comunidad Valenciana y determinadas áreas metropolitanas concentran elevados niveles de inversión residencial extranjera apoyados, entre otros factores, en la solidez institucional del sistema jurídico inmobiliario español.

La función registral resulta también esencial para la vivienda protegida y las políticas públicas de vivienda. Los regímenes de protección, limitaciones de disposición y condiciones especiales de determinadas promociones necesitan reflejo registral adecuado para garantizar efectividad jurídica.

La publicidad registral permite controlar duración de los regímenes protegidos y asegurar cumplimiento de determinadas obligaciones vinculadas a vivienda pública o asequible.

Otro aspecto relevante es la función registral dentro de los procedimientos hipotecarios y concursales. La crisis financiera

de 2008 evidenció la enorme importancia del sistema registral para gestionar procesos de ejecución y reestructuración inmobiliaria de gran escala.

El Registro desempeñó un papel central en la identificación y ordenación jurídica de activos inmobiliarios afectados por la crisis financiera.

Las reformas hipotecarias posteriores reforzaron además protección del consumidor y transparencia en contratación financiera vinculada a vivienda.

La colaboración entre Registro y notariado constituye otra de las grandes fortalezas institucionales del modelo español. Ambos sistemas actúan de manera complementaria:

- el notario controla legalidad y formalización del negocio jurídico;
- el registrador garantiza publicidad y protección frente a terceros.

Este doble control aporta elevados niveles de seguridad al tráfico inmobiliario español.

Sin embargo, la función registral afronta también importantes desafíos futuros. La transformación digital, la aparición de nuevas formas de tenencia y uso residencial y la creciente complejidad normativa exigen una adaptación continua del sistema.

La vivienda turística, el coliving, las fórmulas cooperativas o los modelos híbridos de propiedad y uso plantean nuevos retos jurídicos y registrales.

La sostenibilidad y la eficiencia energética podrían adquirir igualmente creciente relevancia registral durante los próximos años. La información energética y ambiental de los edificios tenderá previsiblemente a integrarse cada vez más dentro de la información jurídica inmobiliaria.

Otro desafío importante es la necesidad de mejorar coordinación administrativa y reducir complejidad burocrática sin deteriorar seguridad jurídica.

La agilidad del tráfico inmobiliario requiere procedimientos más rápidos y, por supuesto, digitalizados, pero manteniendo simultáneamente elevados estándares de protección y control legal.

La comparación internacional muestra que los sistemas registrales sólidos constituyen uno de los principales factores de estabilidad y eficiencia de los mercados inmobiliarios desarrollados.

España mantiene una posición especialmente robusta en este ámbito gracias a la fortaleza histórica de su sistema registral y notarial.

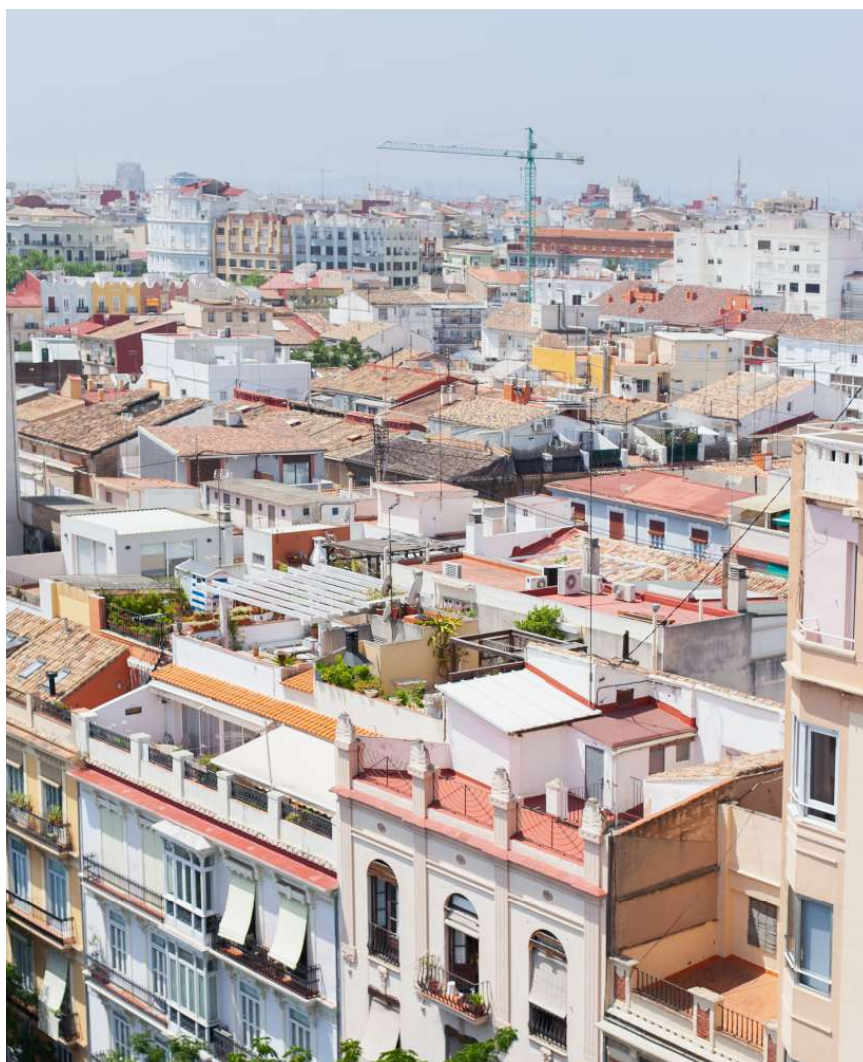
La seguridad del derecho de propiedad y de las transacciones inmobiliarias resulta esencial no solo para el funcionamiento económico del mercado residencial, sino también para la estabilidad patrimonial de millones de familias.

La vivienda depende profundamente de la confianza jurídica. Sin garantías registrales claras, publicidad efectiva y procedimientos fiables, el acceso a financiación, la inversión residencial y el propio funcionamiento del mercado se verían gravemente afectados.

La función registral constituye finalmente una de las infraestructuras institucionales más importantes del sistema residencial español y uno de los principales elementos de estabilidad y seguridad del mercado inmobiliario nacional.



España mantiene una posición especialmente robusta gracias a la fortaleza histórica de su sistema registral y notarial.



### 3. Notariado, contratación y transparencia inmobiliaria

La función notarial constituye uno de los elementos esenciales del sistema español de seguridad jurídica preventiva y desempeña un papel decisivo en el funcionamiento del mercado inmobiliario y residencial. La intervención del notario garantiza legalidad, transparencia y control jurídico en las operaciones de compraventa, financiación hipotecaria y transmisión de bienes inmuebles, aportando estabilidad y confianza tanto a particulares como a entidades financieras e inversores.

El modelo español se basa históricamente en una combinación entre función notarial y registral que permite dotar de elevados niveles de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Mientras el Registro de la Propiedad protege y publica los derechos inscritos frente a terceros, el notario controla previamente legalidad, capacidad jurídica y adecuada formalización de los negocios jurídicos.

La vivienda constituye para la mayoría de los ciudadanos la operación económica más importante de su vida. Por ello, la existencia de mecanismos institucionales de verificación y asesoramiento jurídico resulta especialmente relevante para garantizar protección de las partes y transparencia contractual.

La intervención notarial tiene precisamente esta finalidad preventiva. El notario verifica identidad y capacidad de los otorgantes, comprueba legalidad de la operación y garantiza que el contenido contractual se formalice adecuadamente conforme al ordenamiento jurídico vigente.

En el ámbito residencial, la función notarial adquiere especial importancia en:

- compraventas de vivienda;
- préstamos hipotecarios;
- constitución de garantías;
- herencias;
- divisiones horizontales;
- y operaciones urbanísticas.

El Consejo General del Notariado desempeña además una importante función estadística y de análisis económico mediante elaboración de información periódica sobre transacciones inmobiliarias, hipotecas y evolución del mercado residencial.

Las estadísticas notariales ofrecen información especialmente valiosa debido a su proximidad temporal al momento efectivo de formalización de las operaciones.

La contratación hipotecaria representa uno de los ámbitos donde la intervención notarial resulta más relevante. La experiencia de la crisis financiera de 2008 evidenció importantes problemas relacionados con transparencia contractual, información al consumidor y determinadas cláusulas financieras complejas.

Las reformas normativas posteriores reforzaron considerablemente las obligaciones de información y control dentro del proceso hipotecario.

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario introdujo nuevas garantías orientadas a reforzar protección del prestatario y transparencia financiera.

Actualmente, el prestatario debe comparecer previamente ante notario para recibir información detallada sobre condiciones del préstamo hipotecario antes de formalizar la operación definitiva.

Este sistema pretende asegurar comprensión efectiva de:

- tipos de interés;
- riesgos financieros;
- distribución de gastos;
- vencimiento anticipado;
- y demás condiciones relevantes del contrato hipotecario.

La función notarial adquiere así una dimensión claramente protectora respecto al consumidor residencial y financiero.

La transparencia inmobiliaria resulta especialmente importante en un mercado caracterizado por elevada complejidad técnica y jurídica. La adquisición de vivienda implica frecuentemente cuestiones relacionadas con urbanismo, cargas registrales, financiación, fiscalidad y régimen jurídico del inmueble.

El notario contribuye precisamente a reducir asimetrías de información entre las partes y a garantizar mayor seguridad en la contratación.

La intervención notarial también desempeña un papel relevante en prevención de fraude y blanqueo de capitales. Cualquier operación inmobiliaria pueden utilizarse potencialmente para canalizar fondos de origen ilícito debido al elevado valor eco-

nómico de los activos residenciales.

Los controles notariales forman parte por ello del sistema general de prevención y supervisión financiera.

La inversión extranjera residencial otorga además especial importancia a la seguridad y transparencia de la contratación inmobiliaria española. Compradores internacionales valoran positivamente la existencia de procedimientos formales y controles jurídicos claros durante el proceso de adquisición.

España continúa siendo uno de los principales destinos europeos de inversión inmobiliaria internacional y segunda residencia, especialmente en Baleares, Canarias, Costa del Sol, Comunidad Valenciana y determinadas zonas metropolitanas.

La confianza institucional y la seguridad jurídica preventiva constituyen factores esenciales para mantener atractivo inversor del mercado residencial español.

Otro aspecto importante es la digitalización progresiva de la función notarial. El sistema notarial español avanzó significativamente en modernización tecnológica durante los últimos años mediante incorporación de herramientas electrónicas, firma digital e interoperabilidad administrativa.

La digitalización permite reducir tiempos, mejorar acceso a información y aumentar eficiencia del tráfico jurídico inmobiliario.

Sin embargo, la modernización tecnológica debe compatibilizarse con mantenimiento de garantías jurídicas y control personal inherente a la función notarial.

La contratación inmobiliaria afronta además nuevos desafíos derivados de transformación del mercado residencial y aparición de fórmulas innovadoras de acceso y uso de vivienda.

El alquiler institucional, el build to rent, el coliving, las cooperativas residenciales y las nuevas fórmulas de inversión colectiva introducen modelos contractuales cada vez más complejos y sofisticados.

La función notarial deberá adaptarse progresivamente a estas nuevas realidades jurídicas y económicas.

La vivienda turística constituye igualmente un ámbito de creciente complejidad contractual y regulatoria. La coexistencia entre usos residenciales, turísticos y económicos genera frecuentes conflictos jurídicos relacionados con comunidades de propietarios, licencias y limitaciones de uso.

La correcta identificación registral y contractual de estos usos resulta esencial para garantizar seguridad jurídica de compradores e inversores.

Otro reto importante es la creciente complejidad urbanística del mercado inmobiliario español. Muchos inmuebles presentan situaciones especialmente delicadas relacionadas con legalidad urbanística, antigüedad, licencias o adaptación normativa.

La transparencia sobre situación urbanística y administrativa de las viviendas resulta fundamental para evitar conflictos posteriores y proteger adecuadamente a los adquirentes.

La coordinación entre notariado, Registro de la Propiedad, Catastro y Administraciones urbanísticas adquiere por ello una importancia creciente.

La contratación inmobiliaria debe evolucionar además hacia mayores niveles de claridad y accesibilidad. Aunque el sistema jurídico español ofrece importantes garantías, la complejidad técnica de muchos contratos sigue representando una dificultad para numerosos consumidores.

La simplificación documental y el refuerzo de información comprensible aparecen como objetivos prioritarios para mejorar transparencia efectiva del sistema.

Otro aspecto especialmente relevante es la relación entre seguridad jurídica y accesibilidad económica. Un sistema excesivamente complejo, lento o costoso puede dificultar acceso a vivienda y aumentar cargas administrativas sobre ciudadanos y empresas.

El reto consiste precisamente en mantener elevados estándares de seguridad jurídica sin generar burocracia innecesaria o costes desproporcionados.

La comparación internacional muestra que los mercados inmobiliarios más eficientes y estables suelen apoyarse sobre sistemas robustos de contratación y seguridad preventiva.

España mantiene históricamente una posición sólida en este ámbito gracias a la fortaleza institucional de su sistema notarial y registral.

La vivienda necesita confianza jurídica porque implica enormes compromisos económicos de largo plazo para familias y empresas.

Sin transparencia contractual y sin control jurídico adecuado, aumentan riesgos de fraude, litigiosidad e inseguridad patri-

monial.

La función notarial no debe entenderse únicamente como formalidad administrativa, sino como una pieza esencial de estabilidad económica y protección jurídica dentro del sistema residencial.

La transparencia inmobiliaria será además cada vez más importante en un contexto caracterizado por creciente complejidad normativa, digitalización y expansión de nuevas formas de inversión y uso residencial.

La contratación y la función notarial seguirán desempeñando un papel central dentro de la arquitectura institucional del mercado inmobiliario español y dentro de la protección jurídica del derecho a la vivienda y de la propiedad residencial.



La vivienda necesita confianza jurídica porque implica enormes compromisos económicos de largo plazo para familias y empresas.



## 4. Inseguridad jurídica y percepción del mercado

La percepción de seguridad jurídica constituye uno de los factores más determinantes para el funcionamiento del mercado inmobiliario y para la estabilidad del sistema residencial español. Más allá de la solidez técnica del marco registral y notarial, el comportamiento de compradores, propietarios, promotores, entidades financieras e inversores depende en gran medida de la confianza que proyectan las normas, las instituciones y la capacidad efectiva del sistema para garantizar previsibilidad y protección jurídica.

El mercado residencial es especialmente sensible a la percepción de estabilidad regulatoria debido a la naturaleza de largo plazo de las inversiones inmobiliarias. La adquisición de vivienda, la promoción residencial o el desarrollo urbanístico implican compromisos económicos que se extienden durante décadas y requieren entornos relativamente previsibles.

La percepción de inseguridad jurídica puede afectar directamente a:

- inversión inmobiliaria;
- producción de vivienda;
- financiación hipotecaria;
- desarrollo urbanístico;
- y comportamiento de propietarios y arrendadores.

Durante los últimos años, el debate sobre vivienda adquirió una intensidad política y social creciente en España. El incremento de precios, las dificultades de acceso residencial y la presión sobre alquileres impulsaron importantes reformas normativas y regulatorias orientadas a reforzar intervención pública sobre el mercado.

Sin embargo, parte del sector inmobiliario y financiero percibe que la sucesión de cambios legislativos incrementó incertidumbre regulatoria y dificultó planificación de largo plazo.

La regulación del alquiler constituye probablemente el ámbito donde esta percepción resulta más visible. Las modificaciones normativas relacionadas con actualización de rentas, duración de contratos, protección frente a desahucios o declaración de zonas tensionadas generaron intensos debates jurídicos y económicos.

La Ley por el Derecho a la Vivienda intro-

dujo nuevos instrumentos de intervención sobre determinados mercados residenciales tensionados, especialmente en materia de alquiler.

Sus defensores consideran que estas medidas resultan necesarias para proteger acceso a vivienda y corregir desequilibrios del mercado. Sus críticos advierten, en cambio, sobre posibles efectos negativos sobre oferta de alquiler y percepción de estabilidad regulatoria.

La cuestión central no es únicamente el contenido concreto de las normas, sino la percepción de previsibilidad y estabilidad del marco jurídico general.

El sector inmobiliario necesita horizontes relativamente estables para planificar promociones, financiar operaciones y desarrollar proyectos de vivienda asequible o alquiler institucional.

La inseguridad percibida puede traducirse en retraso de inversiones, incremento de costes financieros y menor disposición de propietarios a incorporar vivienda al mercado arrendatario.

La ocupación ilegal constituye otro de los grandes elementos que afectan a percepción social de seguridad jurídica inmobiliaria. Aunque las cifras reales presentan una dimensión más limitada que la frecuentemente transmitida en el debate público, la percepción de vulnerabilidad de la propiedad genera importantes efectos psicológicos y económicos.

Muchos propietarios consideran que los procedimientos administrativos y judiciales relacionados con recuperación posesoria resultan excesivamente lentos y complejos.

La ocupación afecta especialmente a pequeños propietarios y a determinadas zonas urbanas donde la conflictividad residencial resulta más intensa.

El debate sobre ocupación combina además fenómenos muy distintos:

- ocupación vinculada a vulnerabilidad social;
- mafias organizadas;
- conflictos arrendaticios;
- o utilización irregular de inmuebles vacíos.

La respuesta jurídica debe distinguir claramente entre estas realidades para evitar simplificaciones y garantizar simultáneamente protección de la propiedad y atención a situaciones de exclusión re-

sidencial.

La lentitud judicial constituye precisamente uno de los principales problemas estructurales señalados por operadores del mercado inmobiliario.

Los procedimientos civiles relacionados con vivienda, arrendamientos y conflictos inmobiliarios pueden prolongarse durante largos periodos debido a saturación judicial y complejidad procesal.

La seguridad jurídica no depende únicamente de buenas normas, sino también de la capacidad efectiva del sistema judicial y administrativo para aplicarlas con rapidez y previsibilidad.

El Consejo General del Poder Judicial refleja regularmente elevados niveles de litigiosidad en materias relacionadas con vivienda y arrendamientos.

La incertidumbre urbanística representa otro ámbito especialmente relevante de inseguridad percibida. La anulación judicial de planeamientos, los largos tiempos administrativos y la complejidad normativa generan importantes riesgos para promotores e inversores.

Muchos desarrollos residenciales permanecen bloqueados durante años debido a recursos administrativos o judiciales vinculados a planeamiento, licencias o cuestiones ambientales.

La seguridad jurídica urbanística resulta especialmente importante en un país donde los procesos de transformación del suelo requieren enormes volúmenes de inversión y largos horizontes temporales.

La fragmentación normativa derivada del modelo autonómico y municipal incrementa además complejidad regulatoria del sistema residencial español.

Cada Comunidad Autónoma desarrolla su propia legislación urbanística y de vivienda, mientras los municipios intervienen mediante planeamiento y ordenanzas locales.

Esta pluralidad normativa dificulta homogeneidad regulatoria y aumenta necesidad de interpretación jurídica especializada.

La percepción internacional del mercado español continúa siendo, sin embargo, relativamente sólida desde el punto de vista institucional.

España mantiene un sistema registral y notarial robusto, un marco hipotecario consolidado y elevados niveles generales de protección jurídica de la propiedad.

La inversión extranjera residencial continúa mostrando gran dinamismo precisamente en territorios como Baleares, Costa del Sol, Comunidad Valenciana o determinadas áreas metropolitanas.

No obstante, algunos operadores internacionales observan con creciente atención la evolución regulatoria del mercado español, especialmente en materia de alquiler, vivienda turística y fiscalidad inmobiliaria.

La estabilidad regulatoria resulta particularmente importante para atraer inversión institucional orientada a alquiler asequible y desarrollo residencial de largo plazo.

La percepción de inseguridad afecta también al comportamiento de pequeños propietarios. Muchos particulares muestran creciente preocupación respecto a:

- impagos;
- dificultades procesales;
- cambios regulatorios;
- o limitaciones sobre actualización de rentas.

Esta percepción puede reducir disposición a ofrecer vivienda en alquiler tradicional y favorecer otros usos residenciales o turísticos considerados más seguros o rentables.

El problema resulta especialmente delicado porque España necesita precisamente ampliar significativamente oferta de alquiler estable y asequible.

La colaboración público-privada en vivienda requiere igualmente marcos regulatorios claros y previsibles. Las promociones asequibles desarrolladas mediante concesiones o colaboración institucional dependen de estabilidad normativa durante periodos de varias décadas.

La inseguridad jurídica puede encarecer financiación y reducir interés de operadores especializados en vivienda asequible.

Otro ámbito creciente de complejidad jurídica es el relacionado con sostenibilidad y transición energética. Las nuevas obligaciones ambientales y energéticas afectarán progresivamente a propietarios, comunidades de vecinos y promotores.

La adaptación normativa deberá desarrollarse con suficiente claridad y seguridad para evitar conflictos y litigiosidad creciente.

La digitalización del mercado inmobilia-

rio introduce igualmente nuevos desafíos relacionados con protección de datos, identidad electrónica y seguridad documental.

La modernización tecnológica exige reforzar simultáneamente garantías jurídicas y sistemas de control institucional.

La comparación internacional muestra que los mercados inmobiliarios más estables combinan generalmente:

- protección sólida de la propiedad;
- intervención pública previsible;
- rapidez administrativa y judicial;
- y estabilidad regulatoria.

España dispone de importantes fortalezas institucionales en este ámbito, pero afronta crecientes tensiones derivadas de polarización política del debate sobre vivienda y de la complejidad territorial del sistema normativo.

La vivienda se ha convertido en uno de los principales espacios de conflicto social y político contemporáneo, lo que incrementa sensibilidad regulatoria del sector.

Sin embargo, la seguridad jurídica no debe interpretarse como ausencia de regulación o de políticas públicas de vivienda. El verdadero reto consiste en construir marcos normativos equilibrados, previsibles y compatibles simultáneamente con:

- acceso a vivienda;
- protección de la propiedad;
- inversión residencial;
- y cohesión social.

La percepción de inseguridad jurídica puede tener efectos económicos muy relevantes incluso cuando las instituciones básicas del sistema sigan siendo sólidas. La confianza resulta esencial para el funcionamiento del mercado residencial. Sin previsibilidad suficiente, la inversión se ralentiza, la oferta se reduce y aumentan los costes financieros y regulatorios.

La estabilidad jurídica constituye finalmente una condición esencial para desarrollar un sistema residencial eficiente, accesible y sostenible. El equilibrio entre intervención pública y seguridad jurídica será uno de los grandes desafíos estructurales del mercado inmobiliario español durante las próximas décadas.

## 5. Comparativa europea de sistemas registrales y jurídicos

La comparación europea de los sistemas registrales y jurídicos permite contextualizar las fortalezas y debilidades del modelo inmobiliario español dentro del marco comunitario y comprender mejor los distintos enfoques existentes en Europa respecto a protección de la propiedad, publicidad registral, contratación inmobiliaria y seguridad jurídica residencial.

Aunque los Estados miembros de la Unión Europea comparten principios generales de protección del derecho de propiedad y estabilidad contractual, existen importantes diferencias históricas, jurídicas e institucionales en la organización de sus sistemas inmobiliarios y registrales.

España pertenece al grupo de países europeos con sistemas registrales especialmente sólidos y formalizados, basados en elevados niveles de publicidad jurídica y control preventivo de legalidad mediante intervención combinada de notariado y Registro de la Propiedad.

Este modelo proporciona importantes niveles de seguridad y transparencia al tráfico inmobiliario y constituye una de las principales fortalezas institucionales del sistema residencial español.

El modelo español se basa en varios principios fundamentales:

- inscripción registral de derechos reales;
- publicidad frente a terceros;
- control notarial previo;
- prioridad registral;
- y presunción de exactitud del contenido inscrito.

La combinación entre notario y registrador permite un doble control jurídico preventivo especialmente valorado dentro de los sistemas continentales europeos.

Alemania comparte parcialmente esta tradición jurídica continental y dispone igualmente de un sistema registral robusto y altamente garantista. El Grundbuch alemán constituye uno de los registros inmobiliarios más consolidados y rigurosos de Europa.

La seguridad jurídica inmobiliaria alemana se caracteriza por elevada precisión registral, fuerte coordinación entre registro y catastro y gran estabilidad normativa.

El mercado residencial alemán se apoya además sobre un sistema particularmente profesionalizado de alquiler y sobre una cultura jurídica muy orientada a estabilidad contractual y previsibilidad de largo plazo.

Francia mantiene también un sistema jurídico inmobiliario sólido basado en intervención notarial obligatoria y elevados niveles de formalización jurídica. El notariado francés desempeña un papel especialmente relevante dentro del mercado inmobiliario y de las transmisiones patrimoniales.

Sin embargo, el modelo francés presenta una estructura distinta respecto al sistema registral español, con mayor protagonismo de la documentación notarial y menor centralidad institucional del registro como mecanismo autónomo de protección frente a terceros.

Italia comparte igualmente tradición jurídica continental y sistemas de publicidad inmobiliaria relativamente similares, aunque con mayores niveles históricos de complejidad administrativa y litigiosidad urbanística en determinados territorios.

Portugal desarrolló durante las últimas décadas importantes procesos de modernización y digitalización registral que mejoraron significativamente eficiencia y transparencia del sistema inmobiliario.

Los países nórdicos presentan modelos especialmente avanzados desde el punto de vista digital y administrativo. Suecia, Dinamarca o Finlandia disponen de registros inmobiliarios altamente informatizados e integrados con sistemas catastrales y fiscales.

La seguridad jurídica inmobiliaria en los países escandinavos se combina además con elevados niveles de transparencia pública y simplicidad administrativa.

El Reino Unido mantiene históricamente un modelo jurídico distinto basado en la tradición del common law. El Land Registry británico funciona bajo principios diferentes a los sistemas registrales continentales, aunque persigue objetivos similares de publicidad y seguridad.

El sistema británico concede tradicionalmente mayor importancia a la jurisprudencia y a los mecanismos contractuales privados, con menor peso del control preventivo notarial característico de los modelos continentales.

La comparación internacional muestra que los sistemas jurídicos inmobiliarios más eficientes suelen apoyarse sobre:

- registros fiables;

- coordinación catastral;
- procedimientos ágiles;
- y elevada digitalización administrativa.

España presenta una posición relativamente sólida en todos estos ámbitos, especialmente gracias a la fortaleza de su sistema registral y notarial.

Uno de los principales elementos diferenciales del modelo español es precisamente la elevada seguridad preventiva derivada de la intervención obligatoria de notarios y registradores en las operaciones inmobiliarias más relevantes.

Esta doble garantía reduce considerablemente riesgos de fraude, conflictos de titularidad y litigios posteriores.

La financiación hipotecaria depende además profundamente de esta seguridad institucional. Los sistemas hipotecarios más desarrollados suelen apoyarse sobre registros sólidos capaces de garantizar eficazmente las garantías reales asociadas al crédito inmobiliario.

La fortaleza del mercado hipotecario español durante décadas estuvo estrechamente vinculada precisamente a la calidad y fiabilidad del sistema registral.

Otro aspecto especialmente relevante es la coordinación entre registro y catastro. Muchos países europeos avanzaron significativamente hacia integración digital y georreferenciada de información jurídica y física sobre inmuebles.

España desarrolló importantes mejoras en este ámbito durante los últimos años mediante incorporación progresiva de coordinación gráfica y georreferenciación registral.

La transparencia inmobiliaria constituye además un elemento cada vez más importante dentro de los mercados europeos. Los compradores e inversores demandan acceso rápido y fiable a información jurídica, urbanística y energética sobre inmuebles.

La digitalización registral y notarial representa precisamente uno de los principales procesos de transformación contemporánea del sector inmobiliario europeo.

España mantiene niveles relativamente avanzados de digitalización institucional, aunque continúa existiendo margen importante de mejora en interoperabilidad administrativa y simplificación procedimental.

Otro elemento relevante es la distinta re-

lación entre vivienda y regulación pública según países europeos.

Alemania, Países Bajos o Austria desarrollaron históricamente modelos con fuerte presencia de alquiler profesionalizado y vivienda social, mientras España mantuvo un sistema mucho más orientado hacia propiedad privada.

Estas diferencias influyen también sobre estructura jurídica y funcionamiento del mercado inmobiliario.

Los países con mayores parques públicos y sociales suelen disponer de marcos regulatorios más estables y profesionalizados en materia de alquiler residencial.

España afronta actualmente una transición parcial hacia un modelo más diversificado, con creciente peso del alquiler institucional y de nuevas fórmulas residenciales.

La vivienda turística constituye igualmente un ámbito donde los distintos sistemas europeos muestran aproximaciones regulatorias diversas.

Ciudades como París, Ámsterdam, Berlín o Barcelona comenzaron a desarrollar regulaciones específicas orientadas a limitar impacto residencial del alquiler turístico masivo.

La tensión entre derecho de propiedad, actividad económica y acceso residencial aparece como uno de los grandes debates jurídicos contemporáneos en numerosos países europeos.

Otro aspecto especialmente importante es la velocidad administrativa y judicial.

Algunos países europeos disponen de procedimientos urbanísticos y judiciales considerablemente más ágiles que los españoles, especialmente en ámbitos relacionados con licencias, ejecución de contratos y litigios inmobiliarios.

La lentitud administrativa española constituye uno de los principales factores de debilidad comparativa respecto a determinados modelos europeos más simplificados y coordinados.

Sin embargo, España mantiene ventajas importantes en seguridad registral y protección formal del tráfico inmobiliario.

La inversión internacional valora especialmente esta combinación entre estabilidad institucional, publicidad registral y protección jurídica de la propiedad.

La Unión Europea desempeñará además un papel creciente en armonización par-

cial de determinados aspectos relacionados con:

- digitalización registral;
- sostenibilidad energética;
- financiación hipotecaria;
- y transparencia inmobiliaria.

Las nuevas exigencias ambientales y de eficiencia energética tenderán previsiblemente a integrarse progresivamente dentro de la información jurídica y registral de los inmuebles europeos.

La sostenibilidad se convertirá así en un nuevo componente estructural de la seguridad y transparencia inmobiliaria.

La comparación europea demuestra finalmente que no existe un único modelo ideal de sistema registral o jurídico inmobiliario.

Sin embargo, los mercados residenciales más estables y eficientes comparten generalmente varios elementos comunes:

- seguridad jurídica sólida;
- registros fiables;
- rapidez administrativa;
- estabilidad normativa;
- y elevada transparencia institucional.

España dispone de importantes fortalezas en este ámbito gracias a su sistema registral y notarial, aunque necesita avanzar en simplificación administrativa, coordinación territorial y adaptación tecnológica.

La seguridad jurídica constituye una infraestructura esencial del mercado residencial moderno y uno de los principales factores de confianza económica y estabilidad patrimonial de cualquier país desarrollado.

El modelo español mantiene una posición comparativamente sólida dentro del contexto europeo, aunque afronta importantes desafíos de modernización y adaptación a las nuevas transformaciones del mercado inmobiliario contemporáneo.



La tensión entre derecho de propiedad, actividad económica y acceso residencial aparece como uno de los grandes debates jurídicos contemporáneos en numerosos países europeos.





## Capítulo 8. La Ley de Vivienda y la regulación del mercado

### 1. Origen y objetivos de la Ley por el Derecho a la Vivienda

La aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda representa uno de los cambios regulatorios más relevantes experimentados por el sistema residencial español desde la transición democrática y constituye el principal intento reciente de establecer un marco estatal general de intervención pública sobre el mercado de vivienda y alquiler.

La ley surge en un contexto caracterizado por un fuerte incremento de los precios residenciales, crecientes dificultades de acceso a vivienda para jóvenes y clases medias urbanas, expansión del alquiler como forma principal de acceso habitacional y aumento de la presión social y política sobre la cuestión residencial.

Durante las décadas anteriores, la política de vivienda española estuvo marcada por una elevada fragmentación territorial y competencial. Las Comunidades Autónomas asumieron progresivamente amplias competencias en urbanismo y vivienda, mientras el Estado mantenía una intervención relativamente limitada, centrada principalmente en financiación, legislación hipotecaria y determinados programas de vivienda protegida.

Sin embargo, la intensificación de la crisis residencial durante la última década impulsó crecientes demandas de intervención estatal más activa sobre el mercado de vivienda.

El fuerte crecimiento de los alquileres en Madrid, Barcelona y otras grandes ciudades metropolitanas se convirtió en uno de los principales factores de tensión social y política.

La recuperación económica posterior a la crisis financiera coincidió además con varios procesos simultáneos:

- incremento de demanda urbana;
- expansión del turismo y de la vivienda turística;
- crecimiento de inversión internacional;
- y fuerte reducción de la producción de vivienda asequible.

La combinación de todos estos factores generó una creciente percepción de emergencia habitacional, especialmente entre jóvenes y hogares con ingresos medios y bajos.

La emancipación juvenil se retrasó pro-

gresivamente mientras aumentaba el porcentaje de ingresos destinado al pago de alquiler o hipoteca en numerosos mercados urbanos tensionados.

La vivienda pasó así de ser un ámbito principalmente económico y urbanístico a convertirse en uno de los grandes debates sociales y políticos del país.

En este contexto comenzó a desarrollarse el proceso político y legislativo que culminó con la aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda.

La norma persigue varios objetivos fundamentales:

- reforzar intervención pública sobre el mercado residencial;
- mejorar acceso a vivienda asequible;
- proteger a colectivos vulnerables;
- incrementar parque público;
- y establecer instrumentos de contención en mercados especialmente tensionados.

Uno de los principales elementos innovadores de la ley es precisamente el reconocimiento explícito de la vivienda como derecho social cuya garantía exige una actuación más intensa de los poderes públicos.

La norma pretende superar parcialmente el enfoque tradicional español basado fundamentalmente en promoción de propiedad privada y plantea una visión más cercana a modelos europeos con mayor peso del alquiler asequible y de la regulación pública.

La ley incorpora además mecanismos orientados a limitar determinadas dinámicas especulativas y a proteger estabilidad residencial de los hogares.

Entre sus principales instrumentos destacan:

- regulación de zonas de mercado residencial tensionado;
- limitaciones a actualización de rentas;
- medidas de protección frente a desahucios;
- incentivos fiscales;
- y refuerzo de vivienda pública y asequible.

La declaración de zonas tensionadas constituye probablemente el elemento

más relevante y controvertido de la norma. La ley permite identificar ámbitos territoriales donde los precios de alquiler y vivienda presentan especial desconexión respecto a ingresos de la población residente.

En estas zonas pueden aplicarse medidas específicas orientadas a moderar evolución de rentas y reforzar protección de inquilinos.

Los defensores de la ley consideran que este tipo de instrumentos resulta imprescindible para evitar procesos de expulsión residencial y garantizar acceso a vivienda en ciudades y territorios sometidos a fuerte presión inmobiliaria.

La experiencia internacional muestra además que numerosos países europeos mantienen distintos grados de regulación sobre alquileres y mercados tensionados.

Sin embargo, la ley generó también importantes críticas y debates dentro del sector inmobiliario, financiero y jurídico.

Sus detractores advierten sobre posibles efectos negativos sobre oferta de alquiler, inversión residencial y seguridad jurídica del mercado.

Uno de los principales argumentos críticos sostiene que la intervención sobre precios puede desincentivar incorporación de vivienda al mercado arrendatario y reducir capacidad futura de inversión residencial.

La discusión refleja precisamente una de las grandes tensiones estructurales del debate contemporáneo sobre vivienda:

- hasta qué punto debe intervenir el Estado sobre el mercado residencial;
- y cómo equilibrar acceso a vivienda con estabilidad e incentivos de oferta.

La ley introduce además una importante dimensión competencial y territorial. Aunque establece un marco general estatal, buena parte de su aplicación efectiva depende de decisiones de las Comunidades Autónomas.

La declaración de zonas tensionadas, por ejemplo, requiere activación autonómica y presenta una aplicación desigual según territorios.

Cataluña impulsó tempranamente instrumentos de regulación del alquiler y mostró una posición favorable a utilizar mecanismos de contención de rentas.

Madrid, por el contrario, mantiene una aproximación mucho más orientada ha-

cia incremento de oferta y menor intervención directa sobre precios.

Estas diferencias reflejan la profunda diversidad política y territorial del sistema residencial español.

Otro objetivo importante de la ley es reforzar parque público y social de vivienda. La norma introduce medidas orientadas a evitar pérdida futura de vivienda protegida y a consolidar función social permanente de determinados desarrollos públicos.

España arrastra históricamente uno de los parques públicos más reducidos de Europa occidental debido precisamente a que buena parte de la vivienda protegida construida terminó incorporándose progresivamente al mercado libre.

La ley intenta corregir parcialmente esta debilidad estructural mediante mayor protección del parque público existente.

La norma también incorpora medidas relacionadas con grandes tenedores y vivienda vacía, buscando incentivar utilización efectiva del parque residencial disponible.

Sin embargo, la aplicación práctica de muchas de estas medidas depende de desarrollo reglamentario, capacidad administrativa y coordinación institucional entre distintas Administraciones.

Otro elemento especialmente relevante es el contexto europeo e internacional en el que se desarrolla la ley.

La crisis de accesibilidad residencial no es exclusiva de España. Numerosas ciudades europeas experimentan tensiones similares derivadas de:

- urbanización;
- turismo;
- internacionalización inmobiliaria;
- y crecimiento insuficiente de oferta asequible.

París, Berlín, Ámsterdam, Lisboa o Dublín desarrollaron durante los últimos años distintos mecanismos regulatorios orientados a controlar impacto social del incremento de precios.

La ley española se inserta precisamente dentro de esta tendencia europea hacia mayor intervención pública sobre mercados residenciales tensionados.

La dimensión social y política de la vivien-

da continuará previsiblemente intensificándose durante las próximas décadas debido a:

- envejecimiento;
- desigualdad generacional;
- presión urbana;
- y transformación del mercado laboral.

La vivienda se consolida así como una de las grandes políticas estructurales del Estado contemporáneo.

La Ley por el Derecho a la Vivienda representa un intento de redefinir parcialmente el modelo residencial español hacia un sistema con mayor capacidad regulatoria y mayor intervención pública.

Sin embargo, su eficacia real dependerá en gran medida de varios factores:

- evolución de la oferta residencial;
- coordinación institucional;
- seguridad jurídica;
- capacidad presupuestaria;
- y comportamiento efectivo del mercado.

El debate sobre la ley refleja finalmente un problema mucho más profundo:

la dificultad de garantizar acceso razonable a la vivienda en mercados urbanos sometidos a creciente presión económica, turística y financiera.

La vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos estructurales de España y la Ley por el Derecho a la Vivienda constituye una de las respuestas regulatorias más ambiciosas desarrolladas hasta ahora para afrontar esta cuestión.



La Ley por el Derecho a la Vivienda introduce la posibilidad de declarar determinados ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado.

## 2. Zonas tensionadas y control de precios

La regulación de las zonas de mercado residencial tensionado constituye uno de los elementos centrales y más controvertidos de la Ley por el Derecho a la Vivienda y representa el principal instrumento estatal orientado a intervenir directamente sobre la evolución de los precios del alquiler en determinados ámbitos territoriales.

La figura de las zonas tensionadas surge como respuesta al fuerte incremento de precios registrado durante la última década en numerosas ciudades españolas y a la creciente desconexión entre coste de la vivienda e ingresos de amplias capas de población urbana.

Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga, Valencia, Canarias y otros territorios metropolitanos y turísticos experimentaron intensos procesos de encarecimiento residencial impulsados por:

- crecimiento de demanda;
- expansión del alquiler;
- presión turística;
- inversión internacional;
- y limitada capacidad de generación de nueva oferta.

La vivienda en alquiler pasó de ocupar una posición relativamente secundaria dentro del sistema residencial español a convertirse en la principal vía de acceso habitacional para buena parte de jóvenes y nuevos hogares urbanos.

Sin embargo, el crecimiento del mercado arrendatario no estuvo acompañado de un aumento suficiente de oferta asequible y estable, especialmente en las áreas de mayor dinamismo económico y turístico.

Como consecuencia, numerosos hogares comenzaron a destinar porcentajes crecientes de ingresos al pago del alquiler, intensificando dificultades de emancipación y vulnerabilidad residencial.

La Ley por el Derecho a la Vivienda introduce así la posibilidad de declarar determinados ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado cuando se cumplan ciertos criterios vinculados a evolución de precios y esfuerzo financiero de los hogares.

Entre los indicadores contemplados destacan:

- que el coste medio de vivienda supere determinado porcentaje de la renta media de los hogares;

- o que el crecimiento acumulado de precios haya superado significativamente evolución del IPC.

La declaración de zona tensionada permite aplicar mecanismos específicos orientados a moderar crecimiento de las rentas de alquiler.

El objetivo fundamental de estas medidas es contener dinámicas de incremento acelerado de precios y proteger estabilidad residencial de los inquilinos en mercados especialmente presionados.

La regulación afecta particularmente a grandes tenedores y a determinados nuevos contratos de alquiler en los ámbitos declarados tensionados.

Los defensores de este modelo consideran que el mercado residencial presenta importantes fallos estructurales que justifican intervención pública en contextos de presión extrema sobre acceso a vivienda.

Argumentan además que numerosos países europeos desarrollan históricamente distintas fórmulas de regulación o estabilización del alquiler sin que ello haya impedido funcionamiento de sus mercados residenciales.

Alemania, Francia, Países Bajos o Suecia mantienen diversos mecanismos de control o moderación de rentas, especialmente en grandes ciudades y áreas metropolitanas tensionadas.

La regulación española se inspira parcialmente en estas experiencias europeas, aunque adaptada al contexto jurídico y residencial nacional.

Los partidarios de las zonas tensionadas sostienen además que la vivienda no puede tratarse exclusivamente como mercancía sujeta a libre evolución de mercado, dado su impacto directo sobre cohesión social, estabilidad urbana y condiciones de vida de la población.

Consideran que la intervención resulta especialmente necesaria en mercados donde la capacidad económica de residentes locales queda claramente desbordada por dinámica de precios.

Barcelona constituye uno de los ejemplos más relevantes dentro del debate español sobre regulación del alquiler. Cataluña impulsó ya anteriormente distintos mecanismos orientados a contener evolución de rentas y reforzar protección de inquilinos.

La presión residencial metropolitana y turística de Barcelona generó uno de los contextos más intensos de crecimiento del alquiler dentro de Europa occidental durante determinados periodos de la última década.

Baleares y determinadas zonas de Canarias presentan situaciones igualmente extremas debido a combinación de turismo internacional, inversión extranjera y fuerte limitación territorial.

En estos territorios, amplios sectores de trabajadores y población residente encuentran crecientes dificultades para acceder a vivienda compatible con sus niveles salariales.

Sin embargo, las zonas tensionadas y los mecanismos de control de precios generan también importantes críticas económicas y jurídicas.

El principal argumento contrario sostiene que la limitación de rentas puede reducir incentivos para incorporar vivienda al mercado de alquiler y disminuir inversión residencial futura.

Parte del sector inmobiliario considera que la intervención sobre precios genera inseguridad regulatoria y podría agravar precisamente el problema estructural de insuficiencia de oferta.

Los críticos señalan además que el encarecimiento residencial español deriva fundamentalmente de:

- escasez de suelo finalista;
- lentitud urbanística;
- insuficiente producción de vivienda;
- y reducido parque público.

Desde esta perspectiva, controlar precios sin aumentar oferta podría generar efectos contraproducentes a medio plazo.

Algunos economistas advierten igualmente sobre riesgos de segmentación y deterioro progresivo de la oferta disponible cuando la rentabilidad del alquiler se reduce excesivamente.

El debate refleja una de las grandes tensiones contemporáneas de las políticas de vivienda:

- cómo equilibrar protección de inquilinos y estabilidad social con incentivos suficientes para ampliar oferta residencial.

La experiencia internacional muestra resultados diversos. Algunas ciudades europeas lograron moderar parcialmente cre-

cimiento de precios mediante regulación, mientras otras experimentaron reducción de oferta disponible o desplazamiento hacia mercados alternativos.

La eficacia de estas medidas depende enormemente del contexto concreto:

- disponibilidad de vivienda pública;
- capacidad de producción nueva;
- tamaño del mercado arrendatario;
- y fortaleza institucional.

España parte además de una situación especialmente singular dentro del contexto europeo:

- reducido parque público;
- fuerte cultura de propiedad;
- mercado del alquiler relativamente reciente;
- y elevada fragmentación de pequeños propietarios.

Una gran parte del alquiler español continúa en manos de particulares con una o pocas viviendas, no de grandes operadores institucionales.

La percepción de inseguridad o baja rentabilidad puede influir significativamente sobre comportamiento de estos pequeños arrendadores.

Otro elemento relevante es la desigual aplicación territorial de las zonas tensionadas. La Ley por el Derecho a la Vivienda establece un marco general, pero la declaración efectiva depende de decisión autonómica.

Esto genera una importante diversidad territorial en la aplicación práctica del sistema.

Cataluña mostró mayor predisposición a activar estos mecanismos, mientras otras Comunidades Autónomas mantienen posiciones mucho más críticas respecto a la intervención sobre precios.

Madrid, por ejemplo, defiende una estrategia basada principalmente en aumento de oferta residencial y liberalización urbanística antes que en control de rentas.

Esta diversidad refleja diferencias ideológicas, económicas y territoriales sobre cómo afrontar la crisis de accesibilidad residencial.

Otro aspecto importante es la capacidad

administrativa necesaria para aplicar eficazmente estas medidas.

La identificación de zonas tensionadas, seguimiento de contratos y control efectivo del mercado requieren importantes recursos técnicos y administrativos.

La transparencia estadística resulta además fundamental. El sistema depende de índices fiables y actualizados sobre evolución de precios y rentas.

El Ministerio de Vivienda desarrolló precisamente sistemas de referencia orientados a mejorar información sobre mercado arrendatario y facilitar aplicación de políticas públicas.

La relación entre vivienda turística y zonas tensionadas constituye igualmente un elemento central del debate.

Muchos de los mercados más presionados coinciden precisamente con áreas de fuerte expansión turística y elevada rentabilidad del alquiler vacacional.

La regulación del alquiler residencial aparece así estrechamente vinculada a la necesidad de equilibrar usos turísticos y función habitacional de las ciudades.

La evolución futura de las zonas tensionadas dependerá en gran medida de varios factores:

- comportamiento del mercado;
- evolución de oferta residencial;
- decisiones autonómicas;
- y capacidad institucional de aplicación.

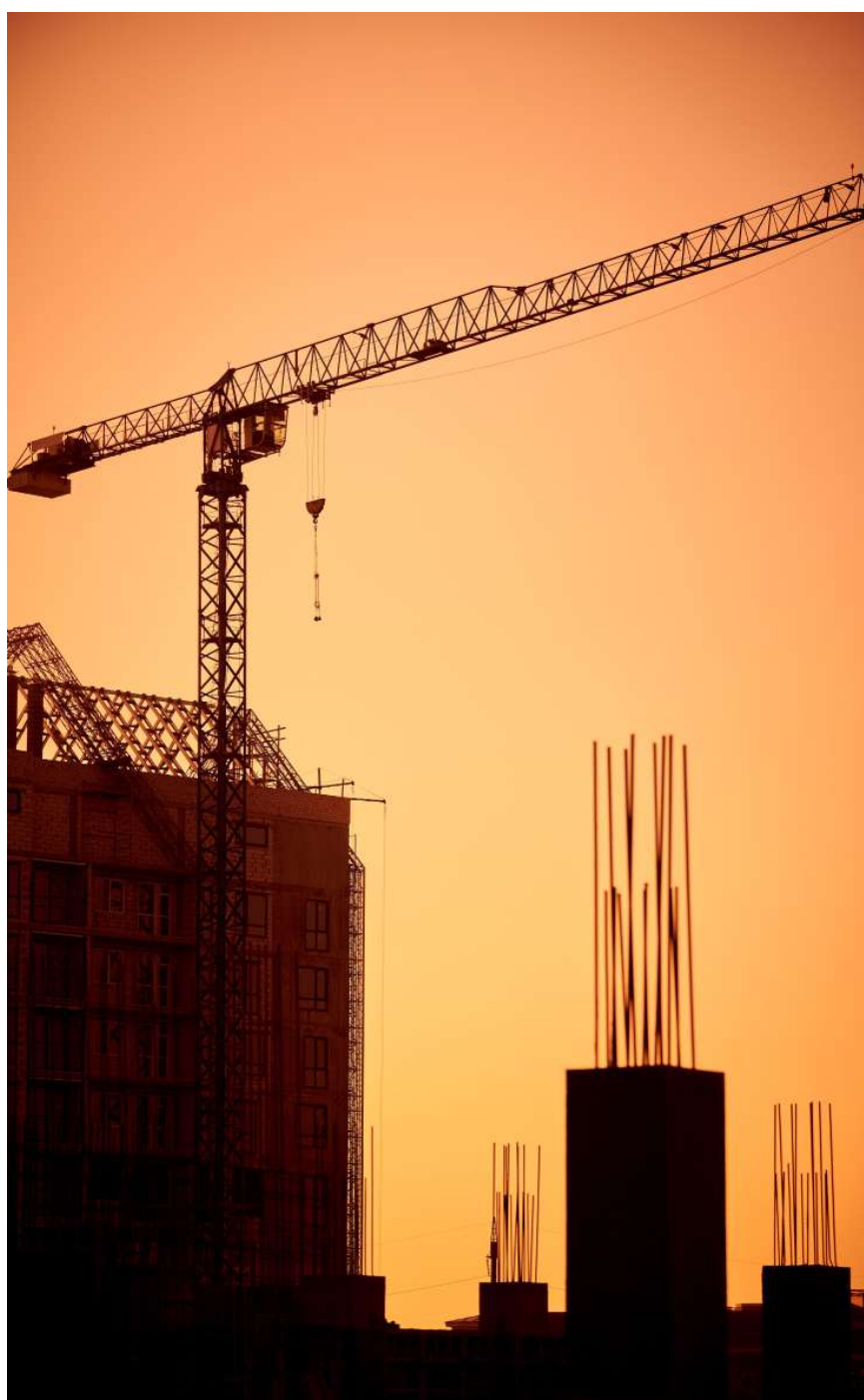
La regulación del alquiler difícilmente resolverá por sí sola los problemas estructurales del sistema residencial español si no va acompañada de incremento significativo de oferta asequible y pública.

Sin embargo, la presión social sobre acceso a vivienda garantiza que la intervención pública sobre mercados tensionados seguirá ocupando un lugar central dentro del debate político y urbano español.

Las zonas tensionadas representan finalmente uno de los principales intentos recientes de introducir mecanismos de estabilización residencial en un mercado caracterizado por crecientes desequilibrios territoriales y sociales. Su desarrollo y eficacia condicionarán buena parte de la evolución futura del alquiler y del debate sobre regulación del mercado de vivienda en España.



## La relación entre vivienda turística y zonas tensionadas constituye un elemento central del debate.



### 3. Regulación del alquiler y efectos sobre la oferta

La regulación del alquiler se ha convertido en uno de los principales ejes del debate residencial contemporáneo en España y en uno de los ámbitos donde más claramente se manifiesta la tensión entre intervención pública y funcionamiento del mercado inmobiliario. El crecimiento del arrendamiento como fórmula principal de acceso a vivienda, unido al fuerte incremento de precios en numerosas áreas urbanas y turísticas, impulsó un proceso de creciente regulación orientado a reforzar protección de los inquilinos y moderar evolución de las rentas.

España experimentó durante las últimas décadas una transformación profunda de su estructura residencial. Tradicionalmente, el modelo español estuvo fuertemente orientado hacia la propiedad privada, mientras el alquiler ocupaba una posición relativamente secundaria y frecuentemente asociada a etapas transitorias de la vida residencial.

La crisis financiera de 2008 modificó parcialmente esta situación. Las dificultades de acceso hipotecario, el aumento de movilidad laboral y el retraso de emancipación juvenil impulsaron un crecimiento progresivo del mercado arrendatario.

La vivienda en alquiler pasó así a desempeñar un papel central dentro de las grandes áreas metropolitanas y de numerosos mercados urbanos dinámicos.

Sin embargo, esta expansión de la demanda no estuvo acompañada de un aumento suficiente de oferta estable y asequible. El resultado fue un fuerte incremento de precios especialmente visible en Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga, Valencia y determinados territorios turísticos.

La presión sobre el alquiler se intensificó además por varios factores adicionales:

- expansión de vivienda turística;
- crecimiento de inversión residencial internacional;
- concentración del empleo en grandes ciudades;
- y escasez de vivienda nueva asequible.

El incremento de precios provocó un creciente esfuerzo financiero para amplias capas de población urbana, especialmente jóvenes y hogares con ingresos medios.

En este contexto comenzó a desarrollarse un proceso de reforzamiento regulatorio del mercado del alquiler orientado principalmente a:

- aumentar estabilidad de los contratos;
- limitar determinados incrementos de rentas;
- reforzar protección de inquilinos vulnerables;
- y evitar expulsión residencial en mercados tensionados.

Las reformas legislativas desarrolladas durante los últimos años ampliaron duración obligatoria de contratos, limitaron actualización de rentas y reforzaron determinadas garantías procesales para arrendatarios.

La Ley por el Derecho a la Vivienda profundizó esta línea regulatoria mediante introducción de mecanismos específicos para zonas tensionadas y regulación diferenciada para grandes tenedores.

Los defensores de esta orientación consideran que el mercado del alquiler español presenta desequilibrios estructurales que justifican intervención pública más intensa.

Argumentan que la vivienda constituye un bien esencial cuya evolución no puede quedar completamente sometida a dinámicas especulativas o a fuertes asimetrías de mercado.

La experiencia internacional muestra además que numerosos países europeos mantienen históricamente distintos mecanismos regulatorios sobre arrendamientos urbanos.

Alemania, Francia, Suecia o Países Bajos combinan protección de inquilinos con mercados de alquiler mucho más amplios y profesionalizados que el español.

Los partidarios de la regulación sostienen que la estabilidad residencial y la accesibilidad requieren precisamente marcos normativos capaces de evitar incrementos desproporcionados de precios y garantizar mayor seguridad a los hogares arrendatarios.

Sin embargo, la regulación del alquiler genera también importantes debates económicos y jurídicos relacionados con sus efectos sobre oferta residencial.

El principal argumento crítico sostiene que una regulación excesivamente restrictiva puede desincentivar incorporación de vivienda al mercado arrendatario

y reducir inversión futura en alquiler residencial.

Muchos pequeños propietarios perciben creciente inseguridad regulatoria y consideran que la rentabilidad y flexibilidad del alquiler tradicional disminuyeron significativamente durante los últimos años.

Esta percepción puede favorecer desplazamiento de parte de la oferta hacia:

- venta de inmuebles;
- alquiler turístico;
- alquiler temporal;
- o simplemente retirada de viviendas del mercado.

El debate resulta especialmente relevante en España debido a la estructura del mercado arrendatario. A diferencia de otros países europeos con fuerte presencia institucional y profesionalizada, gran parte del alquiler español continúa en manos de pequeños propietarios particulares.

Muchos arrendadores poseen una o pocas viviendas y toman decisiones muy sensibles a cambios regulatorios, percepción de riesgo o rentabilidad esperada.

La oferta de alquiler en España presenta además una importante fragmentación territorial. Los principales problemas de accesibilidad y regulación se concentran en áreas metropolitanas y turísticas especialmente tensionadas.

Madrid y Barcelona representan nuevamente los casos más visibles. Ambas ciudades experimentaron fuertes incrementos de alquiler durante la última década y concentran buena parte del debate político sobre regulación.

Barcelona impulsó tempranamente mecanismos de contención de rentas y mostró una posición claramente favorable a intervención pública sobre el mercado arrendatario.

Madrid, por el contrario, mantiene una estrategia mucho más orientada a incremento de oferta mediante desarrollo urbanístico y colaboración público-privada.

Baleares y Canarias afrontan situaciones especialmente complejas debido a presión simultánea de turismo, inversión extranjera y escasez estructural de oferta residencial.

En estos territorios, el alquiler residencial compite frecuentemente con usos turísticos considerablemente más rentables para los propietarios.

La regulación del alquiler no puede analizarse aisladamente de este contexto más amplio de transformación económica y territorial.

Otro elemento importante es la profesionalización creciente del mercado arrendatario.

El build to rent y la entrada de operadores institucionales modifican progresivamente estructura del alquiler español. Grandes fondos y promotores desarrollan cada vez más promociones específicamente destinadas a alquiler estable.

Estos operadores valoran especialmente estabilidad regulatoria y previsibilidad jurídica debido a los largos horizontes temporales de sus inversiones.

La incertidumbre normativa puede afectar disposición de inversión institucional en vivienda de alquiler, especialmente en segmentos asequibles.

Sin embargo, numerosos expertos señalan que el verdadero problema estructural español sigue siendo la insuficiencia de oferta total de vivienda y no únicamente la regulación arrendaticia.

El Banco de España viene insistiendo precisamente en que la rigidez de la oferta residencial constituye uno de los principales factores explicativos del incremento de precios. (bde.es)

Desde esta perspectiva, la regulación del alquiler puede moderar parcialmente determinados comportamientos del mercado, pero difícilmente resolverá por sí sola los desequilibrios estructurales si no se incrementa significativamente producción de vivienda asequible.

La vivienda pública y el alquiler social adquieren por ello una importancia decisiva.

Muchos países europeos combinan regulación arrendaticia con amplios parques públicos y cooperativos capaces de amortiguar tensiones del mercado privado.

España parte en este ámbito de una posición claramente más débil debido a reducido tamaño de su parque público y social.

Otro desafío importante es el equilibrio entre protección de inquilinos y seguridad jurídica de propietarios.

El alquiler necesita simultáneamente:

- estabilidad residencial razonable;
- mecanismos eficaces frente a impagos;

- rapidez judicial;
- y marcos regulatorios previsibles.

La percepción de inseguridad jurídica puede reducir disposición de propietarios a ofrecer vivienda en alquiler tradicional.

La lentitud de determinados procedimientos judiciales relacionados con impagos y conflictos arrendaticios constituye precisamente uno de los principales problemas señalados por el sector.

La digitalización y modernización de la gestión arrendaticia representan también un ámbito creciente de transformación del mercado.

Plataformas digitales, seguros de impago y nuevos sistemas de intermediación modifican progresivamente funcionamiento del alquiler residencial.

La regulación futura deberá adaptarse además a nuevas formas de uso habitacional:

- coliving;
- alquiler flexible;
- vivienda compartida;
- y fórmulas híbridas entre residencia permanente y temporal.

La evolución del alquiler condicionará buena parte del futuro residencial español. Las nuevas generaciones accederán previsiblemente a vivienda mediante trayectorias más diversas y prolongadas en el mercado arrendatario que las existentes en décadas anteriores.

El alquiler dejó de ser una solución transitoria para convertirse en un componente estructural del sistema residencial.

La regulación deberá encontrar un equilibrio especialmente complejo entre:

- accesibilidad;
- estabilidad;
- seguridad jurídica;
- y capacidad suficiente de generación de oferta.

El éxito o fracaso de este equilibrio influirá decisivamente sobre la evolución futura de precios, emancipación juvenil y cohesión urbana en España.

La regulación del alquiler constituye final-

mente uno de los principales laboratorios contemporáneos donde se debate cómo compatibilizar derecho a la vivienda y funcionamiento eficiente del mercado residencial en las sociedades urbanas del siglo XXI.

## 4. Vivienda turística, alquiler temporal y nuevas tensiones regulatorias

La expansión de la vivienda turística y del alquiler temporal constituye uno de los fenómenos que más profundamente transformaron el mercado residencial español durante la última década y uno de los principales focos contemporáneos de tensión regulatoria, económica y urbana. El crecimiento de estas modalidades de uso residencial alteró significativamente la relación entre vivienda, turismo y ciudad, especialmente en las grandes áreas metropolitanas y destinos turísticos internacionales.

España, como una de las principales potencias turísticas mundiales, experimentó un extraordinario crecimiento del alojamiento turístico alternativo impulsado por plataformas digitales, internacionalización del turismo y elevada rentabilidad del alquiler vacacional frente al arrendamiento residencial tradicional.

La expansión de plataformas digitales de intermediación permitió incorporar rápidamente miles de viviendas al mercado turístico de corta estancia, especialmente en ciudades y territorios con fuerte atractivo internacional.

Barcelona, Madrid, Málaga, Sevilla, Valencia, Baleares, Canarias y buena parte del litoral mediterráneo concentran algunos de los ejemplos más intensos de esta transformación.

La vivienda turística modificó profundamente el funcionamiento del mercado residencial en determinados barrios y ciudades. En muchos casos, parte de la oferta residencial tradicional se desplazó hacia usos turísticos debido a mayor rentabilidad económica del alquiler vacacional.

Este proceso generó crecientes tensiones sobre disponibilidad de vivienda permanente y contribuyó al incremento de precios tanto de compra como de alquiler en determinadas zonas urbanas especialmente demandadas.

La presión resultó particularmente intensa en centros históricos, barrios turísticos y áreas con fuerte atractivo internacional.

La vivienda comenzó así a competir simultáneamente como:

- espacio residencial;
- activo turístico;
- producto financiero;

- y vehículo de inversión internacional.

La frontera entre función habitacional y explotación económica del parque residencial se volvió progresivamente más difusa.

Los defensores de la vivienda turística subrayan su impacto económico positivo sobre:

- actividad turística;
- pequeños propietarios;
- comercio local;
- y generación de ingresos complementarios.

Argumentan además que estas plataformas democratizaron parcialmente el mercado turístico y permitieron a numerosos hogares obtener rentas adicionales mediante aprovechamiento de sus inmuebles.

La vivienda turística contribuyó también a diversificar oferta de alojamiento y a expandir actividad económica hacia barrios anteriormente menos integrados dentro de los circuitos turísticos tradicionales.

Sin embargo, el rápido crecimiento del fenómeno generó crecientes conflictos urbanos y sociales.

Muchos municipios comenzaron a percibir efectos negativos relacionados con:

- reducción de oferta residencial permanente;
- incremento de precios;
- saturación turística;
- sustitución comercial;
- y pérdida de población residente en determinados barrios.

La gentrificación y turistificación de centros urbanos se convirtieron en uno de los principales debates urbanos contemporáneos en ciudades como Barcelona, Palma o Málaga.

La presión turística coincidió además con un contexto general de insuficiente producción de vivienda nueva y fuerte crecimiento de demanda urbana.

Como consecuencia, la regulación de la vivienda turística pasó progresivamente a ocupar un lugar central dentro de las políticas de vivienda y urbanismo. Las Comunidades Autónomas comenzaron a

desarrollar marcos normativos específicos para ordenar actividad de viviendas de uso turístico.

Paralelamente, numerosos Ayuntamientos introdujeron limitaciones urbanísticas, sistemas de licencias y restricciones territoriales orientadas a controlar expansión del fenómeno.

Barcelona desarrolló uno de los modelos regulatorios más restrictivos de Europa, limitando nuevas licencias y reforzando inspección y control administrativo.

Baleares aprobó también regulaciones particularmente estrictas debido a enorme presión turística y limitada capacidad territorial de las islas.

Madrid mantuvo durante determinados periodos aproximaciones más flexibles, aunque posteriormente incrementó controles y exigencias urbanísticas.

Málaga, Valencia y Sevilla desarrollaron igualmente regulaciones crecientemente restrictivas ante expansión acelerada del alquiler turístico.

El problema regulatorio resulta especialmente complejo porque la vivienda turística se sitúa en la intersección de varias competencias:

- turismo;
- urbanismo;
- vivienda;
- fiscalidad;
- y actividad económica.

La fragmentación competencial española genera así importantes diferencias territoriales y regulatorias entre Comunidades Autónomas y municipios.

Otro elemento central del debate es la dificultad de distinguir claramente entre:

- uso turístico profesional;
- alquiler ocasional;
- segunda residencia;
- y nuevas modalidades híbridas de alojamiento temporal.

La digitalización y las plataformas globales dificultan además control efectivo y supervisión administrativa del mercado.

La regulación del alquiler temporal aparece igualmente como uno de los nuevos

ámbitos de tensión.

El crecimiento de arrendamientos de media estancia vinculados a estudiantes internacionales, trabajadores desplazados, nómadas digitales o movilidad profesional está modificando progresivamente estructura del mercado residencial urbano.

Estas modalidades presentan características intermedias entre alquiler tradicional y alojamiento turístico.

En algunos casos, parte del mercado residencial migra hacia fórmulas temporales menos reguladas y potencialmente más rentables para los propietarios.

La expansión del teletrabajo y de la movilidad internacional incrementa además relevancia de estas nuevas formas de residencia flexible.

Ciudades como Málaga, Barcelona, Valencia o Madrid atraen crecientemente población internacional móvil que demanda soluciones habitacionales temporales y de alta flexibilidad.

La presión sobre vivienda se intensifica así no solo por turismo tradicional, sino también por nuevos modelos globales de movilidad residencial y laboral.

La regulación futura deberá afrontar precisamente esta creciente complejidad del mercado habitacional contemporáneo.

Otro aspecto importante es el impacto de la vivienda turística sobre convivencia urbana y comunidades de propietarios.

Ruido, rotación permanente de ocupantes y transformación funcional de edificios residenciales generan frecuentes conflictos vecinales en numerosos barrios turísticos.

Las comunidades de propietarios adquirieron progresivamente mayores capacidades para limitar o condicionar implantación de viviendas turísticas dentro de sus edificios.

La cuestión afecta directamente a equilibrio entre derecho de propiedad y protección del uso residencial de los inmuebles.

El Tribunal Supremo y distintos órganos judiciales desarrollaron además importante jurisprudencia relacionada con:

- licencias;
- competencias municipales;
- limitaciones comunitarias;

• y regulación urbanística del alquiler turístico.

La seguridad jurídica constituye nuevamente un elemento central dentro de este ámbito.

Los operadores turísticos y propietarios reclaman marcos regulatorios claros y estables, mientras Administraciones locales buscan herramientas eficaces para controlar impacto urbano del fenómeno.

La comparación internacional muestra que numerosas ciudades europeas afrontan problemas similares.

Ámsterdam, Lisboa, París, Berlín o Florencia desarrollaron durante los últimos años distintas estrategias orientadas a limitar expansión de la vivienda turística y proteger parque residencial permanente.

España se sitúa plenamente dentro de este debate europeo sobre equilibrio entre turismo y derecho a la vivienda.

El reto resulta especialmente complejo debido al enorme peso económico del turismo dentro de la economía española.

La regulación debe equilibrar simultáneamente:

- actividad económica;
- competitividad turística;
- acceso residencial;
- y sostenibilidad urbana.

La vivienda turística difícilmente desaparecerá como fenómeno estructural del mercado inmobiliario español.

Sin embargo, su crecimiento obliga a redefinir progresivamente límites entre función habitacional y explotación económica del parque residencial.

La presión social sobre acceso a vivienda garantizará previsiblemente un endurecimiento progresivo de determinadas regulaciones urbanísticas y residenciales en los territorios más tensionados.

La coordinación entre políticas turísticas, urbanísticas y de vivienda será cada vez más necesaria para evitar deterioro de equilibrio residencial en ciudades y destinos turísticos.

El alquiler temporal y la vivienda turística representan finalmente uno de los grandes laboratorios regulatorios del urbanismo y de la vivienda contemporánea.

Su evolución condicionará profundamente el futuro de las ciudades españolas, la estructura del mercado residencial y el equilibrio entre actividad económica y función social de la vivienda durante las próximas décadas.

## 5. Balance jurídico y perspectivas regulatorias futuras

La evolución reciente del mercado residencial español muestra que la vivienda se consolidó definitivamente como una de las grandes cuestiones estructurales del Estado contemporáneo y como uno de los principales ámbitos de intervención jurídica, económica y social de los poderes públicos. El creciente protagonismo de la regulación refleja precisamente la dificultad de equilibrar acceso a vivienda, estabilidad urbana, protección de la propiedad y funcionamiento eficiente del mercado inmobiliario en un contexto de profundas transformaciones económicas y demográficas.

Durante las últimas décadas, España pasó de un modelo residencial relativamente estable y fuertemente orientado hacia la propiedad privada a un escenario caracterizado por:

- creciente presión sobre alquiler;
- internacionalización inmobiliaria;
- expansión turística;
- dificultades de emancipación juvenil;
- y aumento de desigualdades territoriales en acceso a vivienda.

La regulación del mercado residencial evolucionó en paralelo a estas transformaciones.

La intervención pública sobre vivienda dejó de centrarse exclusivamente en promoción protegida y urbanismo para extenderse progresivamente hacia:

- alquiler;
- control de precios;
- vivienda vacía;
- protección frente a desahucios;
- vivienda turística;
- sostenibilidad energética;
- y nuevas formas de uso residencial.

La Ley por el Derecho a la Vivienda constituye la expresión más visible de este cambio de paradigma regulatorio.

La norma representa un intento de reforzar capacidad estatal de intervención so-

bre el mercado residencial y de aproximar parcialmente el modelo español a sistemas europeos con mayor peso del alquiler regulado y de las políticas públicas de vivienda.

Sin embargo, el balance jurídico y económico de estas transformaciones continúa siendo objeto de intenso debate.

Los defensores de la regulación sostienen que la magnitud de la crisis residencial española exige intervención pública más intensa para corregir desequilibrios del mercado y garantizar acceso razonable a vivienda.

Argumentan que la vivienda no puede entenderse únicamente como activo económico sometido a lógica de mercado, dado su papel esencial dentro de cohesión social y estabilidad democrática.

Desde esta perspectiva, las políticas de contención de rentas, protección de inquilinos y ampliación del parque público representan instrumentos legítimos y necesarios para evitar exclusión residencial y procesos de expulsión urbana.

Los críticos, en cambio, advierten sobre riesgos derivados de una regulación excesivamente intervencionista.

Consideran que la inseguridad normativa y las limitaciones sobre rentabilidad pueden reducir inversión residencial y agravar precisamente el problema estructural de insuficiencia de oferta.

Parte del sector inmobiliario y financiero percibe además creciente incertidumbre jurídica derivada de:

- sucesivas reformas legislativas;
- fragmentación territorial;
- y elevada politización del debate sobre vivienda.

El principal desafío regulatorio consiste precisamente en encontrar un equilibrio sostenible entre:

- intervención pública;
- seguridad jurídica;
- incentivos de oferta;
- y protección social.

La experiencia internacional muestra que los sistemas residenciales más equilibrados suelen combinar:

- producción suficiente de vivienda;

- amplios parques públicos y asequibles;
- seguridad jurídica sólida;
- regulación estable;
- y planificación urbana eficaz.

España afronta todavía importantes debilidades estructurales en varios de estos ámbitos.

El reducido tamaño del parque público constituye probablemente una de las principales limitaciones del sistema residencial español. A diferencia de otros países europeos, España dispone de escasa capacidad pública para amortiguar tensiones de mercado y ofrecer alternativas habitacionales estables a amplias capas de población.

La producción de vivienda asequible sigue siendo claramente insuficiente respecto a las necesidades existentes en las principales áreas urbanas y metropolitanas. Otro problema estructural es la lentitud urbanística y la limitada capacidad de generación de nueva oferta residencial.

La regulación del mercado difícilmente resolverá por sí sola los problemas de accesibilidad si no se incrementa significativamente producción de vivienda en los territorios donde la demanda resulta más intensa.

El Banco de España viene insistiendo precisamente en la necesidad de aumentar capacidad de oferta como elemento central para corregir desequilibrios estructurales del mercado residencial. (bde.es)

La cuestión generacional adquiere además creciente importancia. Las dificultades de emancipación juvenil y acceso a vivienda constituyen uno de los principales factores de desigualdad intergeneracional contemporánea. Las nuevas generaciones afrontan trayectorias residenciales mucho más complejas y prolongadas dentro del mercado del alquiler que las existentes durante décadas anteriores.

La vivienda se convierte así en uno de los principales mecanismos contemporáneos de reproducción o bloqueo de oportunidades sociales. Otro desafío importante será la adaptación del marco jurídico a nuevas formas de residencia y movilidad.

El crecimiento del:

- teletrabajo;
- coliving;
- alquiler temporal;

<ul style="list-style-type: none"> <li>• movilidad internacional;</li> <li>• y nuevas estructuras familiares</li> </ul> <p>modificará profundamente las necesidades regulatorias del sistema residencial.</p>	<p>plejidad jurídica y administrativa.</p> <p>La diversidad territorial española exige cierta flexibilidad regulatoria, pero también necesita marcos generales suficientemente coherentes y previsibles.</p>	<p>El verdadero reto será construir un marco jurídico capaz de garantizar simultáneamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acceso razonable a vivienda;</li> </ul>
<p>La distinción tradicional entre residencia permanente, alquiler turístico y uso temporal tenderá previsiblemente a volverse cada vez más difusa.</p>	<p>La vivienda continuará previsiblemente ocupando una posición central dentro del debate político español durante las próximas décadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• seguridad de la propiedad;</li> <li>• inversión sostenible;</li> <li>• y cohesión urbana y social.</li> </ul>
<p>La regulación futura deberá adaptarse a estas nuevas realidades sin deteriorar seguridad jurídica ni estabilidad del mercado.</p>	<p>La combinación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• urbanización;</li> </ul>	<p>La vivienda representa finalmente uno de los principales espacios donde se define el equilibrio entre mercado, Estado y derechos sociales dentro de las democracias contemporáneas.</p>
<p>La transición ecológica representa igualmente uno de los grandes retos regulatorios de las próximas décadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• envejecimiento;</li> <li>• presión turística;</li> </ul>	<p>El futuro regulatorio del sistema residencial español condicionará buena parte de la estabilidad económica, territorial y generacional del país durante las próximas décadas.</p>
<p>La Unión Europea impulsa crecientes exigencias relacionadas con:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• desigualdad generacional;</li> <li>• y transformación del mercado laboral</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• eficiencia energética;</li> <li>• rehabilitación;</li> <li>• reducción de emisiones;</li> <li>• y sostenibilidad urbana.</li> </ul>	<p>garantiza que la cuestión residencial seguirá siendo uno de los grandes temas estructurales del país.</p>	
<p>Estas obligaciones transformarán profundamente el parque residencial español y requerirán enormes inversiones públicas y privadas.</p>	<p>La regulación futura deberá evitar tanto la hiperintervención desincentivadora como la ausencia de mecanismos eficaces frente a exclusión residencial y desequilibrios territoriales.</p>	
<p>El desafío jurídico y económico consistirá en compatibilizar sostenibilidad ambiental con accesibilidad residencial y viabilidad económica de propietarios y comunidades de vecinos.</p>	<p>La experiencia reciente demuestra que la vivienda no puede abordarse exclusivamente desde una lógica de mercado ni únicamente desde una lógica administrativa.</p>	
<p>La rehabilitación energética adquirirá previsiblemente un peso creciente dentro de las políticas públicas de vivienda.</p>	<p>El sistema residencial requiere una combinación compleja de:</p>	
<p>Otro ámbito de creciente complejidad será la digitalización inmobiliaria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• seguridad jurídica;</li> <li>• producción suficiente de oferta;</li> <li>• intervención pública eficaz;</li> <li>• y estabilidad institucional.</li> </ul>	
<p>La expansión de plataformas digitales, contratos electrónicos, inteligencia artificial y nuevos modelos de intermediación transformará progresivamente funcionamiento del mercado residencial.</p>	<p>España dispone de importantes fortalezas institucionales gracias a su sistema registral, notarial y financiero, pero necesita avanzar significativamente en:</p>	
<p>Registro, notariado y Administraciones deberán adaptarse a un entorno cada vez más digitalizado y globalizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vivienda asequible;</li> <li>• agilidad urbanística;</li> <li>• y estabilidad regulatoria.</li> </ul>	
<p>La coordinación territorial seguirá constituyendo uno de los principales desafíos del sistema español.</p>	<p>La regulación del mercado residencial seguirá evolucionando previsiblemente hacia modelos más sofisticados y territoriales, adaptados a las distintas realidades urbanas y económicas del país.</p>	



# El Registro de la Propiedad como elemento imprescindible para el funcionamiento de la economía inmobiliaria

MARTA GÓMEZ LLORENS  
Directora de Vivienda y RSC  
Colegio de Registradores de España



mento de los precios de compra y alquiler, la insuficiente producción de vivienda nueva, la escasez de suelo finalista en numerosas áreas urbanas, el aumento de los costes de construcción, las dificultades de acceso a la financiación hipotecaria y la creciente presión demográfica y turística sobre determinadas ciudades y zonas costeras han generado un profundo desequilibrio entre la oferta disponible y la demanda residencial.

Este fenómeno no afecta de manera uniforme al conjunto del territorio nacional. España presenta una realidad residencial heterogénea, caracterizada por la coexistencia de grandes áreas metropolitanas sometidas a fuertes tensiones de precios —como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga o Palma— con territorios afectados por procesos de despoblación, envejecimiento demográfico y pérdida de actividad económica.

La existencia de estas realidades diferenciadas obliga a abordar el problema de la vivienda desde una perspectiva territorial amplia que tenga en cuenta las particularidades de cada Comunidad Autónoma, provincia y municipio.

La situación resulta especialmente preocupante para los jóvenes y las clases medias.

España registra una de las edades medias de emancipación más elevadas de Europa, consecuencia directa de las crecientes dificultades de acceso tanto a la vivienda en propiedad como al alquiler. La necesidad de destinar porcentajes cada vez mayores de renta al pago de la vivienda, junto con la exigencia de elevados niveles de ahorro previo para acceder a financiación hipotecaria, ha convertido el acceso residencial en uno de los principales factores de desigualdad intergeneracional. Paralelamente, amplios sectores de las clases medias urbanas encuentran crecientes dificultades para residir en las ciudades donde desarrollan su actividad profesional, lo que genera problemas de movilidad laboral, pérdida de competitividad económica y desplazamiento de población hacia áreas periféricas.

Las consecuencias de esta situación trascienden el ámbito estrictamente inmobiliario. La vivienda condiciona actualmente variables tan relevantes como la natali-

dad, la formación de nuevos hogares, la movilidad geográfica de los trabajadores, la cohesión territorial, la productividad económica y la estabilidad social. Por ello, la cuestión residencial debe entenderse como una auténtica cuestión de Estado cuyo impacto afecta al conjunto del modelo económico y social español.

Junto a las dimensiones económica, social y territorial del problema, ha adquirido una importancia creciente la dimensión jurídica e institucional. La aprobación de nuevas regulaciones estatales y autonómicas en materia de vivienda, la declaración de zonas tensionadas, la intervención pública en el mercado del alquiler, el debate sobre la ocupación ilegal de inmuebles, el incremento de la litigiosidad y la creciente complejidad normativa han situado la seguridad jurídica en el centro de las discusiones sobre el futuro del mercado residencial español.

En este contexto, el Registro de la Propiedad desempeña una función esencial como institución garante de la seguridad jurídica preventiva y de la estabilidad del tráfico inmobiliario. El sistema registral español constituye uno de los pilares fundamentales sobre los que descansa la confianza de ciudadanos, empresas, entidades financieras e inversores en el mercado inmobiliario.

A través de los principios de publicidad, legitimación, prioridad y fe pública registral, el Registro proporciona certeza sobre la titularidad de los bienes inmuebles, transparencia respecto a las cargas y gravámenes que los afectan y protección frente a posibles conflictos jurídicos derivados de transmisiones o derechos contradictorios.

La relevancia del Registro de la Propiedad trasciende la mera función documental. Su actividad constituye un elemento imprescindible para el correcto funcionamiento de la economía inmobiliaria, facilitando el acceso al crédito hipotecario, reduciendo los costes de transacción, previniendo situaciones de fraude y garantizando la protección de los derechos de propietarios y terceros adquirentes de buena fe. Del mismo modo, la información registral se ha convertido en una herramienta estratégica para el análisis del mercado inmobiliario, permitiendo conocer con precisión la evolución de las

La vivienda constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo personal, familiar y social de los ciudadanos, además de ser un derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española al regular el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y no podemos obviar asimismo, la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que en su artículo 25 establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que garantice su salud y bienestar, incluyendo expresamente la vivienda.

En cuanto a Europa, la Carta Social Europea Revisada (1996) establece en su artículo 31 fundamentalmente el Acceso universal a una vivienda digna y asequible.

Sin embargo, durante la última década el acceso a “una vivienda digna y adecuada” se ha convertido en uno de los principales desafíos estructurales de España. Lo que tradicionalmente había representado un elemento de estabilidad social, cohesión territorial y acumulación patrimonial para las familias españolas se ha transformado progresivamente en un factor de desigualdad, incertidumbre económica y tensión social.

La evolución reciente del mercado residencial español ha situado la cuestión de la vivienda en el centro del debate político, económico y jurídico. El fuerte incre-

compraventas, la actividad hipotecaria, los niveles de accesibilidad residencial y las dinámicas territoriales del mercado.

La importancia de esta función institucional resulta especialmente evidente en un contexto caracterizado por la creciente complejidad regulatoria y por la necesidad de generar confianza en un sector que representa una parte esencial de la economía nacional. La seguridad jurídica constituye un requisito indispensable para atraer inversión, fomentar la promoción de nueva vivienda, facilitar el acceso a la financiación y garantizar el adecuado equilibrio entre el derecho constitucional a una vivienda digna y el respeto a los derechos de propiedad.

El presente estudio tiene por objeto analizar de forma integral la situación actual de la vivienda en España, abordando sus dimensiones económicas, sociales, territoriales, urbanísticas y jurídicas.

A partir del análisis de fuentes oficiales procedentes del Colegio de Registradores de España, el Instituto Nacional de Estadística, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, organismos autonómicos y entidades internacionales, se pretende ofrecer una visión rigurosa y documentada de los principales desafíos que afronta el mercado residencial español.

Asimismo, el estudio examina el papel que desempeña el Registro de la Propiedad como garantía institucional de la seguridad jurídica y elemento imprescindible para la estabilidad del sistema inmobiliario. A través de este análisis se pretende poner de manifiesto que la solución a los problemas de acceso a la vivienda no depende exclusivamente del incremento de la oferta o de la adopción de determinadas políticas públicas, sino también de la existencia de un marco jurídico sólido, estable y previsible que garantice la protección de los derechos, fomente la confianza de los operadores económicos y contribuya al desarrollo equilibrado del mercado residencial español.

En definitiva, la vivienda constituye hoy uno de los principales retos estructurales de España. Su adecuada comprensión exige integrar perspectivas económicas, sociales, territoriales y jurídicas, reconociendo que el acceso a una vivienda digna y la existencia de un sistema de seguridad jurídica eficaz son elementos inseparables para garantizar la cohesión social, la estabilidad económica y el desarrollo sostenible del país durante las próximas décadas. Este es el reto al que tenemos que hacer frente y todos sin excepción, desde la administración central, autonómica, local, instituciones, y agentes económicos y sociales estamos emplazados a su resolución efectiva y duradera.



El Registro de la Propiedad desempeña una función esencial como institución garante de la seguridad jurídica preventiva y de la estabilidad del tráfico inmobiliario.

# La función notarial como garantía de acceso y conservación de la vivienda

CÉSAR SÁNZ PÉREZ

Vicesecretario del Consejo General del Notariado



Los poderes públicos tienen la importante misión de elaborar políticas y crear estructuras que sirvan para generaciones, no solo para la siguiente legislatura. Los indefectibles ciclos de la economía capitalista, que no hace tantos años que hemos experimentado de primera mano, obligan a la creación de instrumentos normativos que puedan ser eficaces en cualquiera de las situaciones, tanto en períodos de bonanza como en los de crisis. Porque los problemas jurídicos, económicos y sociales que de ellos se derivan son distintos y requieren soluciones diferentes, pero siempre con el denominador común de la seguridad jurídica consagrada en el artículo 9.3 de la Constitución española (CE). En palabras del propio Tribunal Constitucional (TC), el principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (por todas, véase la sentencia STC 46/1990, de 15 de marzo).

Aplicado lo anterior a la vivienda, son muchas las instituciones que pueden aportar su grano de arena para hacer efectivo el principio rector recogido en el artículo 47 de nuestra Carta Magna relativo al derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Desde las políticas urbanísticas y de ordenación del territorio, las redes de transporte y saneamiento, el abasteci-

miento de servicios públicos y privados, la normativa fiscal y tributaria, el sistema de financiación hipotecaria, el respeto al derecho de propiedad de acuerdo con su función social, y la regulación de otras formas de acceso a la vivienda, entre ellas el arrendamiento.

Entre esas instituciones que coadyuvan para hacer efectivo el mandato constitucional está el notariado. La configuración dual que el reglamento notarial hace de la figura del notario, que es a la vez funcionario público y profesional del Derecho, es la clave de bóveda del sistema español de seguridad jurídica preventiva. La fe pública notarial, derivada del aspecto funcional, permite presumir la exactitud de los hechos que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos y dota de autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes contenidas en el instrumento público redactado conforme a las leyes. Por otro lado, como profesionales del Derecho, los notarios tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar.

Esa dualidad es fundamental para entender el valor del instrumento público. Cuando una persona firma un documento ante notario, previamente ha recibido de este el asesoramiento imparcial, aunque siempre con especial asistencia a la parte más necesitada de ella (artículo 147 del reglamento notarial); ha pasado los controles de identidad, discernimiento, legitimación y legalidad, y todo eso determina que su consentimiento haya sido informado y libremente prestado. A partir de ahí, la potestad que el notario recibe directamente del Estado, en tanto que funcionario, dota al documento público de su enorme valor probatorio y ejecutivo. Valor que se traslada a aquellas otras instituciones que se nutren de la información notarial, como el Catastro (tres de cada cuatro cambios de titularidad catastral proceden de la información notarial) o los registros públicos, singularmente el de la propiedad y el mercantil.

La normativa notarial y de protección de los consumidores y usuarios garantiza que cualquier persona pueda acudir al notario que libremente elija por razones de proximidad, cercanía, confianza o calidad en el servicio, y la retribución por arancel fijado por el Gobierno mediante

Real Decreto dota de transparencia y seguridad a los costes del sistema.

Lejos de ser un anacronismo o residuo de tiempos pretéritos, el trato personal y directo del notario con la ciudadanía es un salvavidas al que agarrarse en una época en la que la inteligencia artificial, los algoritmos y las cadenas de bloques determinan nuestras vidas. El reciente proceso electoral en el Real Madrid Club de Fútbol, en el que los dos candidatos en contienda acudieron a sendos notarios para manifestar sus compromisos ante los electores, nos da una idea del valor que se le sigue dando al instrumento público. Bastaba una declaración en las redes sociales o los medios de comunicación, pero ambos prefirieron reforzar sus mensajes con el sello de calidad de hacerlo "ante notario".

Pero lo anterior no significa que el notariado sea una institución anclada en el siglo XIX, en el que se aprobó la ley principal que regula su organización actual. Como bien nos enseñó Darwin, la clave de la supervivencia es la adaptación al medio. El compaginar el trato personalizado e inmediato con los ciudadanos con el uso seguro de los medios tecnológicos más avanzados nos permite asegurar que el notariado español es una institución totalmente moderna. A lo largo del presente siglo han sido varias las Leyes que le han dotado de instrumentos adecuados en ese sentido, la última la 11/2023, de 8 de mayo, que ha permitido la creación del protocolo electrónico, el otorgamiento por videoconferencia de ciertos instrumentos públicos y la circulación de copias electrónicas autorizadas con código seguro de verificación, no solo a los registros y administraciones públicas, sino a cualquier persona física o jurídica. Y todo ello bajo el paraguas de seguridad desarrollado por el Centro Tecnológico del Notariado, institución creada y financiada por el propio notariado pero que ofrece un servicio de valor incalculable a toda la ciudadanía.

Pese a que el derecho español, siguiendo la tradición romana clásica y la canónica, no exige la escritura pública como requisito imprescindible para vender, comprar o alquilar una vivienda, resulta difícil imaginar que alguien se planteara en la actualidad comprar una vivienda sin acudir a una notaría, en la que verificarán que el inmueble pertenece a quien le pide el pago del precio, que puede legalmente vender, que no tiene cargas que com-

prometan su tranquilidad futura, que no intenta engañarle con ninguna cláusula ilegal o abusiva y que, antes de firmar, entiende perfectamente el contenido y consecuencias del contrato.

El ejemplo a seguir en este punto lo constituye la introducción del acta de transparencia material en la Ley 5/2019, de 5 de marzo, de contratos de crédito inmobiliario, como paso previo imprescindible para la formalización de préstamos hipotecarios destinados a la compra de viviendas. Desde su entrada en vigor en junio de 2019 y hasta 2025 los notarios han autorizado un total de 2.975.628 actas de transparencia. En cada una de ellas, el ciudadano ha podido elegir, a través de la sede electrónica del notariado, a su notario de confianza para que, de forma gratuita e imparcial, le explique con detalle el contenido de su futuro préstamo hipotecario, le advierta de la posible existencia de cláusulas abusivas y de las consecuencias que sobre su patrimonio tendría el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Pero si esto es así para la propiedad, ¿por qué resulta hoy tan extraño que el acceso a una vivienda en alquiler se haga ante notario? Dejando aparte el comprensible ahorro de costes, una de las razones puede ser la menor percepción del riesgo que un potencial inquilino tiene, respecto a la conservación de su vivienda habitual, con relación a un potencial propietario, por la mayor facilidad económica y fiscal para deshacer los vínculos contractuales en el caso del arrendamiento.

Ahora bien, mientras el inquilino habita su vivienda con normalidad, puede tener una serie de preguntas e inquietudes legales que aumentan año a año en proporción directa al incremento de leyes y reglamentos. Y lo mismo cabría decir de quien, con su esfuerzo y ahorro, ha podido comprar alguna vivienda para alquilar y complementar su pensión de jubilación. Los contratos de alquiler no son ya los contratos normados del tardofranquismo, con poco margen para la negociación individual, sino que desde 2013 se ha establecido una flexibilización en muchos aspectos que les dota de cierta complejidad, más allá del plazo y la renta. Por no hablar de conceptos nuevos introducidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, como el inquilino vulnerable, el gran tenedor o las zonas tensionadas.

Sin duda, la labor de asesoramiento notarial, que no eliminaría sino complementaría la que pueden realizar otros operadores como abogados o agentes de la propiedad inmobiliaria, podría dar mayor claridad contractual, eliminar incertidumbres, introducir mecanismos adecuados de resolución de los conflictos arrendaticios, otorgar títulos económicos y fiables

que ayuden a combatir la ocupación ilegal, ayudar a controlar el depósito de fianzas en las Comunidades Autónomas y, en definitiva, mejorar la seguridad jurídica en un mercado cada vez más convulso. Por otra parte, la digitalización del notariado español, consolidada desde hace años pero en continua evolución, aportaría muchas herramientas de simplificación y seguridad, tanto en el otorgamiento de los contratos como en la conservación y circulación de los documentos.

Y a partir de aquí, bottom up, es decir, de lo particular a lo universal. La formalización en escritura pública de las compraventas de vivienda, desde la más humilde de la España vaciada hasta la más lujosa en urbanizaciones premium, ha permitido al notariado crear una base de datos inmensa, en cantidad y calidad, el Índice Único Informatizado, que nutre de información valiosísima a organismos y administraciones públicas.

Sobre la base de este índice se ha creado el Portal estadístico del notariado ([www.penotariado.com](http://www.penotariado.com)), una potente herramienta en la que cualquier persona puede consultar, gratuitamente, los precios medios de viviendas en cualquier calle de España, superficie media, edad y nacionalidad de los adquirentes y otros datos relevantes. Además del interés que pueda tener para cualquier potencial vendedor o comprador, pensemos en la información que aporta a las Administraciones encargadas de diseñar y ejecutar políticas de vivienda.

Ahora imaginemos que pudiéramos contar con una herramienta similar para el mercado de arrendamientos; que los operadores económicos, ayuntamientos, comunidades autónomas, el ministerio de vivienda y la Comisión europea pudieran tener datos fiables para elaborar sus medidas o que la agencia tributaria pudiera tener un control mayor del dinero que deja de ingresarse por alquileres no declarados. En una época en la que el exceso de información conduce muchas veces a la desinformación, es fundamental contar con datos bien estructurados y fiables, basados en la calidad y seguridad de la fuente que los proporciona. Y esa seguridad comienza por cada contrato individual.



La normativa notarial y de protección de los consumidores garantiza que cualquier persona pueda acudir al notario que libremente elija por razones de proximidad, cercanía, confianza o calidad en el servicio.



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

# Parte 4

## MERCADO, FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA



### Capítulo 9. El mercado hipotecario y la financiación residencial

#### 1. Evolución del crédito hipotecario en España

**E**l crédito hipotecario ha sido históricamente uno de los principales pilares del sistema residencial español y uno de los factores más decisivos para comprender la evolución del mercado inmobiliario, de la propiedad privada y del acceso a la vivienda durante las últimas décadas. La expansión del crédito permitió consolidar un modelo fuertemente orientado hacia la propiedad residencial, facilitando a millones de hogares el acceso a vivienda mediante financiación bancaria de largo plazo.

La relación entre vivienda y sistema financiero adquirió en España una intensidad especialmente elevada desde finales del siglo XX. El crecimiento económico, la estabilidad monetaria derivada de la integración europea y la reducción progresiva de los tipos de interés impulsaron una extraordinaria expansión del crédito hipotecario durante los años previos a la crisis financiera de 2008.

La incorporación al euro desempeñó un papel particularmente importante dentro de este proceso. La convergencia financiera europea permitió acceder a financiación mucho más barata y abundante que la existente en décadas anteriores.

Las entidades financieras españolas incrementaron de manera muy significativa la concesión de hipotecas tanto a hogares como a promotores inmobiliarios.

La vivienda se convirtió progresivamente en el principal activo patrimonial de las familias españolas y en uno de los principales motores del crecimiento económico nacional.

El acceso relativamente sencillo al crédito

“  
El crédito hipotecario ha sido históricamente uno de los principales pilares del sistema residencial español

favoreció además una fuerte expansión de la demanda residencial y contribuyó decisivamente al intenso ciclo inmobiliario desarrollado entre finales de los años noventa y 2008.

Durante aquel periodo, el endeudamiento hipotecario de los hogares españoles aumentó extraordinariamente. El sistema financiero canalizó enormes volúmenes de recursos hacia el sector inmobiliario y constructor.

El crecimiento del crédito permitió financiar:

- adquisición de primera vivienda;
- segunda residencia;
- inversión inmobiliaria;
- y grandes desarrollos urbanísticos.

Sin embargo, esta expansión crediticia se desarrolló frecuentemente bajo supuestos de crecimiento continuado de precios y elevada estabilidad macroeconómica.

La crisis financiera internacional y el colapso inmobiliario de 2008 alteraron radicalmente este escenario.

El mercado hipotecario español sufrió entonces una profunda transformación. El aumento del desempleo, la caída de precios inmobiliarios y el deterioro financiero provocaron fuertes tensiones sobre hogares, entidades bancarias y promotores.

La morosidad hipotecaria aumentó significativamente y numerosas familias afrontaron graves dificultades para mantener pagos de sus préstamos.

Las ejecuciones hipotecarias y los desahucios se convirtieron en uno de los principales problemas sociales y políticos de la crisis económica española.

La dimensión social de la crisis hipotecaria transformó profundamente el debate público sobre vivienda y financiación residencial.

Las entidades financieras endurecieron drásticamente sus criterios de concesión de crédito y reforzaron exigencias de solvencia y capacidad de pago.

La etapa posterior a 2008 estuvo marcada por un profundo desapalancamiento del sistema financiero e inmobiliario español.

Las reformas regulatorias impulsadas a nivel europeo e internacional reforzaron además requisitos de capital, supervisión bancaria y control de riesgos hipoteca-

rios.

El nuevo ciclo hipotecario iniciado posteriormente se desarrolló bajo parámetros considerablemente más prudentes y profesionalizados.

El crédito hipotecario volvió progresivamente a crecer a medida que se recuperaban empleo, actividad económica y demanda residencial, pero dentro de un marco financiero mucho más conservador.

Las entidades financieras comenzaron a exigir mayores niveles de ahorro previo, estabilidad laboral y solvencia financiera a los prestatarios.

El Banco de España y las autoridades supervisoras reforzaron además vigilancia sobre riesgos inmobiliarios y endeudamiento excesivo.

La contratación hipotecaria evolucionó igualmente desde el punto de vista jurídico y de protección al consumidor.

La crisis financiera evidenció importantes problemas relacionados con:

- transparencia contractual;
- cláusulas abusivas;
- tipos variables;
- y distribución de riesgos financieros.

Las reformas legislativas posteriores reforzaron significativamente derechos del prestatario y obligaciones informativas de entidades financieras.

La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario introdujo nuevas garantías orientadas a mejorar transparencia y comprensión efectiva de las condiciones hipotecarias.

La intervención notarial previa a la firma definitiva del préstamo constituye precisamente una de las principales novedades incorporadas tras la crisis.

El sistema hipotecario español mantiene actualmente una posición relativamente sólida desde el punto de vista financiero y regulatorio.

Sin embargo, el acceso al crédito volvió a convertirse en uno de los principales desafíos residenciales debido al fuerte incremento de precios inmobiliarios y al endurecimiento reciente de las condiciones monetarias.

El aumento de los tipos de interés inicia-

do en 2022 transformó nuevamente el contexto hipotecario español.

Tras años de financiación extraordinariamente barata, el encarecimiento del crédito elevó significativamente el coste mensual de las hipotecas y redujo capacidad de endeudamiento de numerosos hogares.

El impacto resultó especialmente intenso en un país donde históricamente predominó la contratación de hipotecas a tipo variable.

Aunque durante los últimos años crecieron significativamente las hipotecas a tipo fijo, una gran parte de los hogares españoles continúa especialmente expuesta a variaciones de tipos de interés.

La subida del euríbor incrementó de manera notable las cuotas hipotecarias de numerosos préstamos variables y reintrodujo preocupación sobre vulnerabilidad financiera de determinados hogares.

Sin embargo, la situación actual presenta importantes diferencias respecto a la crisis de 2008.

El sistema financiero se encuentra considerablemente más capitalizado y supervisado, mientras los criterios de concesión hipotecaria son mucho más prudentes que durante el ciclo expansivo anterior.

La morosidad hipotecaria se mantiene además en niveles relativamente contenidos pese al incremento de tipos.

El Banco de España subraya precisamente que la calidad crediticia y la solvencia del sistema hipotecario actual resultan claramente superiores a las existentes antes de la crisis financiera. (bde.es)

La evolución reciente muestra además una creciente segmentación social del acceso hipotecario.

Los hogares con mayor estabilidad laboral y capacidad de ahorro continúan accediendo relativamente bien a financiación, mientras jóvenes y sectores con ingresos medios o bajos encuentran crecientes dificultades.

El principal problema actual ya no es únicamente el coste financiero de la hipoteca, sino la enorme dificultad para reunir ahorro inicial suficiente.

Las entidades financieras suelen exigir aportaciones previas significativas para cubrir parte del valor de compra, impuestos y gastos asociados.

En mercados metropolitanos tensiona-

dos, esta barrera de entrada resulta especialmente difícil de superar para jóvenes y nuevos hogares.

La vivienda y el crédito hipotecario siguen profundamente interrelacionados dentro del modelo residencial español.

El acceso a financiación condiona:

- capacidad de compra;
- evolución de precios;
- actividad promotora;
- y comportamiento general del mercado inmobiliario.

Otro elemento relevante es la creciente importancia de los criterios ESG y de sostenibilidad dentro de la financiación hipotecaria.

La eficiencia energética y las características ambientales de los inmuebles comienzan a influir progresivamente sobre valoración financiera y condiciones crediticias.

La transición ecológica transformará previsiblemente el mercado hipotecario durante las próximas décadas.

La rehabilitación energética y la modernización del parque residencial requerirán además enormes volúmenes de financiación pública y privada.

Otro desafío importante será la adaptación del crédito hipotecario a nuevas formas de residencia y trayectorias laborales más inestables y flexibles.

Las nuevas generaciones presentan patrones laborales y residenciales distintos a los existentes durante el auge del modelo clásico de propiedad hipotecada.

La movilidad, el alquiler y la incertidumbre laboral modificarán previsiblemente relación futura entre vivienda y endeudamiento.

El crédito hipotecario continuará siendo, no obstante, uno de los principales mecanismos de acceso a propiedad residencial en España.

La estabilidad del sistema financiero y la fortaleza institucional del mercado hipotecario seguirán siendo factores esenciales para el funcionamiento del sistema residencial español.

La evolución futura dependerá en gran medida de:

- política monetaria;
- evolución de precios;
- estabilidad laboral;
- capacidad de ahorro de los hogares;
- y producción suficiente de vivienda asequible.

El mercado hipotecario constituye finalmente una de las infraestructuras económicas más importantes del sistema residencial español y uno de los principales factores que condicionan acceso a la vivienda, estabilidad financiera y evolución del mercado inmobiliario nacional.



La estabilidad del sistema financiero y la fortaleza institucional del mercado hipotecario seguirán siendo factores esenciales para el funcionamiento del sistema residencial español.



## 2. Tipos de interés, acceso al crédito y esfuerzo financiero

La evolución de los tipos de interés constituye uno de los factores más determinantes para el funcionamiento del mercado residencial español y para la capacidad real de acceso a la vivienda de millones de hogares. La relación entre política monetaria, financiación hipotecaria y precios inmobiliarios adquirió una importancia especialmente intensa en España debido al fuerte peso histórico de la propiedad privada financiada mediante crédito bancario.

El mercado inmobiliario español depende profundamente de las condiciones financieras. La capacidad de compra de los hogares no está determinada únicamente por el precio nominal de la vivienda, sino también por el coste mensual de financiación, la duración de los préstamos y las condiciones de acceso al crédito.

Durante las dos primeras décadas del siglo XXI, la integración monetaria europea y las políticas expansivas del Banco Central Europeo generaron un entorno de tipos de interés extraordinariamente reducidos.

La financiación hipotecaria barata impulsó fuertemente la demanda residencial y favoreció el acceso a la propiedad para amplias capas de población.

Tras la crisis financiera de 2008, el BCE profundizó además sus políticas monetarias expansivas mediante:

- reducción de tipos oficiales;
- programas masivos de compra de activos;
- y abundante liquidez financiera.

España vivió así durante años un contexto de financiación hipotecaria excepcionalmente favorable desde el punto de vista histórico.

Las hipotecas a muy largo plazo y con cuotas relativamente reducidas facilitaron nuevamente expansión del mercado residencial y recuperación progresiva de los precios inmobiliarios.

Sin embargo, esta situación cambió radicalmente a partir de 2022 con el fuerte endurecimiento monetario impulsado por el BCE para combatir la inflación.

El incremento de tipos oficiales provocó una rápida subida del euríbor y transformó profundamente el contexto hipotecario europeo y español.

El impacto sobre el mercado residencial fue especialmente relevante en España debido al peso tradicional de las hipotecas a tipo variable.

Durante décadas, gran parte de los préstamos hipotecarios españoles estuvieron referenciados al euríbor, trasladando directamente a los hogares las variaciones de la política monetaria europea.

La subida de tipos elevó significativamente las cuotas hipotecarias de numerosos hogares y redujo simultáneamente capacidad de endeudamiento de nuevos compradores.

El acceso a vivienda se volvió así considerablemente más difícil para amplios sectores de población.

El esfuerzo financiero necesario para adquirir vivienda aumentó de manera intensa precisamente en un contexto donde los precios inmobiliarios continuaban situándose en niveles históricamente elevados en muchas áreas metropolitanas y turísticas.

Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga o determinadas zonas de Canarias presentan actualmente algunos de los mayores niveles de esfuerzo residencial del país.

El Banco de España viene advirtiendo sobre el incremento del esfuerzo financiero de los hogares derivado tanto del encarecimiento de la vivienda como del aumento del coste del crédito hipotecario. (bde.es)

La relación entre tipos de interés y precios inmobiliarios resulta especialmente compleja.

Cuando los tipos son bajos:

- aumenta capacidad de endeudamiento;
- se incrementa demanda;
- y tienden a elevarse precios de vivienda.

Cuando los tipos suben:

- disminuye capacidad de financiación;
- se encarecen cuotas;
- y parte de la demanda queda expulsada del mercado de compra.

Sin embargo, en mercados con fuerte insuficiencia estructural de oferta, la subida de tipos no siempre provoca caídas significativas de precios.

España combina precisamente:

- fuerte presión de demanda en determinadas áreas;
- limitada producción de vivienda nueva;
- y escasez de oferta asequible.

Como consecuencia, el endurecimiento financiero reduce acceso a propiedad sin corregir necesariamente de forma intensa los precios inmobiliarios.

El problema resulta especialmente grave para jóvenes y nuevos hogares.

Las entidades financieras mantienen actualmente criterios mucho más prudentes que durante el ciclo expansivo previo a 2008.

Los bancos exigen:

- estabilidad laboral;
- capacidad de ahorro;
- ratios de endeudamiento limitados;
- y aportaciones iniciales significativas.

El principal obstáculo para numerosos compradores ya no es únicamente la cuota hipotecaria mensual, sino la dificultad para reunir ahorro previo suficiente.

La compra de vivienda exige normalmente financiar:

- entrada inicial;
- impuestos;
- gastos notariales y registrales;
- y otros costes asociados.

En mercados de alto precio, estas cantidades alcanzan niveles inasumibles para gran parte de los jóvenes incluso aunque dispongan de ingresos laborales relativamente estables.

La desigualdad patrimonial intergeneracional adquiere así creciente importancia.

Muchos jóvenes solo acceden actualmente a propiedad mediante:

- ayuda familiar;
- herencias;
- avales;
- o apoyo patrimonial previo.

La vivienda se convierte progresivamente en un mecanismo de reproducción de desigualdad entre hogares con distinto nivel de patrimonio acumulado.

El alquiler aparece para muchos hogares como única alternativa inmediata de acceso habitacional.

Sin embargo, el fuerte incremento de rentas arrendaticias dificulta también capacidad futura de ahorro para acceder posteriormente a compra.

Se genera así un círculo especialmente complejo:

- altos alquileres reducen capacidad de ahorro;
- y la falta de ahorro impide acceder a propiedad.

Otro aspecto relevante es la evolución de la estructura hipotecaria española.

Tras la crisis financiera creció significativamente contratación de hipotecas a tipo fijo, reduciendo parcialmente vulnerabilidad de los hogares frente a futuras subidas de tipos.

Las entidades financieras promovieron activamente este modelo durante años de tipos extraordinariamente bajos.

Como consecuencia, una parte importante de los nuevos hipotecados recientes dispone actualmente de mayor protección frente a volatilidad monetaria que generaciones anteriores.

Sin embargo, millones de préstamos variables continúan muy expuestos a evolución del euríbor.

La subida de cuotas afectó especialmente a hogares con menor margen financiero y mayor esfuerzo hipotecario previo.

El Gobierno y las entidades financieras impulsaron además distintos mecanismos de alivio temporal para hogares vulnerables afectados por incremento de tipos.

Las medidas incluyeron:

- reestructuración de préstamos;
- ampliación de plazos;
- y códigos de buenas prácticas bancarias.

La situación actual resulta, no obstante, considerablemente más estable que la existente durante la crisis financiera de 2008.

El sistema bancario español se encuentra hoy mucho más capitalizado y supervisado, mientras los criterios de concesión hipotecaria son más prudentes y conservadores.

La morosidad hipotecaria permanece relativamente contenida pese al endurecimiento monetario.

Otro elemento importante es el creciente peso de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética dentro de la financiación hipotecaria.

Las entidades financieras comienzan progresivamente a valorar características ambientales y energéticas de los inmuebles como parte del riesgo financiero asociado.

La rehabilitación energética y la vivienda eficiente podrían acceder progresivamente a condiciones de financiación diferenciadas durante los próximos años.

La transición ecológica modificará previsiblemente una parte importante del mercado hipotecario europeo.

Otro desafío relevante es la adaptación del sistema financiero a nuevas trayectorias laborales y residenciales.

La estabilidad laboral tradicional sobre la que se construyó gran parte del modelo hipotecario español resulta cada vez menos frecuente entre jóvenes y trabajadores de determinados sectores.

El empleo temporal, el trabajo autónomo y las carreras profesionales más discontinuas dificultan acceso a financiación bancaria convencional.

El mercado hipotecario deberá adaptarse progresivamente a esta nueva realidad social y laboral.

La comparación europea muestra que España mantiene todavía uno de los modelos más orientados hacia propiedad hipotecada dentro de Europa occidental.

Sin embargo, las nuevas generaciones muestran patrones residenciales más flexibles y una mayor presencia estructural dentro del mercado del alquiler.

La evolución futura de los tipos de interés condicionará decisivamente el comportamiento del mercado inmobiliario español durante los próximos años.

Si los tipos permanecen elevados:

- el acceso a propiedad continuará siendo difícil para amplios sectores sociales;

- y aumentará previsiblemente presión sobre alquiler.

Si se produce una relajación monetaria gradual:

- podría recuperarse parte de la capacidad de compra;
- aunque persistirán problemas estructurales de oferta y precios.

La vivienda y la política monetaria seguirán profundamente interrelacionadas dentro del contexto español.

El acceso al crédito constituye finalmente uno de los principales mecanismos que determinan quién puede acceder a propiedad residencial y en qué condiciones.

Los tipos de interés y el esfuerzo financiero condicionan no solo funcionamiento económico del mercado inmobiliario, sino también cohesión social, desigualdad generacional y capacidad de emancipación de amplias capas de la población española.



//  
El mercado  
inmobiliario español  
depende  
profundamente de  
las condiciones  
financieras.

### 3. Jóvenes, ahorro previo y emancipación

La dificultad de acceso a la vivienda por parte de los jóvenes constituye uno de los principales problemas estructurales del sistema residencial español y uno de los fenómenos sociales y económicos con mayores implicaciones para el futuro demográfico, laboral y territorial del país. El retraso de la emancipación juvenil refleja la creciente desconexión entre evolución de los precios residenciales y capacidad económica de las nuevas generaciones.

España presenta actualmente una de las edades medias de emancipación más elevadas de Europa. El acceso tardío a vivienda independiente se ha convertido en una característica estructural del modelo residencial español contemporáneo.

La emancipación dejó de ser una transición relativamente temprana y estable para transformarse en un proceso largo, complejo y frecuentemente precario.

Los jóvenes afrontan simultáneamente varios obstáculos:

- salarios relativamente bajos;
- inestabilidad laboral;
- elevados precios de vivienda;
- alquileres crecientes;
- y enormes dificultades para acumular ahorro previo suficiente.

La vivienda se convierte así en uno de los principales factores de desigualdad generacional y de bloqueo de proyectos vitales.

Durante décadas, el modelo residencial español se apoyó sobre una secuencia relativamente estable:

- incorporación al mercado laboral;
- acceso relativamente rápido a crédito hipotecario;
- adquisición de vivienda en propiedad;
- y consolidación patrimonial progresiva.

Este esquema resulta hoy mucho más difícil de reproducir para amplias capas de jóvenes.

La transformación del mercado laboral constituye uno de los factores centrales

de esta situación.

Las nuevas generaciones presentan mayores niveles de temporalidad, salarios iniciales más bajos y trayectorias profesionales más inestables que las existentes durante las décadas de expansión inmobiliaria y económica anteriores.

La financiación hipotecaria exige actualmente:

- estabilidad laboral;
- ingresos suficientes;
- y capacidad de ahorro acumulado.

Muchos jóvenes no cumplen simultáneamente estas condiciones pese a disponer de formación elevada y empleo cualificado.

El principal obstáculo ya no es únicamente acceder a una hipoteca, sino reunir previamente el ahorro necesario para afrontar entrada, impuestos y gastos asociados a la compra de vivienda.

Las entidades financieras suelen financiar solo una parte del valor total del inmueble, obligando al comprador a disponer de recursos previos significativos.

En ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga, Palma o San Sebastián, las cantidades necesarias para acceder a una primera vivienda superan ampliamente la capacidad de ahorro de gran parte de los jóvenes.

El Banco de España viene señalando precisamente que la falta de ahorro previo constituye uno de los principales límites actuales para el acceso de los jóvenes a la propiedad residencial. (bde.es)

La situación resulta especialmente compleja porque el alquiler tampoco permite fácilmente acumular ahorro.

El fuerte incremento de las rentas arrendaticias obliga a muchos jóvenes a destinar porcentajes muy elevados de sus ingresos al pago mensual de vivienda.

En numerosos casos, el alquiler absorbe gran parte de la capacidad económica disponible e impide generar ahorro suficiente para acceder posteriormente a compra.

Se produce así una especie de bloqueo estructural:

- el alquiler elevado impide ahorrar;
- y la falta de ahorro impide acceder a pro-

piedad.

La dependencia familiar se prolonga progresivamente.

Muchos jóvenes permanecen durante años en el hogar familiar no únicamente por razones culturales, sino por imposibilidad económica objetiva de acceder a vivienda independiente.

La emancipación tardía tiene además importantes consecuencias sociales y demográficas.

El retraso en formación de hogares afecta directamente a:

- natalidad;
- estabilidad familiar;
- movilidad laboral;
- y autonomía personal.

España presenta una de las tasas de fecundidad más bajas de Europa y numerosos estudios vinculan parcialmente esta situación con dificultades residenciales y precariedad juvenil.

La vivienda se convierte así en un factor estructural que condiciona no solo economía residencial, sino también evolución demográfica y social del país.

La desigualdad patrimonial intergeneracional adquiere creciente importancia dentro de este contexto.

Los jóvenes procedentes de familias con patrimonio inmobiliario o capacidad de apoyo económico acceden mucho más fácilmente a vivienda en propiedad mediante:

- donaciones;
- avales familiares;
- herencias;
- o ayuda directa para entrada hipotecaria.

Por el contrario, quienes carecen de respaldo patrimonial familiar afrontan barreras considerablemente mayores.

La vivienda funciona progresivamente como mecanismo de transmisión de desigualdad entre generaciones y grupos sociales.

Otro aspecto relevante es la transformación de las preferencias residenciales ju-

veniles.

Aunque la propiedad continúa siendo aspiración importante para gran parte de la población joven española, las nuevas generaciones muestran trayectorias más flexibles y menos lineales que las existentes en décadas anteriores.

El alquiler prolongado, la movilidad geográfica y las fórmulas compartidas de residencia ganan progresivamente peso dentro de las estrategias habitacionales juveniles.

Sin embargo, esta aparente flexibilización no siempre responde a una elección libre, sino frecuentemente a restricciones económicas estructurales.

La vivienda compartida se ha convertido en una solución habitual incluso entre trabajadores cualificados y personas con empleo estable debido a los elevados costes residenciales urbanos.

Madrid y Barcelona muestran especialmente esta tendencia hacia prolongación de convivencia compartida entre jóvenes adultos.

El problema afecta además crecientemente a trabajadores esenciales y sectores profesionales medios.

Profesores, sanitarios, funcionarios o empleados cualificados encuentran crecientes dificultades para acceder a vivienda compatible con sus ingresos en determinados mercados urbanos tensionados.

La cuestión residencial comienza así a afectar directamente a competitividad económica y capacidad de atracción de talento de las ciudades españolas.

Otro fenómeno relevante es el crecimiento de la movilidad internacional juvenil.

Muchos jóvenes españoles retrasan proyectos de emancipación o adquisición de vivienda debido a trayectorias laborales más inciertas y globalizadas.

La movilidad profesional y geográfica dificulta además asumir compromisos hipotecarios de muy largo plazo.

Las políticas públicas comenzaron progresivamente a incorporar programas específicos orientados a facilitar acceso juvenil a vivienda:

- avales públicos;
- ayudas al alquiler;
- vivienda protegida;

• o programas de emancipación.

Sin embargo, el impacto de estas medidas continúa siendo limitado respecto a la magnitud estructural del problema.

La escasez de vivienda asequible sigue siendo uno de los principales obstáculos para la emancipación juvenil.

La producción de alquiler asequible y vivienda protegida para jóvenes resulta claramente insuficiente en la mayoría de grandes áreas urbanas.

La comparación europea muestra que numerosos países con mayores tasas de emancipación combinan:

- mercados de alquiler más amplios y estables;
- vivienda pública significativa;
- y menores niveles de esfuerzo financiero juvenil.

España arrastra históricamente un modelo excesivamente dependiente de propiedad privada financiada mediante endeudamiento hipotecario.

La transformación del mercado laboral y financiero dificulta progresivamente reproducción de este esquema para nuevas generaciones.

La vivienda continuará siendo uno de los principales factores de desigualdad y tensión intergeneracional durante las próximas décadas si no se corrigen desequilibrios estructurales de oferta y accesibilidad.

La emancipación juvenil depende directamente de:

- evolución salarial;
- estabilidad laboral;
- acceso al crédito;
- y disponibilidad de vivienda asequible.

La cuestión no puede abordarse únicamente desde políticas de juventud, sino como un problema estructural del sistema residencial y económico español.

La capacidad de las nuevas generaciones para acceder a vivienda razonable condicionará buena parte del futuro demográfico, productivo y social del país.

La vivienda representa finalmente uno de los principales mecanismos contemporáneos de inclusión o exclusión genera-

cional dentro de las sociedades urbanas avanzadas.

El retraso de la emancipación refleja así una transformación profunda del modelo residencial español y uno de los grandes desafíos estructurales para la cohesión social y territorial futura de España.



La transformación del mercado laboral y financiero dificulta progresivamente reproducción de este esquema para nuevas generaciones.



La demanda extranjera desempeña actualmente un papel especialmente relevante en determinados segmentos y territorios del mercado residencial español.

#### 4. Inversión extranjera y presión financiera sobre la vivienda

La inversión extranjera se consolidó durante las últimas décadas como uno de los factores más influyentes dentro del mercado inmobiliario español y como uno de los elementos que más contribuyen a explicar la creciente internacionalización del sistema residencial nacional. España se convirtió progresivamente en uno de los principales destinos europeos de inversión residencial internacional debido a una combinación de clima, calidad de vida, estabilidad institucional, atractivo turístico y seguridad jurídica.

La presencia de compradores e inversores extranjeros no constituye un fenómeno nuevo dentro del mercado inmobiliario español. Desde finales del siglo XX, amplias zonas costeras y turísticas desarrollaron intensos procesos de internacionalización residencial vinculados principalmente a segunda residencia y jubilación europea.

Sin embargo, durante la última década el fenómeno adquirió una dimensión mucho más amplia y compleja.

La inversión internacional dejó de concentrarse exclusivamente en vivienda vacacional tradicional para extenderse progresivamente hacia:

- activos urbanos;
- alquiler residencial;
- promociones build to rent;
- vivienda de lujo;
- y grandes operaciones inmobiliarias institucionales.

Madrid y Barcelona se incorporaron plenamente a los grandes circuitos globales de inversión inmobiliaria internacional, mientras Baleares, Canarias, Costa del Sol y buena parte del litoral mediterráneo reforzaban aún más su atractivo exterior.

El mercado residencial español comenzó así a integrarse crecientemente dentro de dinámicas financieras y patrimoniales globales.

La vivienda dejó de ser únicamente un bien local destinado a residentes nacionales para convertirse también en:

- activo financiero internacional;

- refugio patrimonial;
- producto turístico;
- y vehículo de diversificación inversora.

La demanda extranjera desempeña actualmente un papel especialmente relevante en determinados segmentos y territorios del mercado residencial español.

Según los datos del Colegio de Registradores, las compras realizadas por extranjeros continúan representando un porcentaje significativo de las operaciones inmobiliarias, especialmente en zonas costeras e insulares. ([registradores.org](http://registradores.org))

Baleares constituye probablemente el ejemplo más extremo de esta presión internacional sobre el mercado residencial.

Mallorca e Ibiza concentran elevados niveles de inversión extranjera de alto poder adquisitivo que impactan directamente sobre precios de vivienda y disponibilidad residencial para población local.

La limitada capacidad territorial insular intensifica además el efecto de esta demanda internacional sobre el mercado.

Canarias presenta dinámicas parcialmente similares, especialmente en determinados municipios turísticos y costeros.

La Costa del Sol representa otro gran polo internacional de inversión inmobiliaria europea y global.

Marbella, Estepona, Benahavís o Málaga concentran fuerte presencia de compradores internacionales vinculados tanto a segunda residencia como a inversión patrimonial y residencial permanente.

Madrid adquirió durante los últimos años creciente atractivo como destino de inversión internacional urbana debido a:

- estabilidad institucional;
- seguridad jurídica;
- conectividad internacional;
- y dinamismo económico.

La capital española se posicionó progresivamente como uno de los principales mercados inmobiliarios europeos para inversión patrimonial y residencial de alto nivel.

Barcelona mantiene igualmente fuerte atractivo internacional, aunque sometida a mayores tensiones regulatorias y urbanísticas durante los últimos años.

La inversión extranjera genera importantes beneficios económicos:

- entrada de capital;
- actividad constructora;
- empleo;
- dinamismo turístico;
- y recaudación fiscal.

El sector inmobiliario internacional constituye además una fuente relevante de financiación y modernización urbana en numerosos territorios.

Sin embargo, la creciente financiarización e internacionalización del mercado residencial genera también importantes tensiones sociales y territoriales.

En determinados mercados especialmente limitados, la capacidad adquisitiva internacional supera ampliamente los niveles salariales locales y contribuye a elevar precios muy por encima de las posibilidades económicas de gran parte de la población residente.

El problema resulta especialmente intenso en territorios insulares y ciudades con fuerte presión turística.

La vivienda se convierte así progresivamente en un activo global cuya valoración ya no depende exclusivamente de la economía local ni de la capacidad adquisitiva de los residentes.

Muchos trabajadores y jóvenes encuentran crecientes dificultades para acceder a vivienda en zonas donde parte relevante de la demanda procede de compradores internacionales con niveles patrimoniales considerablemente superiores.

La presión financiera sobre la vivienda no deriva únicamente de compradores extranjeros particulares.

Los fondos de inversión y operadores institucionales adquirieron creciente protagonismo dentro del mercado residencial español tras la crisis financiera de 2008.

La reestructuración bancaria y la acumulación de activos inmobiliarios problemáticos facilitaron entrada masiva de capital institucional internacional en el sector residencial.

Fondos oportunistas, SOCIMI y grandes operadores internacionales adquirieron:

- carteras de vivienda;

- suelo;
- promociones;
- y activos residenciales en alquiler.

La institucionalización del mercado transformó parcialmente estructura tradicional del sector inmobiliario español.

Los defensores de esta evolución sostienen que la entrada de capital institucional aporta:

- profesionalización;
- financiación;
- capacidad constructiva;
- y desarrollo de alquiler estable.

El build to rent se desarrolló precisamente impulsado en gran medida por operadores institucionales internacionales interesados en el mercado residencial español.

Sin embargo, parte del debate público percibe también riesgos asociados a financiarización excesiva de la vivienda.

La crítica principal sostiene que determinados operadores priorizan rentabilidad financiera y revalorización patrimonial frente a función social y accesibilidad residencial.

La vivienda aparece así sometida a crecientes tensiones entre:

- lógica habitacional;
- y lógica financiera global.

La evolución de tipos de interés internacionales influye además directamente sobre comportamiento inversor del mercado inmobiliario.

Durante años de tipos extremadamente bajos, la vivienda se convirtió en uno de los principales activos refugio para capital internacional en busca de rentabilidad.

La subida reciente de tipos modificó parcialmente esta dinámica, aunque la inversión residencial española mantiene fuerte atractivo internacional.

Otro fenómeno relevante es el crecimiento del llamado "nomadismo digital" y de nuevas formas de movilidad residencial internacional.

Ciudades como Málaga, Valencia, Barcelona o Las Palmas atraen crecientemente trabajadores internacionales remotos con

capacidad adquisitiva superior a la media local.

La presión sobre alquiler y vivienda se intensifica así no solo por turismo clásico o inversión patrimonial, sino también por nuevas dinámicas globales de movilidad laboral y residencial.

La regulación pública comenzó progresivamente a reaccionar frente a algunos de estos fenómenos.

El debate sobre:

- vivienda turística;
- golden visa;
- fiscalidad inmobiliaria;
- y limitaciones a inversión extranjera

ganó creciente relevancia política y social durante los últimos años.

España eliminó recientemente el régimen de golden visa vinculado a adquisición inmobiliaria, reflejando precisamente creciente preocupación respecto al impacto de determinadas formas de inversión sobre acceso residencial.

La comparación internacional muestra que numerosos países europeos afrontan debates similares relacionados con internacionalización y financiarización de la vivienda.

Portugal, Países Bajos, Canadá o determinadas ciudades estadounidenses desarrollaron restricciones parciales sobre inversión extranjera o vivienda vacía en mercados especialmente tensionados.

El reto regulatorio resulta extremadamente complejo.

La inversión internacional aporta crecimiento económico y financiación, pero puede también intensificar desigualdades territoriales y presión sobre acceso residencial.

La solución difícilmente pasa por cierre del mercado inmobiliario español a capital exterior, pero sí exige mecanismos capaces de equilibrar:

- atracción inversora;
- sostenibilidad urbana;
- y derecho efectivo de acceso a vivienda para la población residente.

La vivienda continuará previsiblemente integrada dentro de dinámicas finan-

cie-ras globales durante las próximas décadas.

España seguirá siendo uno de los principales destinos internacionales de inversión residencial debido a sus ventajas climáticas, turísticas e institucionales.

La cuestión central será cómo gestionar esta internacionalización sin deteriorar cohesión social ni expulsar progresivamente a la población residente de determinados mercados urbanos y turísticos.

La presión financiera sobre la vivienda constituye finalmente uno de los grandes desafíos contemporáneos de las economías urbanas globalizadas.

España afronta el reto de compatibilizar atractivo internacional e inversión con mantenimiento de un sistema residencial accesible y sostenible para su propia población.



## España afronta el reto de compatibilizar atractivo internacional e inversión con mantenimiento de un sistema residencial accesible y sostenible para su propia



## 5. Perspectivas del sistema financiero e hipotecario español

El futuro del sistema financiero e hipotecario español estará condicionado por una combinación compleja de factores económicos, demográficos, regulatorios y tecnológicos que transformarán progresivamente la relación entre vivienda, crédito y patrimonio residencial durante las próximas décadas. El modelo tradicional basado en propiedad privada financiada mediante hipotecas a muy largo plazo afronta importantes desafíos derivados de la evolución del mercado laboral, del envejecimiento demográfico y de los nuevos patrones residenciales de las generaciones más jóvenes.

España mantiene todavía uno de los sistemas residenciales más orientados hacia la propiedad dentro de Europa occidental. La vivienda en propiedad continúa desempeñando un papel central tanto como forma de acceso habitacional como mecanismo principal de ahorro y acumulación patrimonial de los hogares.

El sistema financiero español se desarrolló históricamente en estrecha conexión con este modelo residencial. El crédito hipotecario constituyó durante décadas uno de los principales motores de expansión económica y uno de los segmentos más relevantes de actividad bancaria.

Sin embargo, la evolución reciente del mercado muestra crecientes tensiones estructurales.

El fuerte incremento de precios inmobiliarios, unido al endurecimiento de las condiciones financieras y a la dificultad de acumulación de ahorro previo, limita progresivamente acceso de amplias capas de población al modelo clásico de propiedad hipotecada.

La vivienda en propiedad sigue siendo aspiración mayoritaria, pero resulta crecientemente inaccesible para muchos jóvenes y hogares con ingresos medios.

El sistema hipotecario afronta así una posible transformación generacional de gran alcance.

Las nuevas generaciones presentan trayectorias laborales más inestables y móviles que las existentes durante las décadas anteriores.

La temporalidad, el trabajo autónomo, la movilidad geográfica y las carreras profesionales discontinuas dificultan encaje dentro de modelos hipotecarios tradicionales basados en estabilidad laboral pro-

longada.

El sistema financiero deberá adaptarse progresivamente a estas nuevas realidades.

Las entidades financieras evolucionarán previsiblemente hacia modelos más flexibles de evaluación de solvencia y capacidad de pago, incorporando criterios menos rígidos que los históricamente utilizados.

La digitalización y el análisis masivo de datos transformarán igualmente procesos de concesión y gestión hipotecaria.

La inteligencia artificial y los sistemas automatizados de evaluación financiera modificarán progresivamente funcionamiento del crédito inmobiliario.

La digitalización permitirá además agilizar trámites, reducir costes administrativos y mejorar integración entre:

- entidades financieras;
- notariado;
- Registro de la Propiedad;
- y Administraciones públicas.

España parte de una posición relativamente avanzada en digitalización registral y notarial respecto a otros países europeos, lo que puede facilitar modernización futura del sistema hipotecario.

Otro factor decisivo será la evolución de la política monetaria europea.

El largo ciclo de tipos de interés extremadamente bajos parece haber llegado a su fin, aunque previsiblemente el BCE tenderá hacia escenarios más equilibrados una vez controladas las tensiones inflacionarias.

La etapa futura probablemente estará caracterizada por tipos más elevados y volátiles que los existentes durante la década posterior a la crisis financiera.

Esto tendrá importantes implicaciones para:

- acceso a vivienda;
- valoración inmobiliaria;
- y comportamiento del mercado hipotecario.

Las entidades financieras mantendrán previsiblemente criterios de prudencia considerablemente más estrictos que los

existentes antes de 2008.

La experiencia de la crisis inmobiliaria transformó profundamente cultura de riesgo del sistema bancario español y europeo.

El crédito hipotecario seguirá siendo un producto central para las entidades financieras, pero dentro de marcos regulatorios mucho más supervisados y conservadores.

La sostenibilidad financiera y la estabilidad del sistema bancario continuarán siendo prioridades centrales para supervisores europeos y nacionales.

Otro elemento especialmente relevante será la transición ecológica del parque residencial.

La Unión Europea impulsa crecientes exigencias relacionadas con:

- eficiencia energética;
- rehabilitación;
- reducción de emisiones;
- y sostenibilidad edificatoria.

La financiación verde adquirirá previsiblemente un peso creciente dentro del sistema hipotecario europeo.

Las entidades financieras comenzarán progresivamente a diferenciar condiciones crediticias según:

- eficiencia energética;
- riesgo climático;
- y sostenibilidad de los inmuebles financiados.

La rehabilitación energética del parque residencial español requerirá enormes volúmenes de financiación pública y privada durante las próximas décadas.

El sistema financiero desempeñará un papel esencial dentro de este proceso de transformación urbana y ambiental.

Otro fenómeno importante será el envejecimiento demográfico.

España afronta una profunda transformación poblacional caracterizada por aumento del peso relativo de personas mayores y reducción progresiva de población joven.

La vivienda y el patrimonio inmobiliario

adquirirán creciente relevancia dentro de las estrategias financieras y asistenciales de la población envejecida.

Productos como:

- hipoteca inversa;
- monetización patrimonial;
- o financiación vinculada a dependencia

podrían ganar peso progresivamente dentro del sistema financiero residencial.

El patrimonio inmobiliario acumulado por generaciones de propietarios desempeñará un papel central dentro de la economía del envejecimiento española.

La herencia y transmisión patrimonial adquirirán igualmente creciente importancia dentro del acceso a vivienda de las nuevas generaciones.

La desigualdad patrimonial intergeneracional tenderá previsiblemente a intensificarse si continúan aumentando las barreras de acceso a propiedad para jóvenes sin apoyo familiar.

La vivienda se consolidará así no solo como activo residencial, sino también como mecanismo de transmisión patrimonial y financiera entre generaciones.

El alquiler institucional y el build to rent modificarán igualmente estructura del sistema financiero inmobiliario.

La financiación de grandes parques de alquiler profesionalizado requerirá instrumentos financieros específicos y creciente participación de capital institucional.

Fondos de inversión, aseguradoras y operadores internacionales continuarán previsiblemente ampliando su presencia dentro del mercado residencial español.

La frontera entre mercado inmobiliario y sistema financiero será cada vez más estrecha y sofisticada.

Otro reto importante será mantener equilibrio entre innovación financiera y protección del consumidor.

La experiencia de la crisis hipotecaria mostró claramente los riesgos asociados a productos complejos, información insuficiente y sobreendeudamiento.

La regulación europea y española continuará previsiblemente reforzando transparencia y supervisión sobre crédito inmobiliario.

La protección del prestatario seguirá ocupando un lugar central dentro de la regulación financiera.

La vivienda social y asequible requerirá además nuevos mecanismos de financiación público-privada.

El sistema financiero puede desempeñar un papel importante en ampliación de parque asequible mediante:

- bonos sociales;
- financiación concesional;
- y colaboración institucional.

La escala del problema residencial español exige movilización de importantes recursos financieros a largo plazo.



## El crédito hipotecario continuará siendo uno de los principales mecanismos de acceso residencial, pero previsiblemente coexistirá con formas más diversas y flexibles de tenencia y financiación.

La comparación internacional muestra que los sistemas residenciales más equilibrados suelen combinar:

- crédito hipotecario sólido;
- mercados de alquiler profesionalizados;
- parques públicos significativos;
- y fuerte estabilidad institucional.

España necesita avanzar hacia un modelo más diversificado y menos dependiente exclusivamente de la propiedad hipotecada como única fórmula de acceso habitacional.

La evolución futura del sistema financiero e hipotecario condicionará decisivamente:

- acceso a vivienda;
- estabilidad económica;
- movilidad social;
- y cohesión generacional.

El crédito hipotecario continuará siendo uno de los principales mecanismos de acceso residencial, pero previsiblemente coexistirá con formas más diversas y flexibles de tenencia y financiación.

La vivienda seguirá ocupando una posición central dentro del sistema financiero español debido a su enorme peso patrimonial y económico.

El desafío consistirá en construir un modelo hipotecario y financiero capaz de combinar:

- estabilidad bancaria;
- acceso razonable a vivienda;
- sostenibilidad ambiental;
- y adaptación a las nuevas realidades laborales y demográficas.

La evolución del sistema financiero residencial será finalmente uno de los factores decisivos para determinar si España logra construir un modelo de vivienda más accesible, equilibrado y sostenible durante las próximas décadas.



# Necesitamos más viviendas y más baratas

## SANTOS GONZÁLEZ presidente de la Asociación Hipotecaria Española



**S**in ánimo de alimentar la inquietud que acecha a una parte de la población en relación con sus posibilidades de acceso al mercado de la vivienda, venimos asistiendo desde hace años a una previsión creciente de la demanda en un entorno económico favorable que no ha sabido, o no ha podido, generar una oferta de las mismas en las cantidades y condiciones necesarias para atender a esa demanda.

Diferentes pueden ser las razones para este desequilibrio, pero quizás mucho tiene que ver con la “despreocupación” del sector público en solucionar un derecho constitucional, refugiándose detrás de la actividad privada de producción de viviendas. Y es que cuando hablamos de vivienda, tan legítimo es el derecho a una vivienda digna (Art. 47 de nuestra Constitución) como la tenencia de la misma, patrimonializándose el esfuerzo de los ciudadanos.

Es en esta doble acepción donde se plantea un debate —marcadamente ideológico— sobre cómo abordar una posible solución al problema. Por una parte, el sector privado atiende —o debería atender— aquello que razonablemente «soluciona» el mercado; y de otra, el sector público debe cubrir los ámbitos a los que el mercado privado no llega. De ahí la tan manida expresión de colaboración público-privada en el sector inmobiliario que, aunque sea cierta y necesaria, exige delimitar claramente las actuaciones de unos

y otros.

Si esto es así, el reparto de funciones para la satisfacción de la demanda de vivienda debe quedar bien definido. Dicen expertos demógrafos —y es contrastable en unas pocas, aunque muy importantes, ciudades— que la demanda no solo se ha disparado, sino que el perfil de «consumidor de vivienda» se ha ensanchado. Cada vez más, vemos porcentajes crecientes de «buscadores de casas» con un espectro socioeconómico muy disperso y limitado en sus capacidades económicas, pero necesitados de satisfacer la irrenunciable necesidad de «habitación».

En un extremo del mercado vemos un comprador cualificado y solvente, que accede a la vivienda y presiona en su precio; en el otro, capas de población aspirantes a una vivienda imposible. Ambos son igualmente mercado inmobiliario, pero la responsabilidad de la resolución de las claves del mercado no se reparte de manera homogénea.

La satisfacción de esta demanda expectante viene condicionada con dos fenómenos sociológicos: la emancipación de los jóvenes de su núcleo familiar y el crecimiento de la población debido al hecho migratorio.

Sin ser un fenómeno nuevo, si se presenta de manera más acuciante que nos lleva a parámetros diferentes a los conocidos en el ámbito inmobiliario. Se trata de una nueva demanda abundante en su número y con un perfil económico más débil que el habitualmente conocido. Una población con niveles salariales más bajos, trabajos más inestables y una gran dificultad de generar el ahorro necesario. Esta realidad limita no solo el acceso a la compra de una vivienda, sino también a unos alquileres que permitan al inversor en vivienda ofertarla en condiciones financieramente saludables.

Necesitamos más viviendas y más baratas.

Este impulso inmobiliario que definirá el desarrollo del mercado en los próximos quinquenios tendrá que salvar distintas barreras de no fácil solución, más allá de la mejora de la renta disponible de las familias, verdadero cuello de botella de la situación y enorme reto para nuestras posibilidades macroeconómicas y empresariales. De una parte, el reto de la EDIFICIA-

CIÓN en un momento de crisis de mano de obra y donde, aun, la construcción industrializada no está en disposición de generar una clara alternativa a la edificación tradicional.

De otro lado, tenemos un URBANISMO del pasado con grandes limitaciones para ser el vehículo del sector inmobiliario del futuro. Problema complejo, con una carga ideológica muy alta donde, además la estratificación competencial de las distintas administraciones no favorece avances decididos y necesarios.

Y, en tercer lugar, cómo no, las cuestiones financieras. El DINERO. El discurso institucional sobre el papel de las entidades financieras no debería alimentar la idea de que existen fisuras respecto de su apoyo claro y decidido al desarrollo del mercado inmobiliario y su financiación. Al mismo tiempo, resulta necesario reclamar una posición clara que nos aleje de la siempre interesada opinión de quienes piensan que «la banca» está alejada de las necesidades de los ciudadanos y reclaman políticas crediticias más laxas contra la de otros que insisten en el control extremo de nuestra actividad para que no se aleje de la ortodoxia imperante. Diría que ni uno ni otro. Las entidades financieras debemos colaborar, a través de nuestra financiación, a un mayor y mejor acceso a la vivienda, ello sin perjuicio de que nuestro comportamiento, nuestras políticas y nuestros riesgos no nos separen de la ortodoxia y sigamos fortaleciendo el principal bastión de nuestro sistema financiero: nuestra solvencia.

La financiación del mercado inmobiliario nos presenta un escenario de situaciones diversas, con una secuencia de riesgos dispersos para los distintos momentos de gestión, construcción y venta de los proyectos inmobiliarios, en un horizonte temporal no siempre bien definido y con una naturaleza crediticia que es necesario analizar con precisión porque se definen escenarios diversos y no siempre precisos. Tenemos que empezar por decir que, quizás como consecuencia de la pasada crisis financiera/inmobiliaria posterior a la quiebra de Lehman Brothers, las autoridades del mundo financiero tratan la inversión en el mercado inmobiliario como «inversión especulativa» y de ahí se desprende el trato poco favorable que tiene este sector con respecto a otras posibilidades inversoras. Es como consecuencia directa de esta apreciación que se trasla-

da a la actividad un consumo de capital muy exigente para mantener estrategias inversoras a medio y largo plazo (no obstante, a partir del año 2025, la ponderación general del 150% podrá reducirse si en la inversión concurren determinadas condiciones).

Para precisar la actividad crediticia en el sector, señalaría tres momentos en los que el análisis de la inversión es difícil y el resultado económico puede ser confuso.

- Financiación del suelo
- Financiación de los costes de urbanización
- Financiación de la construcción
- Financiación de las ventas

El suelo, principal input en la promoción de vivienda, presenta distintas posiciones crediticias dependiendo del momento urbanístico en que se encuentre, siendo que -cuanto más alejado estemos del inicio de las construcción- la valoración del riesgo crediticio se hace muy compleja por la propia incertidumbre de los procesos de creación de suelo urbano.

El proceso de financiación de los costes de urbanización también presenta dificultades. Quizás la más importante sea el poco aprovechamiento comercial que tiene para una entidad financiera el financiar grandes extensiones de suelo, gestión urbanizadora, cuando las prudentes políticas de admisión de riesgos tienen en la diversificación una de sus principales virtudes (basta analizar actuaciones de otros tiempos para dar carta de naturaleza a este principio).

El capítulo de la edificación es más sencillo, ya que tenemos un suelo urbanizado (solar) y un proyecto edificatorio bien definido en sus costes y sus plazos en un momento donde las ventas ya están diciendo cuál es la aceptación de este proyecto por el mercado.

Y, por último, la financiación de las ventas. En este caso debemos resaltar la importancia jurídica que tiene la subrogación como vehículo legal para la financiación de la compra.

Si hacemos un poco de historia, la subrogación en el préstamo promotor fue uno de los más importantes fenómenos que alimentó la financiación inmobiliaria en los finales de los 90's y gran parte del primer decenio de los 2000's. Dos circunstancias concurren no comparables con las actuales. Por una parte, la gran importancia que tuvo la financiación de vivienda nueva en el conjunto de la financiación inmobiliaria (llegamos al 70% del total de transacciones); y, por otra, un cierto automatismo en la subrogación jurídica que hoy los plazos, el abaratamiento de costes para el comprador y la irrupción en el mercado de fuentes alternativas para la

venta, ha hecho mucho más improductivo el aprovechamiento comercial para financiar promociones.

Así pues, iremos viendo cuál es el futuro inmediato, pero creo sin lugar a la duda que el acceso a la vivienda se ha de complicar y, en esta medida, la colaboración público-privada se debe hacer efectiva.

Y siendo como hemos visto que la financiación inmobiliaria presenta hitos diversos y de no pocas dificultades avanzo algunas cuestiones que pueden suavizar los procesos:

- Financiaciones de organismos nacionales e internacionales que tomen posiciones de riesgo en el proceso productivo
- Subsidio de intereses
- Avals claros para financiar altos LTV
- Compartir morosidad
- Copropiedad con los ciudadanos
- Suelo público, etc.

Solo son algunas ideas para ir conformando el necesario y urgente debate que debe ir ordenando el futuro (¿un pacto de Estado pondría orden?)

Y todo esto, en un marco de seguridad jurídica que permita abordar decisiones a largo plazo y que no generen incertidumbre ni en el desarrollo de las inversiones ni en las capacidades ejecutivas de las garantías hipotecarias, cuestión sin duda fundamental que animaría la llegada de más capital privado, absolutamente necesario y financieramente insustituible si queremos ampliar el mercado inmobiliario más allá del actual y en línea con las necesidades previstas.



**El futuro apremia y se necesita dar respuesta al ciudadano en su necesidad de vivienda, pero no dudemos de que la financiación del proceso de producción y venta será crítica para el logro.**

El futuro apremia y se necesita dar respuesta al ciudadano en su necesidad de vivienda, pero no dudemos de que la financiación del proceso de producción y venta será crítica para el logro de los objetivos.

Prestar dinero no es cosa sencilla, especialmente cuando el dinero que se presta no es de uno. Por tanto, ni debemos banalizar esta actividad por pensar que simplemente es un acto de voluntarismo del sistema financiero. Pero tampoco debe caerse en el otro extremo, poniendo las cosas tan complejas que estemos cerca del heroísmo o, peor aún, de la insensatez.

No disponemos de mucho tiempo. Por tanto, cuanto antes empecemos a ordenar el futuro tanto mejor porque la demanda es imparable y las necesidades crecientes.



ASOCIACIÓN  
HIPOTECARIA  
ESPAÑOLA

# La AEBH: La asociación que el sector hipotecario español necesitaba

IGNACIO MENÉNDEZ-MORÁN

presidente de la Asociación Española de Brókeres Hipotecarios



**E**l sector de la intermediación de crédito inmobiliario en España ha experimentado una transformación profunda en los últimos años. La irrupción de plataformas digitales, comparadores financieros y modelos de negocio basados en la generación de contactos cualificados ha redibujado por completo el mapa de actores que median entre los ciudadanos y las entidades financieras a la hora de contratar una hipoteca. Sin embargo, hasta hace poco, este sector carecía de algo esencial: una voz común, una representación institucional que articulara sus intereses, defendiera sus especificidades ante los reguladores y proyectara una imagen de profesionalidad y solvencia frente a la sociedad.

Esa realidad ha cambiado con la constitución de la Asociación Española de Brókeres Hipotecarios (AEBH), que se ha erigido como el organismo de referencia del sector en España. Su nacimiento no responde a un impulso oportunista ni a una maniobra defensiva puntual, sino a una convicción compartida, unánime y sostenida entre los principales operadores del mercado: la necesidad de consolidar el sector ante los consumidores, ante las entidades financieras y ante los poderes públicos.

Por qué nace la AEBH

La creación de la AEBH parte de una consideración que todos los intermediarios de crédito inmobiliario (ICI) con trayec-

toria real en el mercado comparten sin fisuras: ningún sector moderno puede sobrevivir y crecer de forma sostenible si no cuenta con un instrumento colectivo que lo represente, lo diferencie y lo proyecte hacia el exterior. Y eso, hasta ahora, brillaba por su ausencia en la intermediación hipotecaria española.

Los impulsores de la asociación identificaron tres necesidades básicas que justificaban y urgían su constitución. La primera, disponer de un vehículo de interlocución sectorial ante los organismos públicos, tanto regulatorios como supervisores —Banco de España, CNMV y, en el plano europeo, la recién creada Autoridad de Lucha contra el Blanqueo de Capitales (AMLA)—, que permita defender los intereses comunes del sector en la elaboración de leyes, reglamentos y normas. La segunda, establecer canales de diálogo con otras organizaciones sectoriales nacionales e internacionales, para aprender de las mejores prácticas de sistemas más maduros —como los anglosajones— y colaborar en la definición de estándares de calidad. La tercera, crear un foro sectorial privado entre colegas y competidores en el que compartir conocimiento, abordar retos comunes y avanzar hacia mejoras globales que beneficien a todo el ecosistema.

A todo ello se suma un elemento de protección frente al intrusismo. La Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI) estableció requisitos claros para el ejercicio de la intermediación. La AEBH aspira a que esa regulación se aplique de forma efectiva, expulsando del mercado a quienes operan sin cumplir los estándares profesionales exigibles y reforzando así la posición de los operadores legítimos ante las entidades financieras y sus clientes.

Entre sus miembros fundadores y actuales se encuentran algunas de las plataformas más reconocidas del sector: iAhorro, Trioteca, Gibobs, Grupo Financiero 10, Helloteca, Finanwing, I-Credit y Doutor Finanzas, con la reciente incorporación de Rastreator. Una composición que refleja tanto la diversidad como la creciente digitalización del sector hipotecario español. Los tres principios que vertebran la asociación

La AEBH no se construye sobre una arquitectura de objetivos vagos. Sus fundamentos reposan sobre tres principios que

actúan como columna vertebral de toda su actividad y que determinan cómo se relaciona con sus socios, con los reguladores y con el mercado en general.

La AEBH apuesta por una cultura de máxima claridad en todos sus ámbitos de actuación. Esto implica, en primer lugar, que sus estatutos, órganos de gobierno, cuotas y criterios de admisión sean públicos, accesibles y comprensibles para cualquier operador que quiera incorporarse al proyecto. No hay letra pequeña ni condiciones ocultas: el proceso de adhesión tiene requisitos definidos, revisados por la Junta Directiva, y las categorías de socios —Ejecutivo, de Número y Adherido— están perfectamente delimitadas en cuanto a derechos, obligaciones y representación en los órganos de gobierno.

Pero la transparencia va más allá de la gestión interna. La AEBH ha asumido ante los reguladores europeos una posición clara y documentada sobre las obligaciones de diligencia debida en materia de prevención del blanqueo de capitales. En su respuesta a la consulta pública de AMLA sobre las Normas Técnicas de Regulación del artículo 19 del Reglamento (UE) 2024/1624, la asociación ha exigido que la regulación distinga con precisión entre la fase meramente informativa —comparadores de ofertas, simuladores, formularios de contacto— y la fase de intermediación efectiva, en la que sí existe una relación material entre el operador y la transacción financiera. Esta distinción no es un argumento de conveniencia: es la exigencia de que la regulación refleje la realidad económica y jurídica del sector con exactitud, sin interpretaciones expansivas que generen obligaciones desproporcionadas donde el riesgo es objetivamente bajo.

El segundo principio que define a la AEBH es la agilidad, entendida en un doble sentido. Por un lado, como capacidad de respuesta rápida ante los desafíos regulatorios: en un entorno en el que la Unión Europea está completando su marco normativo AML/CFT con velocidad inusitada —el Reglamento (UE) 2024/1624 será de aplicación desde julio de 2027—, el sector necesita una organización que pueda elaborar posiciones técnicas sólidas, participar en consultas públicas con documentación de calidad y reaccionar con tiempo suficiente para influir en los textos antes de que se conviertan en normas de obligado cumplimiento. Por otro lado, la agilidad se manifiesta

en la estructura operativa de la propia asociación. Las comisiones de trabajo — Jurídica, Factor Humano, Deontológica y de Comunicaciones— permiten que los mejores profesionales de cada empresa miembro pongan en común sus preocupaciones y propuestas de forma continua, sin esperar a convocatorias formales de gran formato. Esta arquitectura organizativa convierte a la AEBH en un espacio vivo de producción de conocimiento sectorial, donde los retos se abordan con la prontitud que exige un mercado en permanente evolución.

El tercer principio es, acaso, el más directamente económico y el que mayor impacto tiene sobre la vida cotidiana de los ciudadanos que contratan una hipoteca. La AEBH parte de la premisa de que una intermediación bien organizada, profesional y regida por estándares claros no es un coste añadido en la cadena hipotecaria: es un factor de eficiencia que beneficia a todos los actores implicados.

Para las entidades financieras —los lenders, en la terminología del sector—, contar con intermediarios agremiados, sujetos a un código deontológico exigente y con acceso a formación continua significa recibir expedientes mejor preparados, con documentación más completa y con clientes cuya solvencia ha sido analizada con rigor. Eso reduce los tiempos de tramitación, disminuye las tasas de rechazo y permite a los equipos de análisis de los bancos concentrarse en la decisión crediticia, no en la corrección de errores documentales. El resultado es una reducción efectiva de costes operativos para las entidades.

Para los consumidores —los hipotecados—, el beneficio es igualmente tangible. Un intermediario que pertenece a una asociación reconocida, que se ha sometido a un proceso de admisión riguroso y que está obligado a respetar un código de conducta ofrece garantías que un operador no agremiado no puede dar. Eso se traduce en un asesoramiento más honesto, en una comparación de oferta más completa y en negociaciones con las entidades que tienen más posibilidades de obtener condiciones favorables para el cliente. La AEBH no fija precios ni condiciones comerciales —eso sería contrario a las normas de competencia—, pero sí crea el marco de confianza en el que la competencia entre sus miembros opera en beneficio del usuario final.

La AEBH ante la nueva regulación europea

Más allá de su dimensión doméstica, la AEBH ha demostrado desde sus primeras semanas de vida que está preparada para jugar un papel relevante en la arena regulatoria europea. Su participación activa en las consultas públicas de AMLA sobre los borradores de normas técnicas

de regulación en materia de prevención del blanqueo de capitales ha puesto de relieve la capacidad técnica y la coherencia argumental de la asociación.

En esencia, la posición de la AEBH ante AMLA descansa sobre una tesis clara: el sector de la intermediación hipotecaria digital presenta un perfil de riesgo objetivamente bajo. No hay custodia de fondos, no hay transacciones en efectivo, no hay cuentas de clientes, no hay capacidad de autorizar operaciones. El flujo financiero se produce siempre a través de entidades de crédito supervisadas, con plena trazabilidad bancaria. Exigir a las plataformas de comparación y generación de contactos las mismas obligaciones de diligencia debida que a los operadores que gestionan fondos o aprueban créditos sería desproporcionado, ineficiente y contrario al principio de proporcionalidad que emana del propio Reglamento (UE) 2024/1624.

Por eso, la AEBH ha propuesto ante AMLA la inclusión de una cláusula de exclusión expresa para los servicios de comparación neutral, la distinción clara entre la fase informativa y la fase de intermediación efectiva, y una regla anti-duplicación que evite que los intermediarios repitan obligaciones de diligencia que ya está cumpliendo íntegramente la entidad financiera que concede el préstamo. Estos argumentos, articulados con rigor jurídico y respaldo en la doctrina de la LCCL, constituyen una contribución valiosa al proceso de construcción del Reglamento Único AML europeo.

Un sector que crece con responsabilidad

La AEBH es, en definitiva, la respuesta institucional de un sector que ha alcanzado



## El sector de la intermediación hipotecaria digital presenta un perfil de riesgo objetivamente bajo.

la madurez suficiente para tomar en sus propias manos su presente y su futuro. No es una asociación defensiva ni reactiva: es un proyecto de construcción sectorial a largo plazo, articulado sobre principios sólidos y con una visión clara de dónde quiere estar en los próximos años.

La transparencia, la agilidad y el abaratamiento de costes para bancos y clientes no son eslóganes vacíos. Son compromisos operativos que se traducen en estatutos públicos, en comisiones de trabajo activas, en posiciones técnicas ante reguladores europeos, en un código deontológico exigente y en la firme convicción de que un sector bien organizado es un sector que presta mejor servicio. Para los ciudadanos que afrontan la decisión más importante de su vida financiera —contratar una hipoteca—, saber que el intermediario que les asesora forma parte de una asociación profesional rigurosa es, en sí mismo, una garantía.

**AEBH**  
**BRÓKERES HIPOTECARIOS**

# Parte 5

## DESAFÍOS SOCIALES, TERRITORIALES Y DEMOGRÁFICOS



### 1. La vivienda como factor de desigualdad

La vivienda se ha convertido progresivamente en uno de los principales factores de desigualdad económica, social y territorial en España y en uno de los elementos que más condicionan las oportunidades vitales de amplias capas de población. El acceso desigual a vivienda adecuada influye directamente sobre movilidad social, capacidad de ahorro, estabilidad familiar, bienestar y distribución del patrimonio entre generaciones y grupos sociales.

Durante décadas, el modelo residencial español permitió a amplios sectores de clase media acceder a vivienda en propiedad mediante financiación hipotecaria relativamente accesible. La vivienda funcionó así como uno de los principales mecanismos de acumulación patrimonial y de estabilidad económica familiar.

Sin embargo, las profundas transformaciones económicas y residenciales de las últimas décadas alteraron progresivamente este equilibrio.

El fuerte incremento de precios inmobiliarios registrado en numerosos mercados urbanos y metropolitanos, unido a la precarización parcial del mercado laboral y al encarecimiento del alquiler, incrementó notablemente las desigualdades de acceso residencial.

La vivienda dejó de ser únicamente un bien de consumo o un activo patrimonial para convertirse también en uno de los principales mecanismos contemporáneos de exclusión o ventaja social.

Las diferencias entre quienes poseen un patrimonio inmobiliario y quienes dependen exclusivamente de sus ingresos laborales tienden a ampliarse progresiva-

### Capítulo 10. Vivienda, desigualdad y cohesión social

“  
La vivienda se ha convertido progresivamente en uno de los principales factores de desigualdad económica, social y territorial en España.

mente.

El acceso a vivienda adecuada condiciona directamente:

- capacidad de ahorro;
- estabilidad económica;
- movilidad geográfica;
- acceso al empleo;
- y calidad de vida.

La desigualdad residencial afecta especialmente a jóvenes, hogares monoparentales, inmigrantes y trabajadores con menores ingresos, pero se extiende cada vez más a sectores amplios de clases medias urbanas.

Madrid y Barcelona muestran con especial claridad esta evolución.

En ambas ciudades, el crecimiento de precios residenciales superó ampliamente la evolución salarial de numerosos sectores profesionales, dificultando acceso a vivienda incluso para trabajadores cualificados y con empleo estable.

Málaga, Palma, Ibiza o determinadas zonas de Canarias presentan tensiones similares agravadas por presión turística e internacionalización del mercado inmobiliario.

La desigualdad residencial tiene además una fuerte dimensión territorial.

Las oportunidades de acceso a vivienda varían enormemente según:

- ciudad;
- barrio;
- renta;
- patrimonio familiar;
- y generación.

Los territorios más dinámicos económicamente suelen coincidir precisamente con los mercados residenciales más inaccesibles para amplias capas de población.

La vivienda se convierte así en un mecanismo de segmentación espacial y social.

Los hogares con mayores recursos acceden a barrios mejor conectados, con mayores servicios y mejores oportunidades educativas y laborales, mientras

los sectores más vulnerables se desplazan progresivamente hacia periferias más alejadas y peor dotadas.

La segregación residencial constituye uno de los principales riesgos urbanos derivados del encarecimiento de la vivienda.

Las ciudades españolas muestran crecientes diferencias territoriales entre barrios según nivel de renta, precio inmobiliario y perfil sociodemográfico.

La vivienda influye directamente sobre reproducción de desigualdades educativas y laborales.

El acceso desigual a determinados entornos urbanos condiciona oportunidades de empleo, calidad educativa, movilidad y capital social de las familias.

La vivienda deja así de ser únicamente una cuestión patrimonial para convertirse en un factor estructural de cohesión o fragmentación social.

La desigualdad intergeneracional representa otro de los grandes fenómenos contemporáneos vinculados al mercado residencial.

Las generaciones que accedieron a vivienda durante etapas de precios relativamente bajos y fuerte expansión hipotecaria acumularon importantes niveles de patrimonio inmobiliario.

Por el contrario, muchos jóvenes actuales afrontan enormes dificultades para reproducir ese mismo proceso de acumulación patrimonial.

La vivienda se convierte progresivamente en un mecanismo de transmisión hereditaria de ventajas económicas.

Los hogares con apoyo familiar o patrimonio previo acceden mucho más fácilmente a compra de vivienda mediante:

- avales;
- donaciones;
- herencias;
- o ayuda económica directa.

Quienes carecen de ese respaldo encuentran barreras considerablemente mayores incluso aunque dispongan de ingresos laborales razonables.

El patrimonio inmobiliario adquiere así creciente importancia como factor de desigualdad social.

La relación entre vivienda y pobreza energética constituye igualmente un ámbito relevante de desigualdad contemporánea.

Muchos hogares vulnerables residen en edificios antiguos, mal aislados y energéticamente ineficientes, soportando mayores costes energéticos y peores condiciones de habitabilidad.

La transición ecológica corre además el riesgo de profundizar desigualdades si las inversiones en rehabilitación energética quedan concentradas únicamente en sectores con mayor capacidad económica.

La vivienda y la sostenibilidad aparecen así estrechamente vinculadas dentro del debate sobre cohesión social.

Otro fenómeno importante es el crecimiento de la vulnerabilidad residencial.

La precariedad laboral, el aumento de alquileres y el elevado esfuerzo financiero generan situaciones de gran fragilidad económica para numerosos hogares.

Una parte creciente de la población dedica porcentajes muy elevados de sus ingresos al pago de vivienda, reduciendo capacidad de ahorro y aumentando exposición a crisis económicas o laborales.

La pandemia y la inflación posterior evidenciaron precisamente vulnerabilidad de numerosos hogares altamente tensionados por costes residenciales.

El Banco de España viene señalando que los hogares jóvenes y con menores ingresos soportan niveles especialmente elevados de esfuerzo financiero residencial. (bde.es)

La desigualdad residencial afecta además al funcionamiento general de la economía.

Las dificultades de acceso a vivienda limitan movilidad laboral y reducen capacidad de determinadas ciudades para atraer trabajadores y talento.

Muchos sectores económicos encuentran crecientes problemas para cubrir puestos en áreas urbanas donde el coste residencial supera claramente la capacidad salarial ofrecida.

La vivienda se convierte así en un problema no solo social, sino también productivo y territorial.

Otro aspecto relevante es la feminización parcial de determinadas situaciones de vulnerabilidad residencial.

Las mujeres, especialmente en hogares monoparentales o con trayectorias laborales más precarias, afrontan frecuentemente mayores dificultades de acceso habitacional.

El envejecimiento poblacional introduce además nuevas desigualdades vinculadas a accesibilidad, dependencia y adaptación residencial.

Muchos mayores disponen de vivienda en propiedad, pero residen en edificios poco adaptados o afrontan crecientes dificultades económicas para mantenimiento y rehabilitación.

La vivienda y la exclusión social mantienen una relación profundamente bidireccional.

La falta de acceso a vivienda adecuada aumenta vulnerabilidad económica y social, mientras la precariedad laboral y la pobreza dificultan simultáneamente el acceso residencial.

Las políticas públicas de vivienda desempeñan por ello un papel decisivo como instrumentos de cohesión social y redistribución.

La vivienda pública y asequible puede actuar como mecanismo corrector de desigualdades territoriales y económicas si alcanza escala suficiente y se integra dentro de estrategias urbanas coherentes.

Sin embargo, España continúa mostrando uno de los parques públicos más reducidos de Europa occidental.

La comparación europea evidencia que los países con mayores niveles de vivienda social y alquiler asequible suelen presentar menores tensiones de desigualdad residencial.

La vivienda seguirá siendo uno de los principales ejes de desigualdad contemporánea si persisten:

- insuficiencia de oferta;
- encarecimiento urbano;
- y creciente concentración patrimonial.

La cohesión social española dependerá en gran medida de la capacidad de garantizar acceso razonable a vivienda para amplias capas de población.

La vivienda constituye finalmente mucho más que un activo económico: es uno de los principales determinantes de igualdad de oportunidades, estabilidad vital y cohesión territorial dentro de las sociedades contemporáneas.



La cohesión social española dependerá en gran medida de la capacidad de garantizar acceso razonable a vivienda para amplias capas de población.

## 2. Exclusión residencial y vulnerabilidad habitacional

La exclusión residencial constituye una de las manifestaciones más graves de desigualdad social dentro de las sociedades contemporáneas y uno de los principales desafíos estructurales del sistema de vivienda español. El problema ya no afecta únicamente a colectivos tradicionalmente vulnerables o en situación de pobreza extrema, sino que alcanza progresivamente a sectores mucho más amplios de población sometidos a fuertes tensiones económicas y habitacionales.

La vulnerabilidad residencial adopta actualmente formas muy diversas y complejas:

- imposibilidad de acceso a vivienda independiente;
- sobreesfuerzo financiero;
- hacinamiento;
- infravivienda;
- inseguridad en la tenencia;
- ocupación precaria;
- sinhogarismo;
- o exclusión territorial.

La crisis de accesibilidad residencial amplía progresivamente el número de hogares expuestos a situaciones de fragilidad habitacional.

España presenta una situación particularmente delicada debido a la combinación de:

- elevado peso del mercado privado;
- reducido parque público;
- fuerte encarecimiento del alquiler;
- y limitada oferta asequible en las áreas de mayor dinamismo económico.

La vivienda constituye actualmente uno de los principales factores de riesgo de pobreza y exclusión social.

Muchos hogares destinan porcentajes excesivos de sus ingresos al pago de alquiler o hipoteca, reduciendo capacidad de afrontar otros gastos básicos y aumentando vulnerabilidad frente a desempleo,

enfermedad o inflación.

El sobreesfuerzo financiero residencial se convirtió en una característica estructural de amplias capas urbanas.

La vulnerabilidad afecta especialmente a:

- jóvenes;
- hogares monoparentales;
- inmigrantes;
- desempleados;
- trabajadores precarios;
- y mayores con rentas bajas.

Sin embargo, el problema se extiende crecientemente a trabajadores con empleo estable y clases medias urbanas tensionadas por el incremento de precios residenciales.

Madrid, Barcelona, Málaga, Palma o Ibiza muestran algunos de los ejemplos más extremos de exclusión residencial asociada al encarecimiento urbano y turístico.

En determinadas zonas, incluso trabajadores esenciales encuentran enormes dificultades para acceder a vivienda compatible con sus ingresos salariales.

La vivienda se convierte así en un factor directo de expulsión urbana y desplazamiento territorial.

Muchos hogares se ven obligados a trasladarse hacia periferias cada vez más alejadas debido a la imposibilidad económica de residir cerca de sus lugares de trabajo.

La exclusión residencial genera importantes efectos sociales y económicos:

- aumento de tiempos de desplazamiento;
- deterioro de calidad de vida;
- segregación territorial;
- y debilitamiento de cohesión urbana.

La pobreza energética constituye además una dimensión creciente de vulnerabilidad habitacional.

Muchos hogares residen en viviendas antiguas y energéticamente ineficientes, afrontando dificultades para mantener condiciones térmicas adecuadas durante invierno y verano.

La inflación energética agravó significati-

vamente esta situación durante los últimos años.

La vulnerabilidad residencial y energética aparecen así estrechamente interrelacionadas.

Otro fenómeno especialmente preocupante es el sinhogarismo y las formas extremas de exclusión habitacional.

El número de personas sin hogar y de situaciones residenciales precarias continúa mostrando importantes dificultades estructurales de atención y resolución.

El sinhogarismo ya no responde únicamente a perfiles tradicionales de marginalidad severa. La precariedad laboral, la ruptura familiar y las dificultades de acceso residencial afectan crecientemente a personas con trayectorias vitales previamente normalizadas.

La vivienda se revela así como uno de los principales elementos de estabilidad o vulnerabilidad dentro de las sociedades urbanas contemporáneas.

La crisis financiera de 2008 y la posterior crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia evidenciaron claramente fragilidad de numerosos hogares respecto a mantenimiento de su vivienda.

Las ejecuciones hipotecarias, los desahucios y la pérdida de ingresos generaron importantes situaciones de emergencia habitacional durante los años posteriores a la crisis.

Las Administraciones públicas desarrollaron entonces distintos mecanismos extraordinarios de protección residencial orientados a evitar pérdida masiva de vivienda habitual.

La protección frente a desahucios adquirió gran relevancia política y jurídica dentro del debate sobre derecho a la vivienda.

Sin embargo, la vulnerabilidad residencial no se limita únicamente a pérdida de vivienda.

La inseguridad en la tenencia constituye otra dimensión central del problema.

Muchos hogares viven bajo fuerte incertidumbre respecto a continuidad de sus contratos de alquiler o a posibles incrementos de renta incompatibles con su capacidad económica.

La falta de estabilidad residencial dificulta proyectos familiares, educativos y laborales de largo plazo.

El alquiler temporal y determinadas formas de alojamiento flexible pueden incrementar además inseguridad habitacional de determinados colectivos.

La población inmigrante afronta frecuentemente mayores niveles de vulnerabilidad residencial debido a:

- menores ingresos;
- discriminación;
- inestabilidad laboral;
- y dificultades administrativas.

El hacinamiento y las condiciones precarias de alojamiento afectan especialmente a determinados grupos migrantes en grandes ciudades y áreas agrícolas o turísticas.

La exclusión residencial presenta también una importante dimensión territorial.

Las zonas rurales afrontan problemas distintos pero igualmente relevantes:

- envejecimiento;
- abandono de vivienda;
- deterioro edificatorio;
- y escasez de rehabilitación.

La despoblación rural y la crisis de acceso urbano representan así dos caras diferentes del desequilibrio territorial residencial español.

Otro aspecto especialmente importante es la relación entre exclusión residencial y salud.

Las malas condiciones de vivienda afectan directamente a:

- salud física;
- salud mental;
- rendimiento educativo;
- y bienestar general de la población.

La inestabilidad habitacional genera elevados niveles de estrés y deterioro emocional especialmente entre menores y hogares vulnerables.

La vivienda adecuada constituye por ello un determinante fundamental de salud pública y cohesión social.

La intervención pública resulta esencial para prevenir y corregir situaciones de exclusión residencial.

Las políticas de vivienda social, ayudas al alquiler, programas de emergencia habitacional y rehabilitación urbana desempeñan un papel central dentro de las estrategias de inclusión social.

Sin embargo, la capacidad pública española continúa siendo limitada debido al reducido tamaño del parque social y asequible.

La comparación europea muestra que los países con mayores parques públicos permanentes presentan generalmente menores niveles de exclusión habitacional severa.

La colaboración entre:

- servicios sociales;
- políticas de vivienda;
- urbanismo;
- y sistema sanitario

resulta cada vez más necesaria para afrontar complejidad multidimensional de la vulnerabilidad residencial.

La transición ecológica introduce además nuevos riesgos y oportunidades.

La rehabilitación energética puede mejorar notablemente condiciones habitacionales y reducir pobreza energética, pero requiere mecanismos financieros capaces de evitar exclusión de hogares con menores recursos.

Otro reto importante es la adaptación residencial al envejecimiento poblacional.

Muchos mayores viven solos en viviendas poco accesibles o inadecuadas para situaciones de dependencia creciente.

La accesibilidad universal y la adaptación funcional del parque residencial serán elementos centrales de las políticas sociales futuras.

La exclusión residencial constituye finalmente una expresión especialmente visible de las desigualdades estructurales contemporáneas.

La vivienda adecuada no representa únicamente un espacio físico de alojamiento, sino una condición esencial para:

- estabilidad vital;

- integración social;
- desarrollo personal;
- y ejercicio efectivo de derechos.

La cohesión social española dependerá en gran medida de la capacidad de reducir vulnerabilidad habitacional y garantizar acceso razonable a vivienda digna y estable para amplias capas de población.

La exclusión residencial seguirá siendo uno de los grandes desafíos estructurales del Estado social español mientras persistan fuertes desequilibrios entre capacidad económica de los hogares y funcionamiento del mercado de vivienda.



**La rehabilitación energética puede mejorar notablemente condiciones habitacionales y reducir pobreza energética, pero requiere mecanismos financieros capaces de evitar exclusión de hogares con menores recursos.**

### 3. Segregación urbana y fractura territorial

La evolución reciente del mercado residencial español muestra una creciente tendencia hacia la segregación urbana y territorial, fenómeno que constituye uno de los principales riesgos para la cohesión social, la igualdad de oportunidades y el equilibrio económico del país. La vivienda se convirtió progresivamente en uno de los principales mecanismos de diferenciación espacial entre grupos sociales, generaciones y niveles de renta.

Las ciudades españolas experimentaron durante las últimas décadas profundas transformaciones urbanas asociadas a:

- globalización económica;
- terciarización;
- turismo;
- financiarización inmobiliaria;
- y concentración del empleo cualificado.

Estos procesos alteraron intensamente el funcionamiento del mercado residencial y modificaron la estructura social y territorial de numerosos barrios y áreas metropolitanas.

El fuerte incremento de precios inmobiliarios en determinadas zonas urbanas genera desplazamiento progresivo de población con menor capacidad económica hacia periferias más alejadas y menos dotadas de servicios e infraestructuras.

La vivienda funciona así como un mecanismo de selección espacial y social.

Los hogares con mayores ingresos acceden más fácilmente a:

- barrios centrales;
- zonas mejor comunicadas;
- entornos con mayor calidad urbana;
- y áreas con mejores oportunidades educativas y laborales.

Por el contrario, amplios sectores de población quedan progresivamente excluidos de estos espacios debido al encarecimiento residencial.

Madrid y Barcelona constituyen los ejemplos más visibles de esta evolución.

En ambas áreas metropolitanas, las diferencias de precios entre barrios reflejan crecientes niveles de desigualdad territorial y segmentación social.

La presión del mercado inmobiliario y turístico transformó profundamente numerosos barrios centrales y consolidados.

La gentrificación aparece precisamente como uno de los fenómenos urbanos más relevantes del contexto contemporáneo español.

Determinadas zonas históricamente populares experimentaron procesos de revalorización asociados a:

- rehabilitación urbana;
- inversión inmobiliaria;
- expansión turística;
- y llegada de población con mayor capacidad adquisitiva.

Aunque estos procesos generan frecuentemente mejoras urbanísticas y económicas, también provocan expulsión progresiva de población residente tradicional incapaz de asumir nuevos niveles de precios.

La vivienda se convierte así en uno de los principales factores de transformación demográfica y social de las ciudades.

El fenómeno afecta especialmente a:

- centros históricos;
- barrios turísticos;
- áreas bien conectadas;
- y entornos urbanos con fuerte atractivo cultural y económico.

Barcelona representa uno de los casos europeos más estudiados de interacción entre turismo, gentrificación y presión residencial.

Madrid experimenta igualmente fuertes procesos de polarización territorial entre distritos y municipios metropolitanos.

Málaga, Valencia, Palma, San Sebastián o determinadas zonas de Canarias muestran dinámicas similares asociadas a turismo internacional y creciente inversión inmobiliaria exterior.

La segregación urbana tiene importantes consecuencias económicas y sociales.

El lugar de residencia condiciona directamente:

- acceso al empleo;
- movilidad;
- calidad educativa;
- redes sociales;
- seguridad;
- y acceso a servicios públicos.

La desigualdad territorial tiende así a reproducir y ampliar otras formas de desigualdad social.

La vivienda deja de ser únicamente una cuestión patrimonial para convertirse en un determinante central de oportunidades vitales.

Otro fenómeno especialmente relevante es el crecimiento de las periferias metropolitanas como espacios de desplazamiento residencial.

Muchos hogares jóvenes y trabajadores se ven obligados a residir cada vez más lejos de los centros urbanos debido a imposibilidad económica de acceder a vivienda en áreas centrales o intermedias.

Este proceso incrementa:

- dependencia del transporte;
- tiempos de desplazamiento;
- costes energéticos;
- y presión sobre infraestructuras metropolitanas.

La movilidad cotidiana se convierte así en una dimensión fundamental de la desigualdad residencial.

La segregación también presenta una importante dimensión educativa.

Las diferencias territoriales entre barrios influyen sobre composición social de los centros educativos y condicionan oportunidades formativas y laborales futuras.

La concentración espacial de renta y vulnerabilidad puede generar procesos de reproducción intergeneracional de desigualdad particularmente difíciles de corregir.

La vivienda y el urbanismo desempeñan así un papel central dentro de las políticas de cohesión social.

Otro aspecto relevante es la creciente dualización entre territorios dinámicos y áreas en declive demográfico.

Mientras determinadas ciudades y zonas turísticas experimentan fuertes tensiones de acceso residencial, amplias áreas rurales y pequeñas ciudades afrontan procesos de despoblación y envejecimiento.

España presenta simultáneamente:

- crisis de acceso a vivienda en determinados mercados urbanos;
- y abundancia de vivienda vacía o infrautilizada en amplias zonas interiores.

La fractura territorial constituye por ello uno de los grandes desafíos estructurales del sistema residencial español.

La llamada “España vaciada” refleja precisamente desequilibrios acumulados durante décadas entre:

- concentración económica y demográfica;
- y pérdida progresiva de actividad en territorios rurales e interiores.

Muchos municipios afrontan deterioro residencial, envejecimiento del parque edificatorio y ausencia de relevo poblacional.

La vivienda vacía y el abandono urbano y rural representan problemas relevantes en amplias zonas del país.

La paradoja española consiste precisamente en coexistencia de:

- escasez extrema y precios prohibitivos en determinadas áreas;
- y exceso de vivienda infrautilizada en otras.

La cuestión territorial residencial no puede entenderse únicamente desde una lógica de mercado inmobiliario, sino también desde desequilibrios económicos, productivos y demográficos mucho más amplios.

Otro fenómeno importante es la segregación asociada a origen social y migratorio.

La población inmigrante y determinados colectivos vulnerables se concentran frecuentemente en barrios con:

- menor calidad urbana;
- vivienda más deteriorada;

- y mayores niveles de vulnerabilidad económica.

La segmentación residencial puede dificultar integración social y reforzar dinámicas de exclusión territorial.

La planificación urbana y las políticas de vivienda desempeñan un papel esencial para evitar consolidación de espacios urbanos profundamente dualizados.

La vivienda pública y asequible puede actuar como herramienta de equilibrio territorial si se distribuye adecuadamente dentro de las ciudades y áreas metropolitanas.

Sin embargo, España dispone de capacidad pública limitada en este ámbito debido al reducido tamaño de su parque social.

La rehabilitación urbana constituye igualmente una herramienta estratégica para combatir segregación y deterioro territorial.

La regeneración de barrios vulnerables puede mejorar calidad de vida y reducir desigualdades espaciales siempre que evite procesos de expulsión de la población residente.

La transición ecológica introduce además nuevas dimensiones territoriales de desigualdad.

Los barrios y territorios más vulnerables suelen presentar:

- peor eficiencia energética;
- menor calidad ambiental;
- y menor capacidad económica para afrontar rehabilitación.

La sostenibilidad urbana deberá integrarse necesariamente dentro de estrategias de cohesión territorial y social.

La comparación internacional muestra que las ciudades más equilibradas suelen combinar:

- planificación urbana sólida;
- vivienda pública significativa;
- mezcla social;
- y sistemas de transporte eficaces.

España afronta crecientes riesgos de polarización urbana y territorial si no se corrigen desequilibrios estructurales del

mercado residencial.

La segregación urbana no representa únicamente un problema espacial, sino también económico, educativo y democrático.

Las ciudades excesivamente fragmentadas territorialmente tienden a generar mayores niveles de desigualdad y menor cohesión social.

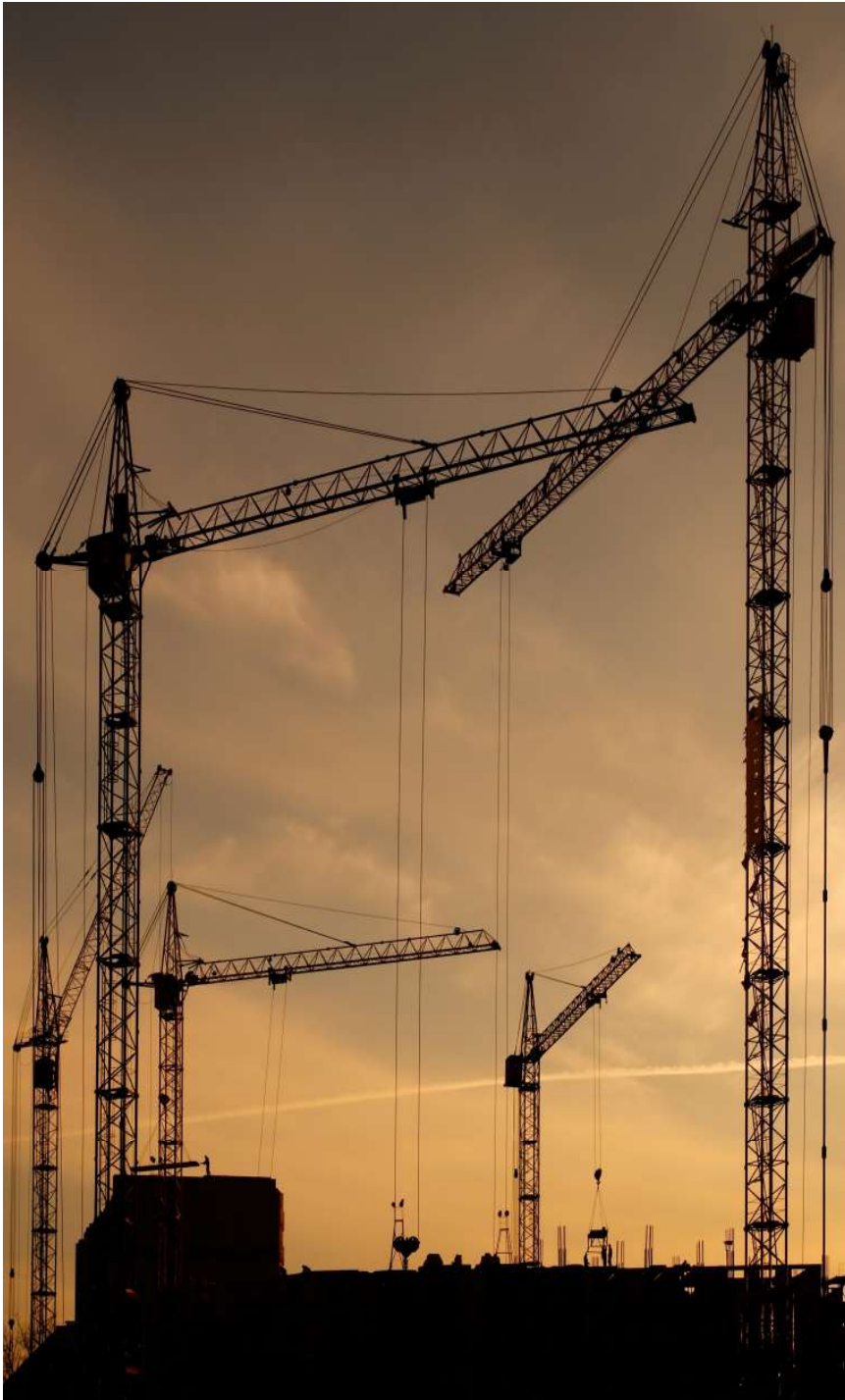
La vivienda seguirá siendo uno de los principales factores que determinarán configuración territorial futura de España.

La capacidad de garantizar acceso residencial equilibrado dentro de las áreas urbanas y de revitalizar territorios en declive condicionará buena parte del futuro económico y social del país.

La fractura territorial asociada a la vivienda constituye finalmente uno de los grandes desafíos estructurales de la España contemporánea y uno de los principales riesgos para la cohesión nacional durante las próximas décadas.



**España afronta crecientes riesgos de polarización urbana y territorial si no se corrigen desequilibrios estructurales del mercado residencial.**



#### 4. Envejecimiento, soledad y adaptación del parque residencial

**E**l envejecimiento demográfico constituye una de las transformaciones estructurales más profundas que afrontará España durante las próximas décadas y tendrá un impacto decisivo sobre el sistema residencial, el urbanismo y las políticas públicas de vivienda. La relación entre envejecimiento, dependencia, soledad y adaptación habitacional se convertirá progresivamente en uno de los principales desafíos sociales y territoriales del país.

España es actualmente uno de los países más envejecidos de Europa y presenta además una de las esperanzas de vida más elevadas del mundo.

La combinación de:

- baja natalidad;
- aumento de longevidad;
- y transformación de las estructuras familiares

está modificando profundamente la composición de los hogares y las necesidades residenciales de la población.

El número de hogares unipersonales y de personas mayores viviendo solas crece de manera sostenida desde hace años.

La vivienda adquiere así una dimensión especialmente relevante como espacio de autonomía, cuidado y seguridad personal.

Gran parte del parque residencial español fue construido en décadas anteriores bajo criterios urbanísticos y arquitectónicos poco adaptados a las necesidades derivadas del envejecimiento poblacional.

Muchos edificios presentan:

- barreras arquitectónicas;
- ausencia de ascensor;
- mala accesibilidad;
- y deficiencias funcionales incompatibles con situaciones de movilidad reducida o dependencia.

La adaptación del parque residencial constituye por ello uno de los principales retos futuros de las políticas de vivienda.

El problema afecta especialmente a ba-

rrios construidos durante las grandes expansiones urbanas de las décadas de 1960 y 1970.

Numerosas ciudades españolas concentran amplias áreas residenciales envejecidas tanto desde el punto de vista edificatorio como demográfico.

La combinación de edificios antiguos y población muy envejecida genera crecientes necesidades de rehabilitación y adaptación funcional.

La accesibilidad universal se convierte así en un objetivo prioritario de las políticas urbanas y residenciales contemporáneas.

La vivienda adecuada para personas mayores no depende únicamente del interior del inmueble, sino también de:

- accesibilidad urbana;
- proximidad a servicios sanitarios;
- transporte público;
- comercio de proximidad;
- y redes comunitarias de apoyo.

La relación entre vivienda y entorno urbano adquiere creciente importancia dentro del contexto del envejecimiento.

Otro fenómeno especialmente relevante es la soledad no deseada.

El incremento de personas mayores viviendo solas constituye uno de los grandes desafíos sociales contemporáneos y afecta directamente al papel de la vivienda como espacio de protección o aislamiento.

La vivienda puede convertirse simultáneamente en:

- lugar de seguridad y autonomía;
- o espacio de aislamiento y vulnerabilidad.

La pandemia evidenció con enorme claridad esta dimensión social y emocional de la vivienda.

Muchos mayores afrontaron situaciones extremas de aislamiento residencial y dependencia funcional.

La cuestión residencial adquiere así una dimensión profundamente humana y asistencial que va mucho más allá del mercado inmobiliario.

La relación entre envejecimiento y patrimonio inmobiliario presenta además características especialmente relevantes en España.

Las generaciones actualmente mayores muestran elevados niveles de propiedad residencial acumulada durante décadas de expansión hipotecaria y acceso relativamente asequible a vivienda.

La vivienda constituye frecuentemente el principal patrimonio económico de los hogares mayores españoles.

Sin embargo, esta riqueza inmobiliaria no siempre se traduce en capacidad económica suficiente para afrontar:

- rehabilitación;
- dependencia;
- gastos energéticos;
- o adaptación funcional de las viviendas.

Muchos mayores poseen vivienda en propiedad pero disponen de rentas relativamente limitadas.

La monetización del patrimonio residencial aparece así como uno de los grandes debates futuros del sistema financiero y asistencial español.

Productos como:

- hipoteca inversa;
- vivienda inversa;
- o fórmulas de cesión patrimonial

podrían adquirir progresiva importancia durante las próximas décadas.

Sin embargo, estos instrumentos continúan teniendo desarrollo relativamente limitado en España debido a:

- complejidad jurídica;
- escasa tradición cultural;
- y limitada educación financiera.

Otro desafío importante es la adaptación del modelo residencial a nuevas formas de convivencia y cuidado.

El envejecimiento y la soledad impulsarán previsiblemente crecimiento de:

- cohousing sénior;
- viviendas colaborativas;

- residencias flexibles;
- y modelos híbridos entre vivienda independiente y atención asistencial.

La estructura tradicional basada exclusivamente en permanencia indefinida dentro de la vivienda familiar podría evolucionar hacia fórmulas más diversas y comunitarias.

La vivienda y los cuidados estarán cada vez más interrelacionados dentro del Estado social.

El sistema residencial deberá adaptarse además a crecientes situaciones de dependencia funcional y fragilidad física.

La domótica, la teleasistencia y las tecnologías inteligentes modificarán progresivamente diseño y funcionamiento de las viviendas para mayores.

La digitalización residencial puede mejorar enormemente autonomía y seguridad de las personas mayores si se desarrolla de forma accesible e inclusiva.

La rehabilitación energética del parque residencial deberá integrar simultáneamente criterios:

- ambientales;
- funcionales;
- y de accesibilidad.

La transición ecológica ofrece una oportunidad especialmente importante para modernizar viviendas envejecidas y mejorar calidad de vida de millones de personas mayores.

Sin embargo, el coste económico de estas actuaciones representa un enorme desafío.

Muchas comunidades de propietarios envejecidas presentan grandes dificultades para financiar:

- ascensores;
- rehabilitación térmica;
- accesibilidad;
- y modernización de edificios.

La intervención pública será esencial para evitar que el envejecimiento del parque residencial genere nuevas formas de exclusión y desigualdad.

Otro fenómeno importante es la crecien-

te brecha territorial del envejecimiento.

Las áreas rurales y municipios pequeños presentan niveles especialmente elevados de envejecimiento y despoblación.

Muchos mayores permanecen en entornos rurales con:

- escasos servicios;
- vivienda deteriorada;
- y limitada capacidad asistencial.

La despoblación agrava además aislamiento social y dificultad de acceso a servicios básicos.

La vivienda y el envejecimiento aparecen así estrechamente vinculados al debate sobre cohesión territorial y equilibrio demográfico. La comparación europea muestra que numerosos países avanzan hacia modelos integrados de:

- vivienda;
- cuidados;
- accesibilidad;
- y envejecimiento activo.

España necesitará desarrollar estrategias similares para afrontar transformación demográfica de las próximas décadas.

La vivienda para mayores no puede abordarse únicamente desde una lógica asistencial o sanitaria.

La autonomía residencial constituye uno de los principales factores de dignidad, bienestar y calidad de vida durante el envejecimiento.

Otro reto relevante será el relevo generacional del parque residencial.

Millones de viviendas cambiarán progresivamente de titularidad durante las próximas décadas debido al envejecimiento poblacional y a los procesos hereditarios.

La herencia inmobiliaria desempeñará un papel creciente dentro de la estructura patrimonial y residencial española.

La vivienda seguirá siendo uno de los principales instrumentos de transmisión económica entre generaciones.

El envejecimiento transformará profundamente:

• demanda residencial;

• urbanismo;

• financiación;

• servicios sociales;

• y organización territorial.

La adaptación del parque residencial español constituye por ello una cuestión estratégica de enorme relevancia económica y social.

La vivienda adecuada para una sociedad envejecida deberá combinar:

- accesibilidad;
- eficiencia energética;
- integración comunitaria;
- proximidad de servicios;
- y capacidad de cuidado.

La relación entre vivienda y envejecimiento será finalmente uno de los grandes ejes de transformación del sistema residencial español durante las próximas décadas y uno de los principales desafíos para la cohesión social y territorial del país.



**La relación entre vivienda y envejecimiento será finalmente uno de los grandes ejes de transformación del sistema residencial español.**

## 5. Cohesión social, derecho a la vivienda y futuro del modelo residencial

La vivienda ocupa actualmente una posición central dentro de la cohesión social y territorial de España y se consolidó como uno de los principales factores que determinarán la estabilidad económica, generacional y democrática del país durante las próximas décadas. El acceso desigual a la vivienda no constituye únicamente un problema inmobiliario o urbanístico, sino una cuestión estructural que afecta directamente al funcionamiento del Estado social y al equilibrio de las ciudades y territorios.

La Constitución Española reconoce el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, estableciendo además el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

Sin embargo, la evolución reciente del mercado residencial muestra crecientes dificultades para garantizar ese objetivo en amplias áreas urbanas y metropolitanas.

La vivienda se encuentra hoy en el centro de múltiples tensiones simultáneas:

- desigualdad económica;
- presión turística;
- envejecimiento;
- transformación laboral;
- concentración urbana;
- y financiarización del mercado inmobiliario.

La convergencia de todos estos factores está modificando profundamente el modelo residencial español.

Durante décadas, la vivienda funcionó como uno de los grandes mecanismos de integración y estabilidad social.

El acceso relativamente generalizado a propiedad residencial permitió a amplias capas de población consolidar patrimonio, estabilidad familiar y seguridad económica.

Ese equilibrio resulta actualmente mucho más difícil de mantener.

Las nuevas generaciones afrontan enormes barreras de acceso residencial mientras amplias zonas urbanas experimentan

crecientes procesos de segregación y expulsión económica.

La vivienda se convierte así en uno de los principales determinantes de desigualdad contemporánea.

La cohesión social depende en gran medida de la capacidad de las sociedades para garantizar acceso razonable a vivienda adecuada.

Cuando amplios sectores de población quedan excluidos de determinados territorios o sometidos a sobreesfuerzo financiero permanente, aumentan:

- fragmentación social;
- desconfianza institucional;
- vulnerabilidad económica;
- y tensiones territoriales.

La cuestión residencial adquiere por ello una dimensión claramente política y democrática.

Las ciudades excesivamente dualizadas tienden a generar menores niveles de cohesión y mayores dificultades de integración social.

La segregación espacial basada en renta y capacidad patrimonial debilita convivencia urbana y reduce igualdad de oportunidades.

La vivienda influye directamente sobre:

- educación;
- salud;
- movilidad;
- empleo;
- y acceso a servicios públicos.

El mercado residencial condiciona así buena parte de la estructura social del país.

Otro elemento especialmente relevante es la dimensión generacional del problema.

La brecha entre generaciones propietarias y generaciones excluidas del acceso residencial constituye uno de los grandes desafíos futuros de España.

La vivienda se convierte progresivamente en un factor de transmisión hereditaria de ventajas y desigualdades.

El patrimonio inmobiliario adquiere creciente importancia como mecanismo de movilidad o bloqueo social.

La cohesión futura dependerá en gran medida de la capacidad de evitar una fractura estructural entre:

- quienes poseen vivienda y patrimonio;
- y quienes quedan permanentemente atrapados en mercados de alquiler altamente tensionados.

La dimensión territorial resulta igualmente decisiva.

España afronta simultáneamente:

- presión extrema de acceso residencial en determinadas áreas urbanas y turísticas;
- y despoblación y deterioro residencial en amplias zonas interiores.

El sistema residencial refleja así los grandes desequilibrios económicos y demográficos del país.

La política de vivienda deberá integrarse progresivamente dentro de estrategias más amplias de:

- cohesión territorial;
- movilidad;
- sostenibilidad;
- y reequilibrio demográfico.

La transición ecológica introduce además nuevos retos de cohesión.

La rehabilitación energética y la modernización del parque residencial serán imprescindibles para cumplir objetivos ambientales europeos, pero requieren enormes inversiones públicas y privadas.

Existe el riesgo de que la sostenibilidad genere nuevas desigualdades si los hogares vulnerables no pueden afrontar costes de adaptación energética.

La transición residencial deberá ser simultáneamente:

- ecológica;
- social;
- y territorialmente equilibrada.

Otro fenómeno importante es la creciente complejidad de las trayectorias resi-

denciales contemporáneas.

Las nuevas generaciones alternan más frecuentemente:

- alquiler;
- movilidad geográfica;
- convivencia compartida;
- trabajo remoto;
- y situaciones laborales cambiantes.

El modelo residencial español deberá adaptarse a formas más flexibles y diversas de acceso y uso de la vivienda.

La propiedad seguirá desempeñando un papel importante, pero probablemente coexistirá con:

- alquiler estable profesionalizado;
- vivienda asequible;
- modelos cooperativos;
- y nuevas fórmulas de convivencia.

La vivienda pública adquirirá previsiblemente una relevancia creciente dentro de este nuevo contexto.

España necesitará ampliar significativamente su parque público y asequible si quiere aproximarse a los niveles de estabilidad residencial existentes en otros países europeos.

La comparación internacional muestra que los sistemas residenciales más equilibrados suelen combinar:

- producción suficiente de vivienda;
- amplios parques públicos;
- regulación estable;
- y seguridad jurídica sólida.

La vivienda no puede depender exclusivamente del mercado libre en contextos de fuerte presión urbana y financiera.

Sin embargo, tampoco puede sostenerse un modelo basado únicamente en intervención administrativa sin capacidad suficiente de generación de oferta.

El gran reto español consiste precisamente en construir un sistema residencial equilibrado capaz de combinar:

- inversión;
- seguridad jurídica;
- accesibilidad;
- y cohesión social.

La planificación urbana desempeñará un papel central dentro de esta transformación.

Las ciudades futuras deberán integrar:

- vivienda;
- movilidad;
- sostenibilidad;
- cuidados;
- y cohesión territorial

de manera mucho más coordinada que durante las décadas anteriores.

La vivienda será además uno de los principales ejes del debate político europeo durante los próximos años.

La crisis de accesibilidad residencial afecta ya a gran parte de las economías urbanas avanzadas y comienza a considerarse un problema estratégico para competitividad, estabilidad social y legitimidad institucional.

España se encuentra plenamente integrada dentro de esta transformación internacional.

Otro aspecto esencial será la capacidad institucional.

La política de vivienda requiere:

- estabilidad regulatoria;
- coordinación administrativa;
- financiación sostenida;
- y planificación de largo plazo.

Los ciclos políticos cortos dificultan frecuentemente desarrollo de estrategias residenciales coherentes y duraderas.

La vivienda necesita precisamente continuidad institucional y visión estratégica.

La cohesión social española dependerá en buena medida de la capacidad de corregir desequilibrios acumulados durante las últimas décadas.

La exclusión residencial y la desigualdad urbana no representan únicamente problemas económicos, sino también riesgos estructurales para la estabilidad democrática y territorial.

La vivienda constituye finalmente una de las principales infraestructuras sociales del país.

Garantizar acceso razonable a vivienda adecuada será uno de los grandes desafíos del Estado social español durante el siglo XXI y uno de los elementos que más condicionarán el futuro económico, territorial y generacional de España.



**La exclusión residencial y la desigualdad urbana no representan únicamente problemas económicos, sino también riesgos estructurales para la estabilidad democrática y territorial.**





# Parte 6

## PROPUESTAS Y ESTRATEGIA DE FUTURO



### Capítulo 11. Hacia un nuevo modelo residencial para España

#### 1. La necesidad de una estrategia nacional de vivienda

La magnitud y complejidad de la crisis residencial española evidencian la necesidad de desarrollar una estrategia nacional de vivienda estable, transversal y de largo plazo capaz de superar la fragmentación normativa y la visión coyuntural que históricamente caracterizaron buena parte de las políticas residenciales en España. La vivienda dejó de ser un problema sectorial limitado al urbanismo o al mercado inmobiliario para convertirse en una cuestión estructural que afecta directamente a cohesión social, competitividad económica, equilibrio territorial y sostenibilidad demográfica.

España afronta actualmente múltiples desafíos simultáneos:

- insuficiencia de oferta asequible;
- encarecimiento urbano;
- dificultades de emancipación juvenil;
- envejecimiento del parque residencial;
- presión turística;
- desigualdad territorial;
- y transformación demográfica.

La respuesta a estos problemas no puede depender exclusivamente de medidas aisladas o de intervenciones coyunturales ligadas a ciclos políticos y económicos.

La vivienda requiere una planificación estratégica comparable a la existente en ámbitos como energía, infraestructuras o



La magnitud y complejidad de la crisis residencial española evidencian la necesidad de desarrollar una estrategia nacional de vivienda estable, transversal y de largo plazo.

transición ecológica.

El principal problema histórico del sistema residencial español fue precisamente la ausencia de continuidad y estabilidad en las políticas públicas de vivienda.

Las estrategias residenciales cambiaron frecuentemente según:

- ciclos políticos;
- coyunturas económicas;
- y prioridades presupuestarias.

La planificación a largo plazo resultó así limitada e insuficiente frente a la dimensión estructural de los problemas acumulados.

El modelo español se desarrolló históricamente bajo fuerte dependencia de la iniciativa privada y de la expansión del crédito hipotecario como principales mecanismos de acceso residencial.

La vivienda pública y asequible desempeñó un papel considerablemente menor que en otros países europeos.

El resultado es un sistema especialmente vulnerable frente a:

- incrementos de precios;
- presión financiera;
- y desequilibrios territoriales.

La crisis de accesibilidad residencial actual evidencia precisamente los límites de ese modelo.

Una estrategia nacional de vivienda debería partir de varios principios fundamentales:

- estabilidad institucional;
- seguridad jurídica;
- incremento sostenido de oferta;
- cohesión territorial;
- y protección efectiva del acceso residencial.

La vivienda necesita políticas estructurales sostenidas durante décadas, no únicamente respuestas de emergencia frente a tensiones coyunturales del mercado.

Otro elemento esencial es la coordinación administrativa.

El sistema español presenta una elevada fragmentación competencial entre:

- Estado;
- Comunidades Autónomas;
- Ayuntamientos;
- y distintas Administraciones sectoriales.

Esta complejidad dificulta frecuentemente ejecución eficaz de políticas residenciales coherentes y genera importantes desigualdades territoriales.

La estrategia nacional debería establecer marcos generales comunes respetando simultáneamente diversidad territorial y competencial del Estado autonómico.

La coordinación urbanística constituye uno de los grandes desafíos pendientes.

Los largos tiempos de planeamiento y licencias representan uno de los principales factores que limitan capacidad de generación de nueva oferta residencial.

España necesita avanzar hacia modelos urbanísticos:

- más ágiles;
- más coordinados;
- y más previsibles.

La simplificación administrativa no implica necesariamente desregulación, sino mejora de eficiencia institucional y reducción de incertidumbre.

La producción de vivienda asequible debe situarse en el centro de cualquier estrategia futura.

El déficit estructural de parque público y social constituye probablemente la principal debilidad del sistema residencial español en comparación con otros modelos europeos.

La ampliación sostenida de vivienda pública y asequible requiere:

- financiación estable;
- suelo disponible;
- colaboración público-privada;
- y planificación territorial de largo plazo.

El Estado y las Administraciones territoriales deberán desempeñar un papel mucho más activo como impulsores de oferta re-

sidencial asequible.

Otro eje fundamental es la rehabilitación del parque existente.

España dispone de millones de viviendas construidas antes de la entrada en vigor de estándares modernos de:

- eficiencia energética;
- accesibilidad;
- y calidad edificatoria.

La modernización del parque residencial constituye simultáneamente:

- un desafío ambiental;
- una oportunidad económica;
- y una necesidad social.

La rehabilitación deberá convertirse en uno de los grandes motores estratégicos del sistema residencial español.

La transición ecológica obliga además a integrar sostenibilidad y vivienda dentro de una misma agenda estratégica.

La eficiencia energética, la resiliencia climática y la reducción de emisiones modificarán profundamente el urbanismo y la construcción durante las próximas décadas.

Sin embargo, la sostenibilidad residencial deberá desarrollarse evitando nuevas desigualdades económicas y territoriales.

La financiación será otro elemento decisivo.

La magnitud de las necesidades residenciales españolas exige movilizar importantes recursos públicos y privados de manera sostenida.

La colaboración entre:

- Administraciones;
- sector financiero;
- promotores;
- cooperativas;
- y operadores institucionales

resultará imprescindible para aumentar capacidad de producción y rehabilitación.

La seguridad jurídica constituye igualmente un elemento central de cualquier

estrategia de largo plazo.

La vivienda necesita marcos regulatorios:

- estables;
- previsibles;
- y técnicamente coherentes.

La elevada polarización política del debate residencial dificulta frecuentemente generación de consensos duraderos y aumenta percepción de incertidumbre regulatoria.

Sin estabilidad institucional resulta muy difícil desarrollar políticas residenciales sostenidas durante décadas.

Otro aspecto esencial será la adaptación del sistema residencial a las nuevas realidades sociales y demográficas.

España afronta transformaciones profundas relacionadas con:

- envejecimiento;
- reducción del tamaño de los hogares;
- movilidad laboral;
- teletrabajo;
- y nuevas formas de convivencia.

El modelo residencial futuro deberá ser mucho más flexible y diverso que el existente durante las décadas de expansión inmobiliaria basadas casi exclusivamente en propiedad familiar tradicional.

La vivienda para jóvenes constituye uno de los principales ámbitos prioritarios.

La emancipación tardía representa uno de los mayores problemas estructurales de la sociedad española contemporánea y afecta directamente a:

- natalidad;
- productividad;
- movilidad laboral;
- y cohesión intergeneracional.

La estrategia nacional deberá incorporar políticas específicas orientadas a facilitar acceso juvenil mediante:

- alquiler asequible;
- vivienda protegida;

- financiación;
- y apoyo a nuevas fórmulas residenciales.

La dimensión territorial resulta igualmente decisiva.

La vivienda debe integrarse dentro de una estrategia más amplia de equilibrio territorial y lucha contra despoblación.

España necesita simultáneamente:

- ampliar oferta en áreas urbanas tensionadas;

- y revitalizar territorios interiores con fuerte declive demográfico.

La política residencial debe coordinarse con:

- transporte;
- empleo;
- digitalización;
- y desarrollo territorial.

La digitalización y la innovación tecnológica transformarán además profundamente el sistema residencial.

La industrialización de la construcción, la domótica, la inteligencia artificial y la digitalización administrativa permitirán mejorar:

- productividad;
- sostenibilidad;
- y eficiencia del mercado inmobiliario.

España dispone de capacidades empresariales y tecnológicas importantes para liderar parcialmente esta transformación.

La comparación europea muestra que los sistemas residenciales más equilibrados suelen apoyarse sobre:

- planificación estratégica;
- estabilidad regulatoria;
- parques públicos sólidos;
- y fuerte capacidad institucional.

España necesita avanzar progresivamente hacia un modelo más estable y menos dependiente de ciclos especulativos y expansiones financieras.

La vivienda debe dejar de concebirse únicamente como motor económico coyuntural para entenderse como infraestructura esencial de cohesión social y territorial.

Otro elemento clave será la generación de consenso político e institucional.

Las políticas residenciales requieren horizontes temporales mucho más largos que los ciclos electorales.

La ausencia de acuerdos estables dificulta continuidad de proyectos y reduce eficacia de las actuaciones públicas.

La estrategia nacional de vivienda debería aspirar precisamente a construir marcos relativamente permanentes y compartidos sobre:

- producción residencial;
- rehabilitación;
- seguridad jurídica;
- y acceso asequible.

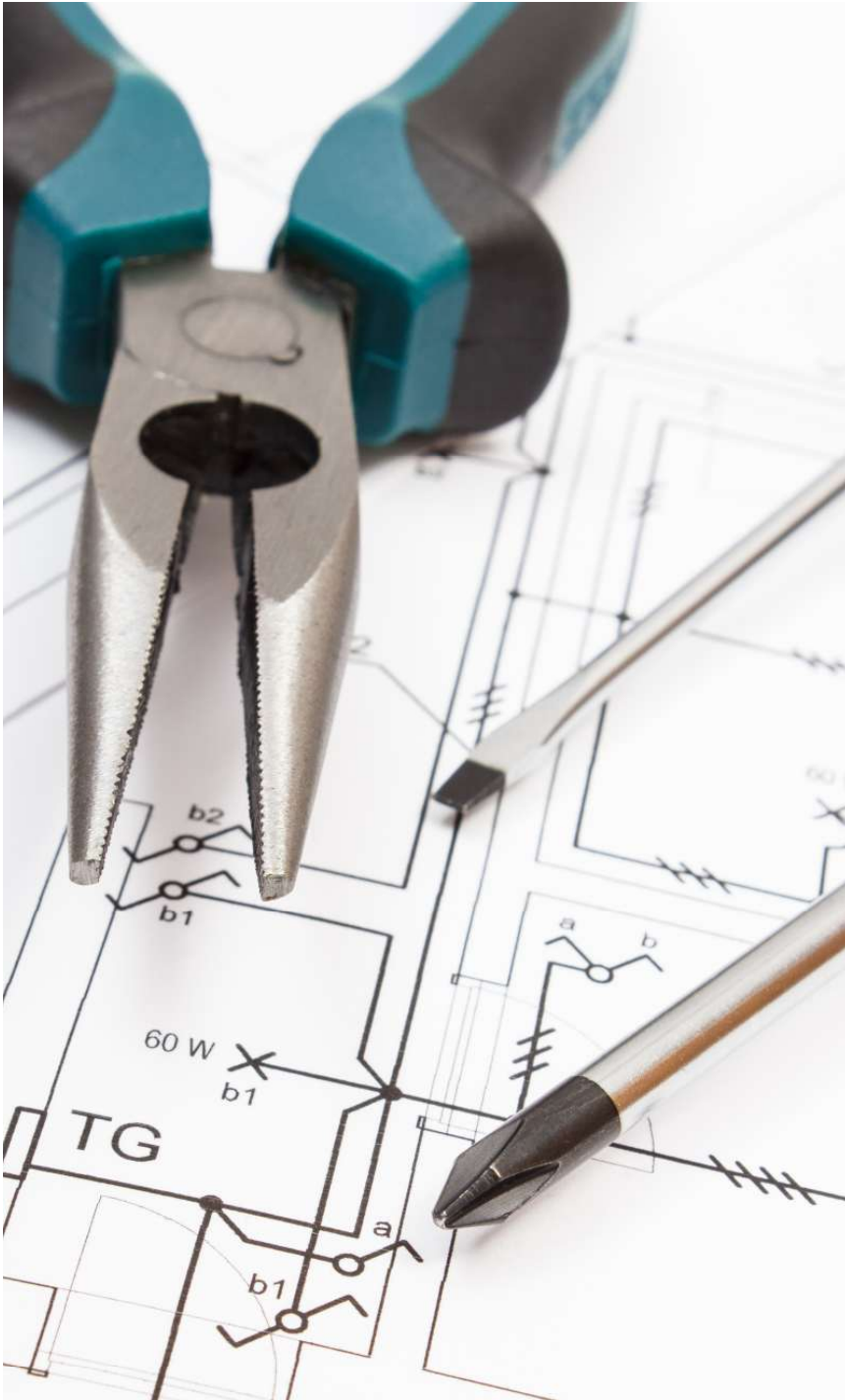
La vivienda constituye finalmente uno de los principales desafíos estructurales del futuro español.

Su evolución condicionará:

- estabilidad social;
- competitividad económica;
- equilibrio territorial;
- y cohesión generacional.

España necesita construir un nuevo modelo residencial más equilibrado, sostenible y accesible capaz de responder a las transformaciones económicas y demográficas del siglo XXI.

La estrategia nacional de vivienda será una de las herramientas decisivas para determinar si el país logra afrontar con éxito ese desafío histórico.



España necesita construir un nuevo modelo residencial más equilibrado, sostenible y accesible capaz de responder a las transformaciones económicas y demográficas del siglo XXI.

## 2. Incrementar la oferta: suelo, urbanismo y colaboración público-privada

El incremento sostenido de la oferta residencial constituye una condición imprescindible para corregir los desequilibrios estructurales del mercado de vivienda español y mejorar la accesibilidad residencial de amplias capas de población. La experiencia reciente demuestra que las medidas regulatorias y de protección social, aunque necesarias en determinados contextos, resultan insuficientes si no van acompañadas de una capacidad real de aumentar producción de vivienda asequible en los territorios donde la demanda es más intensa.

España afronta actualmente un importante desajuste entre crecimiento de hogares y capacidad efectiva de generación de nueva oferta residencial, especialmente en:

- grandes áreas metropolitanas;
- territorios turísticos;
- y ciudades con fuerte dinamismo económico.

Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Baleares y Canarias concentran algunos de los mayores déficits de oferta del país.

La insuficiencia de vivienda disponible constituye uno de los principales factores estructurales que explican:

- incremento de precios;
- presión sobre alquiler;
- y dificultades de acceso residencial.

El Banco de España viene señalando reiteradamente que el déficit acumulado de oferta residencial representa uno de los grandes problemas del mercado español contemporáneo. (bde.es)

La producción residencial española continúa claramente por debajo de las necesidades potenciales derivadas de:

- evolución demográfica;
- creación de hogares;
- movilidad territorial;
- y sustitución del parque envejecido.

La capacidad constructiva actual resulta insuficiente para absorber adecuadamente la presión de demanda existente en

numerosos mercados urbanos y metropolitanos.

El problema no se limita únicamente a la construcción física de viviendas, sino también a la disponibilidad efectiva de suelo urbanizable y a la complejidad de los procesos urbanísticos españoles.

La lentitud administrativa constituye uno de los principales obstáculos estructurales para aumentar oferta residencial.

Los procedimientos de:

- planeamiento;
- reparcelación;
- urbanización;
- evaluación ambiental;
- y concesión de licencias

pueden prolongarse durante muchos años antes de permitir inicio efectivo de promociones residenciales.

Esta situación genera:

- incertidumbre;
- incremento de costes financieros;
- reducción de inversión;
- y enorme rigidez de la oferta.

El urbanismo español presenta además elevados niveles de fragmentación territorial y normativa.

Cada Comunidad Autónoma desarrolla legislación urbanística propia, mientras los municipios gestionan planeamiento y licencias.

La complejidad regulatoria dificulta frecuentemente agilidad y previsibilidad de los procesos de desarrollo urbano.

La reforma y modernización del urbanismo constituye por ello uno de los principales desafíos estratégicos del sistema residencial español.

España necesita avanzar hacia modelos:

- más ágiles;
- más coordinados;
- y más técnicamente estables.

La simplificación administrativa debe

compatibilizarse simultáneamente con:

- sostenibilidad ambiental;
- seguridad jurídica;
- y calidad urbanística.

La generación de suelo finalista resulta especialmente importante en áreas metropolitanas con fuerte presión residencial.

Madrid constituye uno de los principales ejemplos de necesidad de grandes desarrollos urbanísticos capaces de ampliar significativamente capacidad de oferta residencial.

Operaciones como Madrid Nuevo Norte o los grandes desarrollos del sureste reflejan precisamente la importancia estratégica del urbanismo de gran escala dentro del equilibrio futuro del mercado residencial.

Barcelona afronta mayores limitaciones territoriales debido a su densidad urbana consolidada y a las restricciones físicas y ambientales del entorno metropolitano.

Baleares y Canarias presentan igualmente fuertes limitaciones territoriales derivadas de su condición insular y de la necesidad de equilibrar crecimiento urbano y sostenibilidad ambiental.

La política de suelo adquiere así una importancia central dentro de cualquier estrategia de vivienda.

El suelo constituye uno de los principales componentes del coste final de la vivienda en numerosos mercados tensionados.

La escasez de suelo finalista incrementa precios y limita capacidad de producción asequible.

La disponibilidad de suelo público representa una herramienta especialmente relevante para ampliar vivienda asequible y protegida.

Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos disponen de importantes activos territoriales susceptibles de destinarse a políticas residenciales.

La utilización estratégica de suelo público puede facilitar:

- promociones de alquiler asequible;
- vivienda protegida;
- y grandes proyectos de regeneración urbana.

La colaboración público-privada aparece precisamente como uno de los instrumentos más relevantes para movilizar capacidad constructiva y financiera suficiente.

La magnitud del déficit residencial español hace imposible que el sector público pueda resolver por sí solo el problema de oferta.

La cooperación entre Administraciones y sector privado resulta imprescindible para desarrollar:

- nueva vivienda;
- rehabilitación urbana;
- y parques de alquiler asequible.

Las fórmulas de concesión de derecho de superficie y cesión de suelo público ganaron creciente protagonismo durante los últimos años.

Estos modelos permiten mantener titularidad pública del suelo mientras operadores privados desarrollan promociones destinadas a alquiler asequible durante largos periodos.

Madrid y otras Comunidades Autónomas impulsaron programas orientados precisamente a este tipo de colaboración institucional.

Sin embargo, la escala de estas actuaciones continúa siendo insuficiente respecto a las necesidades acumuladas.

La seguridad jurídica y la estabilidad regulatoria resultan esenciales para atraer inversión privada hacia vivienda asequible.

Los operadores necesitan marcos relativamente previsibles debido a los largos horizontes temporales de los proyectos residenciales.

La incertidumbre urbanística y normativa incrementa costes financieros y reduce disposición inversora.

Otro elemento fundamental es la capacidad industrial y laboral del sector constructor.

La producción residencial española se enfrenta actualmente a:

- escasez de mano de obra cualificada;
- envejecimiento laboral;
- y limitada industrialización.

Aumentar significativamente la oferta exigirá también modernizar capacidad productiva del sector y acelerar procesos de innovación constructiva.

La industrialización de la construcción puede desempeñar un papel muy importante para:

- reducir costes;
- mejorar productividad;
- y acortar tiempos de ejecución.

La rehabilitación urbana debe integrarse igualmente dentro de la estrategia de aumento de oferta.

La regeneración de barrios y edificios envejecidos permite ampliar capacidad residencial y mejorar eficiencia del parque existente sin depender exclusivamente de expansión urbana periférica.

La densificación equilibrada y la reutilización de espacios infrutilizados constituirán herramientas crecientemente importantes dentro del urbanismo contemporáneo.

Otro desafío relevante será compatibilizar crecimiento residencial y sostenibilidad ambiental.

La expansión urbana futura deberá desarrollarse bajo criterios:

- energéticos;
- climáticos;
- paisajísticos;
- y de movilidad sostenible.

La ciudad compacta y bien conectada seguirá siendo uno de los principales objetivos del urbanismo europeo.

La vivienda no puede planificarse aisladamente del transporte, los servicios públicos y las infraestructuras metropolitanas.

La coordinación entre política de vivienda y movilidad será esencial para evitar crecimiento desordenado y dependencia excesiva del vehículo privado.

El alquiler asequible deberá ocupar un lugar central dentro de las nuevas estrategias de oferta.

España necesita ampliar significativamente su parque arrendatario profesionalizado y estable para adaptarse a nuevas trayectorias laborales y residenciales.

La producción futura no puede orientarse exclusivamente a propiedad privada tradicional.

La comparación internacional muestra que los sistemas más equilibrados combinan:

- propiedad;
- alquiler profesionalizado;
- vivienda pública;
- y fórmulas cooperativas y asequibles.

España necesita avanzar progresivamente hacia un modelo residencial más diverso y flexible.

El incremento de oferta constituye probablemente la condición estructural más importante para corregir desequilibrios del mercado de vivienda español.

Sin producción suficiente:

- persistirá presión sobre precios;
- aumentará exclusión residencial;
- y se intensificarán desigualdades territoriales y generacionales.

La vivienda requiere por ello una política de oferta sostenida, técnicamente rigurosa y respaldada por una fuerte capacidad institucional y financiera.

La colaboración entre:

- Administraciones;
- sector financiero;
- promotores;
- constructores;
- y operadores institucionales

será decisiva para construir un nuevo equilibrio residencial durante las próximas décadas.

La capacidad de aumentar oferta asequible determinará finalmente buena parte del futuro económico, territorial y social de España.



La regeneración de barrios y edificios envejecidos permite ampliar capacidad residencial y mejorar eficiencia del parque existente sin depender exclusivamente de expansión urbana periférica.

### 3. Jóvenes, alquiler asequible y nuevos modelos de acceso

**E**l acceso de los jóvenes a la vivienda constituye uno de los principales desafíos estructurales del sistema residencial español y uno de los ámbitos donde más claramente se manifiestan las limitaciones del modelo tradicional basado casi exclusivamente en propiedad privada financiada mediante crédito hipotecario. Las dificultades de emancipación, el incremento del alquiler y la transformación del mercado laboral obligan a replantear profundamente las políticas de acceso residencial y a desarrollar fórmulas más flexibles, asequibles y adaptadas a las nuevas trayectorias vitales y profesionales.

España presenta actualmente una de las edades medias de emancipación más elevadas de Europa.

Las nuevas generaciones afrontan simultáneamente:

- salarios relativamente bajos;
- precariedad laboral;
- altos precios inmobiliarios;
- alquileres tensionados;
- y enormes dificultades para acumular ahorro previo suficiente.

La vivienda se convierte así en uno de los principales obstáculos para:

- autonomía personal;
- formación de hogares;
- movilidad laboral;
- y estabilidad familiar.

El modelo residencial tradicional español se construyó históricamente sobre una fuerte orientación hacia la propiedad.

Durante décadas, amplias capas de población accedieron relativamente pronto a vivienda mediante hipotecas de largo plazo apoyadas sobre empleo estable y crecimiento económico sostenido.

Sin embargo, las condiciones económicas y laborales actuales dificultan crecientemente reproducción de ese esquema para las nuevas generaciones.

El acceso a propiedad continúa siendo aspiración mayoritaria, pero resulta mucho

más complejo y tardío.

La vivienda en alquiler adquiere así un papel estructural dentro de las trayectorias residenciales juveniles.

Sin embargo, el mercado arrendatario español presenta importantes debilidades:

- escasez de oferta asequible;
- fuerte incremento de rentas;
- limitada estabilidad;
- y reducido parque público.

Muchos jóvenes destinan porcentajes excesivos de sus ingresos al pago del alquiler, dificultando capacidad de ahorro y aumentando vulnerabilidad económica.

La relación entre alquiler elevado y retraso de emancipación constituye uno de los grandes problemas contemporáneos del sistema residencial español.

El alquiler asequible deberá convertirse en uno de los pilares fundamentales del nuevo modelo residencial.

España necesita ampliar significativamente:

- parque arrendatario estable;
- vivienda asequible;
- y oferta específicamente orientada a jóvenes.

La comparación europea muestra que numerosos países con mayores niveles de emancipación juvenil combinan:

- amplios mercados de alquiler profesionalizado;
- vivienda pública;
- y políticas activas de apoyo residencial.

El reducido parque social español limita enormemente capacidad pública de intervención sobre acceso juvenil a vivienda.

Las políticas futuras deberán orientarse hacia creación sostenida de:

- alquiler asequible;
- vivienda protegida en arrendamiento;
- y fórmulas flexibles de acceso residencial.

La colaboración público-privada puede desempeñar un papel especialmente importante en este ámbito.

La utilización de suelo público mediante concesiones y derecho de superficie permite desarrollar promociones destinadas específicamente a alquiler asequible juvenil.

Sin embargo, la escala actual de estas actuaciones continúa siendo claramente insuficiente respecto a la magnitud del problema.

Otro desafío importante es la adaptación del sistema financiero a las nuevas trayectorias laborales.

Muchos jóvenes presentan:

- contratos temporales;
- empleo discontinuo;
- trabajo autónomo;
- o carreras profesionales menos lineales.

El sistema hipotecario tradicional basado en estabilidad laboral prolongada resulta frecuentemente poco compatible con esta realidad.

Será necesario desarrollar fórmulas financieras más flexibles capaces de adaptarse a nuevas formas de empleo y movilidad.

La garantía pública parcial para primeras viviendas y determinados mecanismos de apoyo financiero pueden facilitar acceso inicial a propiedad para sectores actualmente excluidos.

Sin embargo, la solución estructural no puede depender exclusivamente del endeudamiento hipotecario.

La diversificación de modelos residenciales será uno de los grandes cambios del futuro sistema de vivienda español.

El cohousing, las cooperativas residenciales, las viviendas colaborativas y otras fórmulas intermedias entre alquiler y propiedad podrían adquirir creciente relevancia durante las próximas décadas.

Las nuevas generaciones muestran además mayor disposición hacia:

- movilidad geográfica;
- flexibilidad residencial;
- y modelos compartidos de convivencia.

La vivienda compartida se consolidó ya como una realidad estructural en muchas ciudades españolas debido al elevado coste residencial urbano.

Madrid, Barcelona, Málaga o Valencia muestran crecientes niveles de convivencia compartida incluso entre trabajadores cualificados y personas con empleo estable.

El reto consiste en evitar que esta situación derive exclusivamente de imposición económica y precariedad residencial.

La flexibilidad residencial debe responder a opciones vitales reales y no únicamente a ausencia de alternativas asequibles.

Otro fenómeno importante es el crecimiento de nuevas modalidades de alojamiento temporal y flexible vinculadas a:

- teletrabajo;
- movilidad internacional;
- y transformación del mercado laboral.

Las ciudades españolas atraen crecientemente estudiantes internacionales, profesionales móviles y trabajadores remotos que demandan soluciones residenciales distintas al modelo tradicional.

La regulación futura deberá adaptarse a estas nuevas formas de residencia sin deteriorar acceso de la población local a vivienda estable.

La vivienda juvenil constituye además una cuestión directamente vinculada a natalidad y sostenibilidad demográfica.

El retraso de emancipación y la inestabilidad residencial influyen claramente sobre:

- formación de parejas;
- decisiones de maternidad y paternidad;
- y evolución demográfica general.

España presenta una de las tasas de fecundidad más bajas de Europa y numerosos estudios relacionan parcialmente esta situación con dificultades estructurales de acceso residencial.

La vivienda afecta así directamente al futuro demográfico y económico del país.

Otro aspecto relevante es la dimensión territorial del problema juvenil.

Las oportunidades de acceso residencial varían enormemente según:

- ciudad;
- territorio;
- mercado laboral;
- y estructura económica local.

Muchos jóvenes abandonan determinadas áreas urbanas centrales o territorios turísticos debido a imposibilidad económica de acceder a vivienda compatible con sus ingresos.

La exclusión residencial juvenil afecta directamente a:

- competitividad urbana;
- capacidad de atracción de talento;
- y funcionamiento de determinados sectores económicos.

La política de vivienda para jóvenes deberá integrarse dentro de estrategias más amplias de:

- empleo;
- movilidad;
- fiscalidad;
- y cohesión territorial.

La digitalización y la industrialización de la construcción pueden además contribuir a reducir costes y aumentar capacidad de producción asequible.

La innovación residencial desempeñará un papel creciente dentro del futuro del sistema de vivienda.

La comparación internacional muestra que los modelos más equilibrados combinan:

- alquiler asequible;
- propiedad accesible;
- apoyo público;
- y fuerte estabilidad institucional.

España necesita avanzar progresivamente hacia un sistema más diverso y menos dependiente exclusivamente del modelo tradicional de propiedad hipotecada.

La vivienda juvenil constituye uno de los grandes indicadores de salud social y económica de cualquier país.

La capacidad de las nuevas generaciones para acceder a vivienda razonable condicionará:

- cohesión intergeneracional;
- movilidad social;
- productividad económica;
- y estabilidad demográfica.

El acceso juvenil a la vivienda representa finalmente uno de los grandes desafíos estratégicos del futuro español y uno de los ámbitos donde se definirá buena parte del equilibrio social y territorial del país durante las próximas décadas.

**//**  
**La vivienda juvenil constituye una cuestión directamente vinculada a natalidad y sostenibilidad demográfica.**



La magnitud del desafío exige abandonar enfoques parciales y avanzar hacia una auténtica política de vivienda de Estado sostenida durante décadas y respaldada por amplios consensos institucionales y sociales.

#### 4. Conclusiones y líneas maestras para una política de vivienda de Estado

La evolución reciente del mercado residencial español demuestra que la vivienda se consolidó definitivamente como una cuestión estructural de Estado y como uno de los grandes desafíos económicos, sociales y territoriales de la España contemporánea. El acceso a la vivienda condiciona actualmente buena parte de los principales equilibrios del país:

- cohesión social;
- competitividad económica;
- estabilidad generacional;
- sostenibilidad urbana;
- y equilibrio territorial.

La vivienda dejó de ser un asunto limitado al sector inmobiliario para convertirse en una política transversal que afecta directamente al funcionamiento general del Estado social y del modelo económico español.

España afronta una crisis residencial compleja y multidimensional derivada de la combinación de numerosos factores acumulados durante décadas:

- insuficiencia de oferta;
- escasez de vivienda asequible;
- encarecimiento urbano;
- lentitud urbanística;
- presión turística;
- internacionalización inmobiliaria;
- envejecimiento del parque residencial;
- y transformación del mercado laboral y demográfico.

No existe una única causa ni una solución simple para estos problemas.

La magnitud del desafío exige abandonar enfoques parciales y avanzar hacia una auténtica política de vivienda de Estado sostenida durante décadas y respaldada por amplios consensos institucionales y sociales.

La principal debilidad histórica del modelo español fue precisamente la ausencia

de una estrategia residencial estable y continuada en el tiempo.

Las políticas de vivienda evolucionaron frecuentemente condicionadas por:

- ciclos económicos;
- coyunturas políticas;
- y dinámicas especulativas.

El resultado es un sistema excesivamente dependiente del mercado privado y del crédito hipotecario como mecanismos principales de acceso residencial.

La vivienda pública y asequible desempeñó históricamente un papel claramente insuficiente en comparación con otros países europeos.

España dispone actualmente de uno de los parques sociales más reducidos de Europa occidental, lo que limita enormemente capacidad pública de intervención y protección frente a tensiones del mercado.

La ampliación sostenida de vivienda asequible constituye por ello una de las principales prioridades estratégicas para las próximas décadas.

El país necesita incrementar simultáneamente:

- producción de vivienda nueva;
- alquiler asequible;
- rehabilitación urbana;
- y modernización energética del parque residencial.

La cuestión de la oferta resulta absolutamente central.

Sin aumento significativo de capacidad residencial:

- persistirá presión sobre precios;
- aumentará desigualdad;
- y se intensificarán problemas de exclusión habitacional.

La generación de suelo finalista y la reforma de los procesos urbanísticos constituyen elementos decisivos para corregir los actuales desequilibrios estructurales.

España necesita un urbanismo:

- más ágil;

- más coordinado;
- y más previsible.

La simplificación administrativa debe compatibilizarse simultáneamente con:

- sostenibilidad ambiental;
- seguridad jurídica;
- y calidad urbana.

La colaboración público-privada desempeñará necesariamente un papel esencial dentro de cualquier estrategia futura de vivienda.

La magnitud de las necesidades residenciales españolas hace imposible que el sector público pueda actuar de forma aislada.

Será imprescindible movilizar conjuntamente:

- recursos públicos;
- inversión privada;
- capacidad financiera;
- y modernización industrial del sector constructor.

La seguridad jurídica constituye igualmente un elemento imprescindible.

La vivienda requiere marcos regulatorios:

- estables;
- previsibles;
- y técnicamente rigurosos.

La elevada polarización política del debate residencial incrementa incertidumbre y dificulta planificación de largo plazo.

La estabilidad institucional resulta esencial para atraer inversión, ampliar oferta y desarrollar políticas residenciales sostenidas.

La regulación del mercado deberá encontrar un equilibrio razonable entre:

- protección social;
- incentivos de oferta;
- y funcionamiento eficiente del sistema residencial.

Ni la ausencia de regulación ni la hiperin-

tervención ofrecen soluciones suficientes frente a la complejidad de los problemas actuales.

La experiencia internacional demuestra que los sistemas residenciales más equilibrados combinan:

- seguridad jurídica;
- planificación estable;
- vivienda pública significativa;
- y mercados privados dinámicos y profesionalizados.

La rehabilitación urbana representa otro de los grandes pilares estratégicos del futuro residencial español.

La modernización energética y funcional del parque edificatorio constituye simultáneamente:

- una necesidad ambiental;
- una oportunidad económica;
- y una exigencia social.

La transición ecológica deberá integrarse plenamente dentro de las políticas de vivienda evitando nuevas desigualdades económicas y territoriales.

El envejecimiento poblacional transformará profundamente las necesidades residenciales durante las próximas décadas.

España necesitará adaptar millones de viviendas a criterios de:

- accesibilidad;
- eficiencia;
- y cuidados.

La vivienda y el envejecimiento estarán crecientemente interrelacionados dentro del Estado social.

La cuestión juvenil representa probablemente uno de los principales desafíos estructurales del sistema residencial contemporáneo.

Las dificultades de emancipación afectan directamente a:

- natalidad;
- movilidad social;
- productividad;

- y cohesión intergeneracional.

La vivienda se convirtió en uno de los grandes mecanismos de desigualdad entre generaciones.

Las nuevas políticas residenciales deberán orientarse claramente hacia:

- alquiler asequible;
- flexibilidad;
- nuevas formas de acceso;
- y apoyo efectivo a la emancipación juvenil.

Otro aspecto esencial será la cohesión territorial.

España afronta simultáneamente:

- crisis de acceso residencial en áreas metropolitanas y turísticas;
- y despoblación y deterioro residencial en amplias zonas interiores.

La política de vivienda deberá integrarse dentro de una estrategia más amplia de equilibrio territorial y desarrollo económico.

La dimensión urbana adquirirá igualmente enorme importancia.

Las ciudades españolas afrontan crecientes riesgos de:

- segregación social;
- turistificación;
- y fragmentación territorial.

La vivienda constituye uno de los principales factores que determinarán calidad democrática y cohesión urbana futura.

La planificación urbana deberá orientarse hacia modelos:

- más sostenibles;
- más mixtos socialmente;
- y mejor conectados.

La digitalización y la innovación tecnológica modificarán profundamente el sistema residencial.

La industrialización de la construcción, la domótica, la inteligencia artificial y la digitalización administrativa permitirán

mejorar:

- productividad;
- sostenibilidad;
- y eficiencia del mercado inmobiliario.

España dispone de importantes capacidades empresariales y tecnológicas para participar activamente en esta transformación.

La comparación europea muestra que los sistemas residenciales más sólidos y equilibrados suelen compartir varios elementos comunes:

- estabilidad institucional;
- amplios parques asequibles;
- seguridad jurídica;
- planificación urbana rigurosa;
- y visión estratégica de largo plazo.

España necesita avanzar progresivamente hacia ese modelo.

La vivienda debe dejar de concebirse exclusivamente como activo financiero o motor coyuntural de crecimiento económico.

Su función principal debe orientarse hacia:

- cohesión social;
- estabilidad vital;
- integración territorial;
- y garantía efectiva de acceso residencial digno.

La política de vivienda del futuro deberá construirse sobre varios principios básicos:

- seguridad jurídica;
- sostenibilidad;
- cohesión social;
- equilibrio territorial;
- y estabilidad institucional.

El desafío no consiste únicamente en construir más viviendas, sino en construir un sistema residencial más equilibrado, inclusivo y sostenible.

La vivienda representa finalmente una de las principales infraestructuras sociales y económicas de cualquier sociedad moderna.

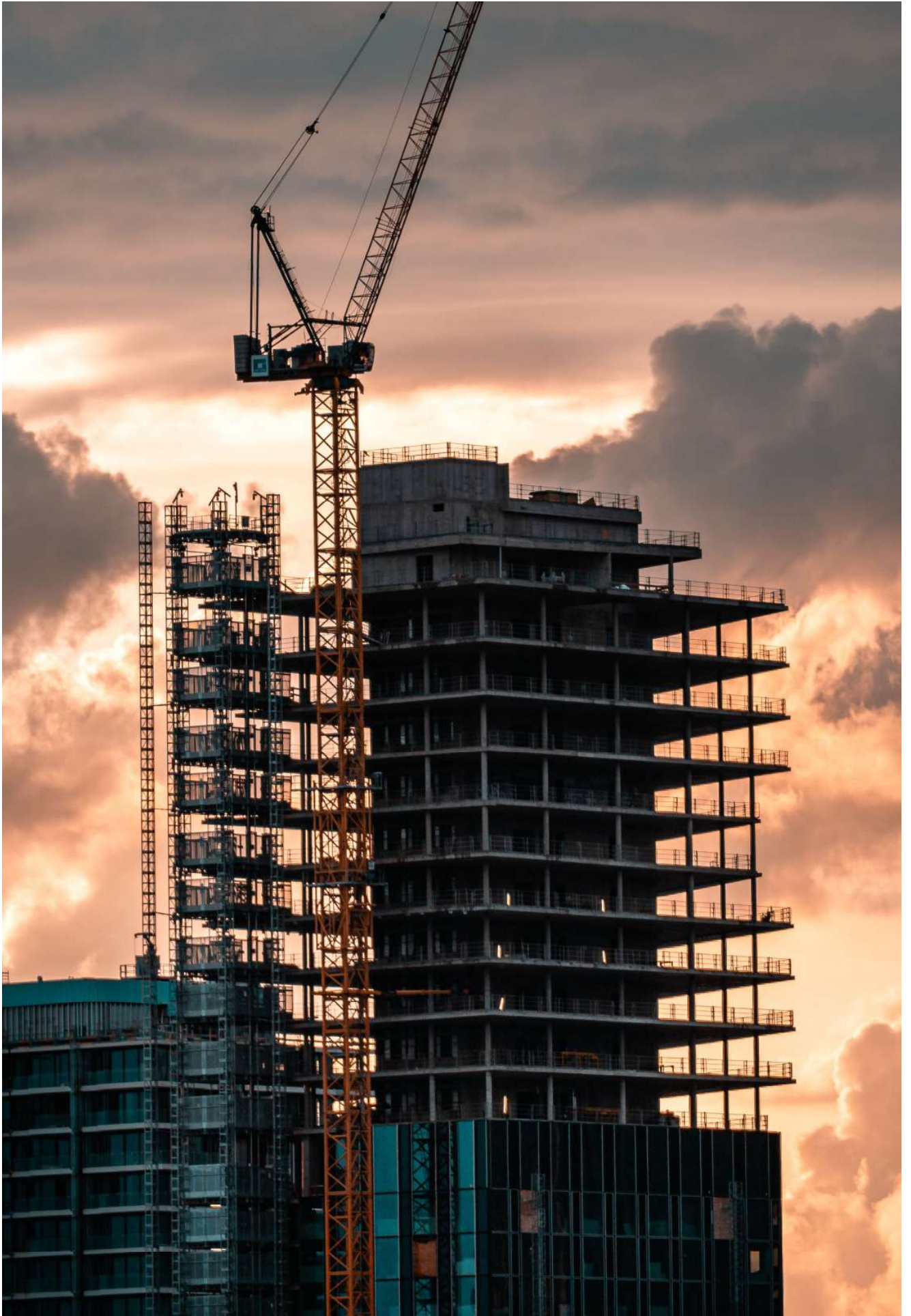
La capacidad de España para afrontar con éxito los desafíos residenciales de las próximas décadas condicionará directamente:

- su estabilidad democrática;
- su competitividad económica;
- su cohesión generacional;
- y su equilibrio territorial.

La construcción de un nuevo modelo residencial constituye por ello una auténtica cuestión estratégica de país y uno de los grandes retos colectivos de la España del siglo XXI.



**La construcción de un nuevo modelo residencial constituye una auténtica cuestión estratégica de país y uno de los grandes retos colectivos de la España del siglo XXI.**



# CONCLUSIONES GENERALES



**L**a vivienda se consolidó definitivamente en España como uno de los grandes desafíos estructurales del siglo XXI y como un elemento central para comprender la evolución económica, social y territorial del país. La crisis residencial actual no constituye un fenómeno coyuntural ni exclusivamente inmobiliario, sino el resultado acumulado de profundas transformaciones demográficas, urbanas, financieras y productivas desarrolladas durante las últimas décadas.

El acceso a la vivienda condiciona actualmente buena parte de los principales equilibrios nacionales:

- cohesión social;
- competitividad económica;
- estabilidad generacional;
- sostenibilidad urbana;
- y equilibrio territorial.

España pasó históricamente de un modelo residencial relativamente accesible y fuertemente orientado hacia la propiedad privada a un escenario marcado por crecientes dificultades de acceso, fuerte presión sobre alquiler y aumento progresivo de las desigualdades residenciales.

La vivienda se convirtió simultáneamente en:

- derecho social;
- activo financiero;
- refugio patrimonial;
- producto turístico;
- y factor estratégico de inversión internacional.

La convergencia de todas estas funciones generó fuertes tensiones sobre el sistema residencial y contribuyó a elevar los precios muy por encima de la capacidad económica de amplios sectores de población.

El problema afecta especialmente a:

- jóvenes;
- hogares con rentas medias y bajas;



**El acceso a la vivienda condiciona actualmente buena parte de los principales equilibrios nacionales.**

- trabajadores urbanos;
- y colectivos vulnerables.

Sin embargo, la crisis de accesibilidad residencial se extiende progresivamente también hacia amplias capas de clases medias urbanas.

La dificultad de emancipación juvenil constituye una de las manifestaciones más visibles de este desequilibrio estructural.

Las nuevas generaciones afrontan:

- elevados precios;
- alquileres tensionados;
- inestabilidad laboral;
- y enormes dificultades para acceder a financiación y ahorro previo suficiente.

La vivienda se transformó así en uno de los principales mecanismos contemporáneos de desigualdad intergeneracional.

La segregación urbana y territorial representa igualmente uno de los grandes riesgos futuros del sistema residencial español.

Las ciudades experimentan crecientes procesos de polarización espacial derivados del encarecimiento inmobiliario y de la presión turística y financiera.

Determinados barrios y territorios quedan progresivamente reservados a sectores con mayor capacidad patrimonial mientras amplias capas de población son desplazadas hacia periferias más alejadas y peor conectadas.

La vivienda influye directamente sobre:

- igualdad de oportunidades;
- movilidad social;
- calidad educativa;
- salud;
- y cohesión democrática.

Otro elemento central del análisis es la insuficiencia estructural de oferta residencial.

España construye actualmente menos vivienda de la necesaria en muchos territorios metropolitanos y turísticos, mientras mantiene simultáneamente amplias bolsas de vivienda infrautilizada en zonas afectadas por despoblación y declive demográfico.

El sistema residencial español refleja así los grandes desequilibrios territoriales y económicos acumulados durante décadas.

La lentitud urbanística, la escasez de suelo finalista y la fragmentación normativa limitan enormemente capacidad de respuesta de la oferta frente al crecimiento de la demanda.

La ampliación sostenida de vivienda asequible y la modernización de los procesos urbanísticos constituyen por ello condi-

ciones esenciales para corregir desequilibrios estructurales del mercado.

El reducido tamaño del parque público español aparece igualmente como una de las principales debilidades del sistema residencial nacional.

España dispone de mucha menor capacidad pública de intervención y estabilización que otros países europeos con mercados más equilibrados y mayores niveles de alquiler asequible.

La ampliación del parque público y social deberá convertirse en una prioridad estratégica de largo plazo.

La rehabilitación del parque residencial constituye otro de los grandes retos estructurales.

Millones de viviendas españolas presentan importantes déficits de:

- eficiencia energética;
- accesibilidad;
- conservación;
- y adaptación funcional.

La transición ecológica europea obligará a acelerar profundamente modernización del parque edificatorio durante las próximas décadas.

La rehabilitación representa simultáneamente:

- una necesidad ambiental;
- una oportunidad económica;
- y una herramienta de cohesión social y urbana.

El envejecimiento demográfico transformará además profundamente las necesidades residenciales del país.

España necesitará adaptar progresivamente viviendas y ciudades a una población más envejecida, con mayores necesidades de accesibilidad, cuidados y proximidad de servicios.

La vivienda y el sistema de cuidados estarán crecientemente interrelacionados dentro del futuro Estado social.

Otro fenómeno decisivo es la internacionalización y financiarización del mercado inmobiliario.

La inversión extranjera, el turismo residencial y la integración del mercado español dentro de circuitos financieros globales modificaron profundamente funcionamiento y valoración de la vivienda.

España seguirá siendo previsiblemente uno de los grandes destinos internacionales de inversión residencial debido a:

- estabilidad institucional;
- calidad de vida;
- clima;

- y atractivo turístico.

El desafío consistirá en compatibilizar apertura económica y cohesión residencial evitando expulsión progresiva de la población residente de determinados mercados urbanos y turísticos.

La seguridad jurídica aparece igualmente como un elemento central para el equilibrio futuro del sistema.

La vivienda requiere marcos regulatorios:

- estables;
- previsibles;
- y técnicamente coherentes.

La elevada polarización política del debate residencial dificulta frecuentemente generación de consensos duraderos y aumenta percepción de incertidumbre.

Las políticas de vivienda necesitan necesariamente horizontes temporales largos y estabilidad institucional.

El análisis comparado europeo muestra que los sistemas residenciales más equilibrados suelen compartir varios elementos comunes:

- fuerte capacidad pública;
- producción suficiente de oferta;
- seguridad jurídica;
- planificación urbana rigurosa;
- y mercados de alquiler profesionalizados y estables.

España necesita avanzar progresivamente hacia un modelo más equilibrado y menos dependiente exclusivamente del crédito hipotecario y de los ciclos expansivos del mercado inmobiliario.

La colaboración público-privada será imprescindible para afrontar magnitud de las necesidades residenciales futuras.

La escala del problema exige movilizar conjuntamente:

- recursos públicos;
- inversión institucional;
- capacidad constructiva;
- innovación tecnológica;
- y modernización financiera.

La vivienda debe integrarse además dentro de una estrategia nacional más amplia vinculada a:

- cohesión territorial;
- transición ecológica;
- movilidad;

- digitalización;

- y competitividad económica.

La política residencial no puede desarrollarse de forma aislada respecto al resto de grandes transformaciones estructurales del país.

España afronta finalmente una oportunidad histórica para redefinir su modelo residencial.

La transición energética, la digitalización, los fondos europeos y la creciente conciencia social sobre la dimensión estratégica de la vivienda crean condiciones favorables para impulsar reformas estructurales de largo alcance.

Sin embargo, el éxito dependerá de la capacidad institucional y política para construir consensos relativamente estables y sostenidos durante décadas.

La vivienda constituye mucho más que un mercado económico.

Es una infraestructura básica de ciudadanía, cohesión social y estabilidad democrática.

Garantizar acceso razonable a vivienda digna y adecuada será uno de los principales retos colectivos de la España del siglo XXI y uno de los factores que más condicionarán el futuro económico, social y territorial del país.



# PROPUESTAS ESTRATÉGICAS



**Diez líneas  
prioritarias para  
una política de  
vivienda de  
Estado en  
España**

## 1. Impulsar una estrategia nacional de vivienda estable y de largo plazo

**E**spaña necesita una auténtica política de vivienda de Estado sustentada en:

- estabilidad institucional;
- continuidad temporal;
- y coordinación administrativa.

La vivienda no puede depender exclusivamente de medidas coyunturales o de ciclos políticos breves. Resulta imprescindible desarrollar una planificación estratégica con horizonte de varias décadas que permita:

- incrementar oferta;
- modernizar el parque residencial;
- reforzar cohesión territorial;
- y garantizar seguridad jurídica.

La estrategia debe integrar simultáneamente:

- vivienda;
- urbanismo;
- movilidad;
- sostenibilidad;
- financiación;
- y política demográfica.



**La vivienda no puede depender exclusivamente de medidas coyunturales o de ciclos políticos breves.**

## 2. Aumentar significativamente la oferta de vivienda asequible

La insuficiencia estructural de oferta constituye uno de los principales problemas del mercado residencial español.

Es necesario:

- acelerar generación de suelo finalista;
- agilizar planeamiento y licencias;
- y facilitar desarrollo de nueva vivienda en áreas tensionadas.

La ampliación de oferta debe orientarse especialmente hacia:

- alquiler asequible;
- vivienda protegida;
- y vivienda para jóvenes y clases medias urbanas.

La colaboración público-privada será imprescindible para alcanzar escala suficiente.

## 3. Multiplicar el parque público y social de vivienda

España dispone de uno de los parques públicos más reducidos de Europa occidental.

Es imprescindible desarrollar una política sostenida de ampliación de vivienda pública y asequible mediante:

- construcción nueva;
- movilización de suelo público;
- rehabilitación;
- y adquisición estratégica de vivienda existente.

El objetivo debe ser construir progresivamente un parque permanente de alquiler asequible capaz de actuar como elemento estabilizador frente a tensiones del mercado.

## 4. Reformar y modernizar el urbanismo español

La lentitud y complejidad urbanística representan uno de los principales obstáculos estructurales para aumentar oferta residencial.

España necesita:

- procedimientos más ágiles;
- mayor seguridad jurídica;
- digitalización administrativa;
- y coordinación entre Administraciones.

La simplificación urbanística debe compatibilizarse con:

- sostenibilidad ambiental;
- calidad urbana;
- y planificación territorial rigurosa.



## 5. Situar la rehabilitación en el centro de la política residencial

La modernización del parque edificatorio debe convertirse en una prioridad nacional.

España necesita acelerar:

- rehabilitación energética;
- accesibilidad;
- regeneración urbana;
- y adaptación funcional de viviendas envejecidas.

La rehabilitación constituye simultáneamente:

- política climática;
- política social;
- política industrial;
- y política urbana.

Resulta esencial desarrollar mecanismos estables de financiación y apoyo técnico para comunidades de propietarios y hogares vulnerables.

## 6. Facilitar el acceso juvenil a la vivienda

La emancipación tardía constituye uno de los grandes problemas estructurales del país.

Las políticas públicas deben orientarse claramente hacia:

- alquiler asequible juvenil;
- vivienda protegida;
- apoyo financiero inicial;
- y nuevas fórmulas residenciales flexibles.

La vivienda juvenil debe entenderse como una inversión estratégica vinculada a:

- natalidad;
- productividad;
- movilidad social;
- y cohesión intergeneracional.

## 7. Reforzar la seguridad jurídica y la estabilidad regulatoria

El mercado residencial necesita marcos normativos:

- previsibles;
- estables;
- y técnicamente coherentes.

La seguridad jurídica resulta esencial para:

- atraer inversión;
- ampliar oferta;
- y garantizar confianza institucional.

La regulación debe encontrar equilibrio entre:

- protección social;
- funcionamiento eficiente del mercado;
- y estímulo a la producción residencial.



## 8. Integrar vivienda y cohesión territorial

La política residencial debe coordinarse con estrategias de:

- desarrollo territorial;
- movilidad;
- digitalización;
- y lucha contra despoblación.

España afronta simultáneamente:

- escasez residencial en áreas urbanas;
- y exceso de vivienda vacía en zonas en declive demográfico.

Es necesario desarrollar políticas diferenciadas según:

- territorios metropolitanos;
- ciudades intermedias;
- zonas rurales;
- y áreas turísticas.

## 9. Adaptar el sistema residencial al envejecimiento demográfico

El envejecimiento transformará profundamente las necesidades habitacionales españolas.

Será imprescindible:

- adaptar viviendas;
- mejorar accesibilidad;
- impulsar modelos de cohousing sénior;
- y coordinar vivienda y sistema de cuidados.

La vivienda deberá convertirse en un elemento central del envejecimiento activo y de la autonomía personal.

## 10. Impulsar innovación, digitalización e industrialización del sector

La modernización tecnológica del sector residencial será decisiva para:

- reducir costes;
- aumentar productividad;
- mejorar sostenibilidad;
- y acelerar tiempos de ejecución.

España debe impulsar:

- industrialización constructiva;
- digitalización administrativa;
- inteligencia artificial aplicada al urbanismo;
- y nuevas tecnologías energéticas y residenciales.

La innovación constituye una oportunidad estratégica para transformar el modelo de vivienda español y reforzar competitividad económica del sector.



# REFLEXIÓN FINAL



La vivienda representa uno de los principales retos estructurales de la España contemporánea y uno de los grandes factores que condicionarán el futuro económico, territorial y social del país.

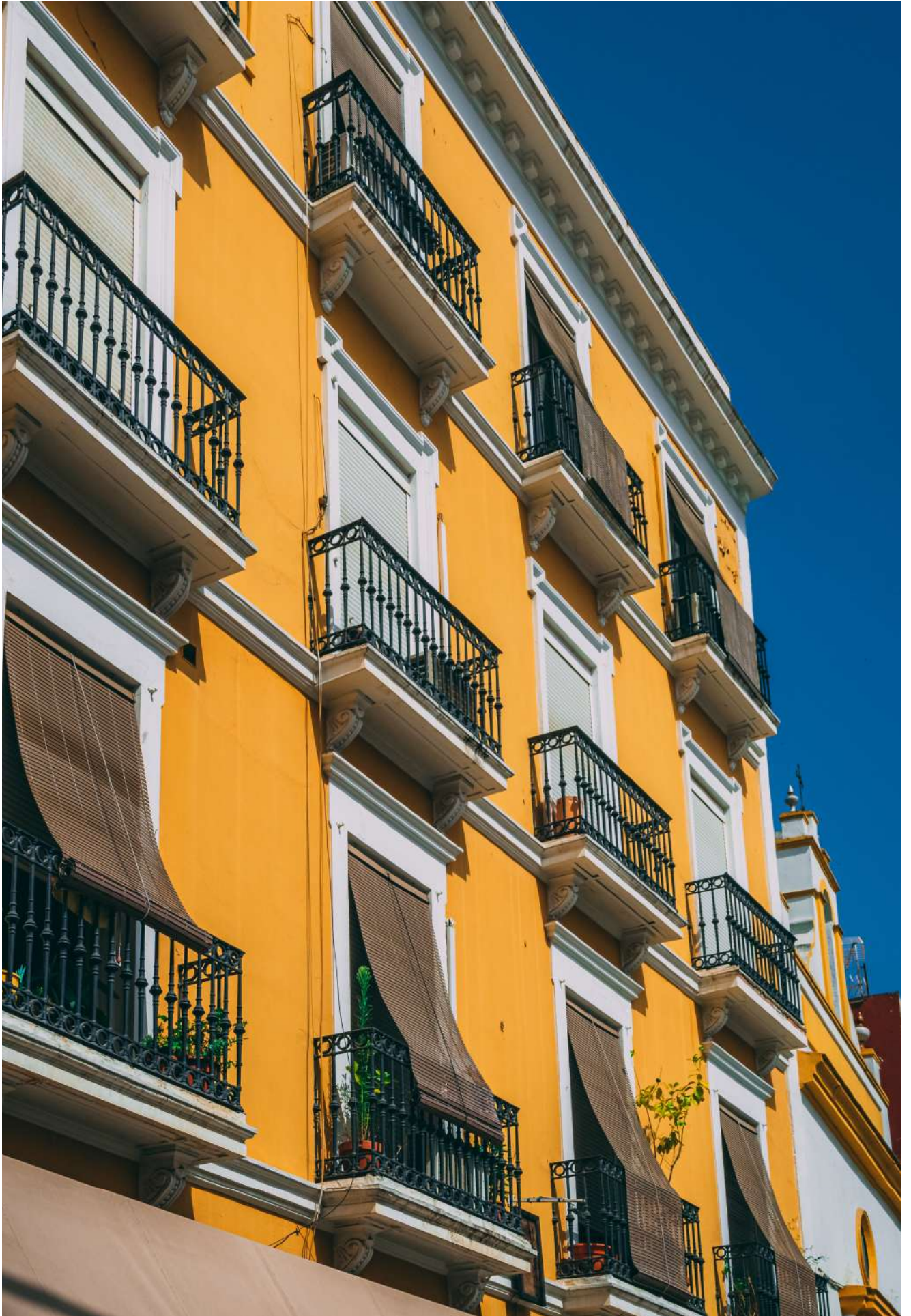
España necesita construir un nuevo modelo residencial basado en:

- equilibrio;
- accesibilidad;
- sostenibilidad;
- seguridad jurídica;
- y cohesión social.

La magnitud del desafío exige visión estratégica, estabilidad institucional y capacidad de acuerdo entre Administraciones, sector privado y sociedad civil.

La vivienda no debe entenderse únicamente como activo económico o producto de mercado, sino como una infraestructura esencial de ciudadanía, integración social y estabilidad democrática.

La capacidad de garantizar acceso razonable a vivienda digna y adecuada será uno de los grandes indicadores de cohesión y fortaleza institucional de la España del siglo XXI.



# EPÍLOGO

## La vivienda como proyecto de país

La vivienda refleja como pocos ámbitos las fortalezas, contradicciones y desafíos de una sociedad. En España, el sistema residencial construido durante las últimas décadas permitió a millones de ciudadanos acceder a estabilidad patrimonial, integración social y mejora de sus condiciones de vida. La expansión de la propiedad privada constituyó uno de los grandes pilares del desarrollo económico y de la consolidación de las clases medias españolas durante la segunda mitad del siglo XX.

Sin embargo, las transformaciones económicas, urbanas, demográficas y financieras del siglo XXI modificaron profundamente ese equilibrio.

El acceso a la vivienda dejó de ser una trayectoria relativamente previsible para convertirse en una de las principales fuentes de incertidumbre y desigualdad para amplias capas de población.

La presión sobre alquileres, el encarecimiento urbano, la dificultad de emancipación juvenil, la segregación territorial y la creciente financiarización del mercado inmobiliario revelan la necesidad de replantear profundamente el modelo residencial español.

La vivienda aparece hoy en el centro de múltiples tensiones contemporáneas:

- entre mercado y derecho social;
- entre turismo y residencia;
- entre sostenibilidad y accesibilidad;
- entre inversión y cohesión territorial;
- entre generaciones propietarias y generaciones excluidas del acceso residencial.

España afronta además un contexto especialmente complejo marcado por:

- envejecimiento demográfico;
- transformación del mercado laboral;
- transición ecológica;
- digitalización;
- y creciente competencia internacional por el talento y la actividad económica.

La vivienda condicionará buena parte de la capacidad del país para afrontar con éxito esas transformaciones.

No existe un único modelo perfecto ni soluciones inmediatas para un problema de tal magnitud y complejidad.

Sin embargo, sí parece evidente que España necesita avanzar hacia un sistema residencial:

- más equilibrado;
- más diverso;
- más accesible;
- y más estable.

La vivienda pública y asequible deberá desempeñar un papel mucho más relevante que el desarrollado históricamente.



La rehabilitación urbana y energética se convertirá en uno de los grandes motores económicos y sociales de las próximas décadas.

El urbanismo necesitará ganar agilidad y previsibilidad sin renunciar a sostenibilidad y calidad territorial.

Las nuevas generaciones requerirán fórmulas más flexibles de acceso residencial adaptadas a trayectorias laborales y vitales distintas a las existentes durante décadas anteriores.

La cohesión territorial exigirá simultáneamente responder a:

- presión residencial en grandes áreas urbanas;
- y despoblación y deterioro en amplias zonas interiores.

La vivienda dejará previsiblemente de estar dominada exclusivamente por la lógica tradicional de propiedad hipotecada para evolucionar hacia un sistema más plural donde convivirán:

- propiedad;
- alquiler estable;
- vivienda asequible;
- fórmulas colaborativas;
- y nuevos modelos residenciales vinculados a movilidad y digitalización.

El reto principal no será únicamente construir más viviendas, sino construir un modelo residencial capaz de garantizar:

- estabilidad vital;
- cohesión social;
- equilibrio territorial;
- y sostenibilidad ambiental.

La experiencia europea demuestra que los sistemas residenciales más sólidos y equilibrados son aquellos capaces de combinar:

- seguridad jurídica;
- capacidad pública;
- planificación urbana rigurosa;
- y colaboración estable entre instituciones y sector privado.

España dispone de importantes fortalezas para afrontar este desafío:

- un sistema registral y notarial sólido;
- un sector financiero profesionalizado;
- capacidad empresarial y constructiva relevante;
- y una creciente conciencia social e institucional sobre la dimensión estratégica de la vivienda.

Pero esas fortalezas necesitarán acompañarse de:

- visión de largo plazo;
- estabilidad normativa;
- capacidad administrativa;
- y amplios consensos políticos y sociales.

La vivienda requiere continuidad y planificación sostenida durante décadas.

La magnitud de las transformaciones necesarias supera necesariamente los horizontes de un solo gobierno o de una sola legislatura.

La política de vivienda debe convertirse en una auténtica política de Estado.

El acceso a una vivienda digna y adecuada constituye mucho más que una necesidad material.

Representa:

- seguridad;
- autonomía;
- integración;
- y posibilidad de construir proyectos de vida.

La vivienda determina en gran medida:

- dónde vivimos;
- cómo convivimos;
- cómo trabajamos;
- cómo envejecemos;
- y qué oportunidades tendrán las próximas generaciones.

En una sociedad crecientemente urbana, envejecida y tensionada por profundas transformaciones económicas y tecnológicas, la vivienda será uno de los grandes factores que definirán calidad democrática, cohesión social y equilibrio territorial.

España afronta así una oportunidad histórica para redefinir su modelo residencial y construir un sistema más justo, sostenible y equilibrado.

La vivienda constituye finalmente uno de los grandes proyectos colectivos de país del siglo XXI y uno de los principales indicadores de la capacidad de una sociedad para garantizar estabilidad, igualdad de oportunidades y cohesión a sus ciudadanos.

# ANEXO I

## Principales indicadores del mercado residencial español

### Indicadores estructurales del sistema de vivienda

Indicador	Situación general en España
Régimen predominante	Predominio histórico de vivienda en propiedad
Peso del alquiler	Crecimiento sostenido durante la última década
Parque público de vivienda	Muy inferior a la media europea
Edad media de emancipación	Entre las más altas de Europa
Zonas con mayor tensión residencial	Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga, Canarias, Valencia
Principales factores de presión	Escasez de oferta, turismo, inversión internacional, costes financieros
Principales colectivos afectados	Jóvenes, hogares vulnerables, clases medias urbanas
Tendencias demográficas relevantes	Envejecimiento, hogares unipersonales, baja natalidad
Principales desafíos urbanos	Segregación, gentrificación, acceso al alquiler

### Indicadores territoriales de presión residencial

Territorio	Situación predominante
Madrid	Elevada presión de demanda y fuerte incremento de precios
Barcelona	Alta tensión urbana y presión sobre alquiler
Baleares	Fuerte presión internacional y turística
Málaga	Crecimiento acelerado de demanda internacional y residencial
Canarias	Presión turística y limitaciones territoriales
Valencia	Incremento sostenido de precios y expansión metropolitana
País Vasco	Elevados precios y limitada disponibilidad de suelo
Galicia interior	Envejecimiento y vivienda vacía
Castilla y León rural	Despoblación y deterioro residencial
Extremadura rural	Baja presión de mercado y exceso relativo de vivienda disponible

## Factores estructurales que afectan al acceso a la vivienda

### Factores económicos

- Incremento del precio de compra y alquiler.
- Aumento de tipos de interés.
- Dificultad de acceso al crédito.
- Escasez de ahorro previo entre jóvenes.

### Factores urbanísticos

- Lentitud del planeamiento.
- Escasez de suelo finalista.
- Complejidad administrativa.
- Déficit de vivienda asequible.

### Factores demográficos

- Retraso de emancipación.
- Envejecimiento poblacional.
- Reducción del tamaño de los hogares.
- Concentración urbana y despoblación rural.

### Factores internacionales

- Inversión extranjera.
- Turismo residencial.
- Financiarización inmobiliaria.

## Principales retos de futuro

### Acceso juvenil

España afronta crecientes dificultades de emancipación y acceso a vivienda para menores de 35 años debido a:

- salarios limitados;
- alquileres elevados;
- y dificultad de acumulación de ahorro.

### Rehabilitación energética

Millones de viviendas requieren:

- mejora térmica;
- accesibilidad;
- y adaptación climática y funcional.

### Cohesión territorial

Es necesario equilibrar:

- presión urbana en grandes ciudades;
- y declive residencial en amplias zonas rurales.

### Envejecimiento residencial

La adaptación del parque de vivienda a:

- dependencia;
- accesibilidad;
- y cuidados

será uno de los grandes desafíos futuros.

### Sostenibilidad urbana

La vivienda deberá integrarse con:

- movilidad sostenible;
- eficiencia energética;
- y planificación territorial equilibrada.
- Movilidad internacional y teletrabajo.

## ANEXO II

### Principales líneas de actuación recomendadas

#### Política de oferta

- Incrementar producción residencial.
- Movilizar suelo público.
- Agilizar urbanismo y licencias.
- Impulsar alquiler asequible.

#### Política social

- Ampliar parque público.
- Reforzar ayudas al alquiler.
- Facilitar emancipación juvenil.
- Prevenir exclusión residencial.

#### Política urbana

- Impulsar regeneración de barrios.
- Rehabilitar parque envejecido.
- Mejorar accesibilidad.
- Integrar vivienda y movilidad.

#### Política económica y financiera

- Reforzar estabilidad regulatoria.
- Facilitar financiación sostenible.
- Impulsar colaboración público-privada.
- Favorecer innovación constructiva.

#### Política territorial

- Adaptar estrategias según territorios.
- Combatir despoblación rural.
- Reequilibrar desarrollo metropolitano.
- Coordinar vivienda y planificación regional.

## ANEXO III

### Ideas fuerza del estudio

- La vivienda constituye una cuestión estratégica de Estado.
- España necesita una política residencial de largo plazo.
- El principal problema estructural es la insuficiencia de oferta asequible.
- La rehabilitación será uno de los grandes motores del futuro residencial.
- La vivienda juvenil representa uno de los principales desafíos sociales.
- La cohesión territorial depende crecientemente del equilibrio residencial.
- La seguridad jurídica es esencial para estabilizar el sistema.
- El parque público español resulta insuficiente respecto a estándares europeos.
- La transición ecológica transformará profundamente el parque residencial.
- La vivienda condicionará cohesión social, competitividad y estabilidad democrática durante las próximas décadas.

Cuadro 1. Evolución del precio medio de la vivienda en España (2000–2025)

Año	Precio medio vivienda €/m <sup>2</sup>	Variación anual %	Contexto dominante
2000	1.050	+8,2%	Inicio expansión inmobiliaria
2002	1.240	+10,5%	Expansión del crédito hipotecario
2004	1.480	+13,1%	Fuerte crecimiento de demanda
2006	1.890	+15,4%	Máximo ciclo expansivo
2008	2.101	+4,8%	Inicio crisis financiera
2010	1.920	-6,5%	Ajuste inmobiliario
2012	1.650	-9,4%	Crisis bancaria y desempleo
2014	1.470	-3,1%	Final ajuste de precios
2016	1.520	+2,9%	Recuperación moderada
2018	1.690	+6,7%	Reactivación urbana
2020	1.740	+1,8%	Impacto pandemia COVID-19
2021	1.790	+2,9%	Recuperación económica
2022	1.920	+7,2%	Inflación y presión de demanda
2023	2.040	+6,3%	Escasez de oferta
2024	2.160	+5,9%	Presión urbana y turística
2025	2.260	+4,6%	Consolidación tensión residencial

Fuente orientativa: INE, MITMA, Colegio de Registradores, Banco de España.

Cuadro 2. Evolución del alquiler medio en principales capitales (2025)

Ciudad	€/m <sup>2</sup> alquiler	Variación 5 años	Esfuerzo salarial estimado
Barcelona	23,5 €	+41%	44% ingresos
Madrid	21,8 €	+38%	42% ingresos
Palma	20,7 €	+45%	48% ingresos
Málaga	19,9 €	+52%	46% ingresos
Valencia	16,2 €	+36%	38% ingresos
San Sebastián	18,8 €	+28%	43% ingresos
Sevilla	12,4 €	+22%	32% ingresos
Zaragoza	10,8 €	+16%	28% ingresos

Fuente orientativa: Idealista, Fotocasa, INE.

### Cuadro 3. Precio medio de vivienda por Comunidad Autónoma (2025)

Comunidad Autónoma	Compra €/m <sup>2</sup>	Alquiler €/m <sup>2</sup>	Variación anual compra
Madrid	3.780	21,8	+7,1%
Cataluña	3.420	20,5	+6,2%
Baleares	4.120	20,7	+8,4%
País Vasco	3.150	15,9	+4,2%
Canarias	2.460	16,1	+7,8%
Comunidad Valenciana	2.180	16,2	+6,6%
Andalucía	1.980	12,8	+5,7%
Galicia	1.520	8,7	+3,1%
Castilla y León	1.290	7,2	+2,2%
Extremadura	980	6,1	+1,8%

Fuente orientativa: Registradores, MITMA, portales inmobiliarios.

### Cuadro 4. Vivienda vacía por Comunidad Autónoma

Comunidad Autónoma	Viviendas vacías estimadas	% parque residencial
Andalucía	640.000	13,2%
Comunidad Valenciana	505.000	14,5%
Cataluña	448.000	10,3%
Galicia	300.000	18,1%
Castilla y León	280.000	19,4%
Castilla-La Mancha	190.000	16,8%
Madrid	185.000	6,5%
Extremadura	145.000	17,7%

Fuente orientativa: Registradores, MITMA, portales inmobiliarios.

Cuadro 5. Parque público de vivienda: comparativa europea

País	% parque social sobre total
Países Bajos	29%
Austria	24%
Dinamarca	20%
Francia	17%
Alemania	9%
Italia	4%

Fuente orientativa: Registradores, MITMA, portales inmobiliarios.

Cuadro 6. Evolución del euríbor y tipos hipotecarios

Año	Euríbor medio	Tipo hipotecario medio
2005	2,19%	3,35%
2008	4,81%	5,22%
2012	1,11%	3,02%
2016	-0,08%	2,12%
2020	-0,31%	1,72%
2022	1,52%	2,64%
2023	4,02%	4,21%
2024	3,48%	3,89%
2025	2,95%	3,42%

Fuente orientativa: Banco de España, BCE.

Cuadro 7. Edad media de emancipación juvenil

País	Edad media emancipación
Suecia	21 años
Dinamarca	21,7 años
Francia	23,5 años
Alemania	23,8 años
Italia	30 años
Portugal	30,7 años
España	30,4 años

Fuente orientativa: Eurostat.

### Cuadro 8. Compradores extranjeros de vivienda en España (2025)

Nacionalidad	Peso sobre compras extranjeras
Británicos	9,5%
Alemanes	7,8%
Franceses	6,9%
Marroquíes	6,1%
Rumanos	5,4%
Italianos	5,1%
Neerlandeses	4,9%
Belgas	4,3%

#### Zonas de mayor concentración:

- Baleares
- Alicante
- Málaga
- Canarias
- Barcelona
- Valencia

Fuente orientativa: Colegio de Registradores.

### Cuadro 9. Envejecimiento del parque residencial español

Indicador	Situación estimada
Viviendas construidas antes de 1980	51%
Edificios sin ascensor	34%
Viviendas con baja eficiencia energética	81%
Viviendas pendientes de rehabilitación relevante	9,7 millones
Hogares mayores viviendo solos	+2 millones

Fuente orientativa: INE, IDAE, Catastro.

## Cuadro 10. Necesidades estimadas de vivienda hasta 2035

Concepto	Necesidad estimada
Vivienda nueva anual necesaria	220.000–250.000
Vivienda asequible anual	90.000
Viviendas a rehabilitar energéticamente	300.000/año
Nuevos hogares previstos	+1,8 millones
Viviendas adaptadas a envejecimiento	+1 millón

Fuente orientativa: Banco de España, MITMA, Comisión Europea.

## Cuadro 11. Viviendas iniciadas, terminadas y visadas

Indicador	Situación reciente	Lectura para el estudio
Viviendas visadas últimos 12 meses	En torno a 140.000	Producción insuficiente frente a demanda potencial
Viviendas iniciadas	Crecimiento moderado	Recuperación, pero lejos del ciclo expansivo anterior
Viviendas terminadas	Por debajo de necesidades estimadas	Déficit acumulado en zonas tensionadas
Nueva vivienda / total compraventas	Minoritaria	Predominio del mercado de segunda mano

Fuente: Banco de España, Ministerio de Vivienda, Colegio de Registradores.

## Cuadro 12. Régimen de tenencia de la vivienda

Régimen	España 2021
Vivienda en propiedad	75,5%
Vivienda en alquiler	16,1%
Otros regímenes	8,4%

El Censo 2021 del INE refleja que tres de cada cuatro hogares españoles vivían en propiedad, aunque el alquiler ganó peso respecto a 2011.

### Cuadro 13. Vivienda vacía en España

Indicador	Dato
Total viviendas en España	26.623.708
Viviendas vacías	3.837.328
Peso aproximado sobre parque total	14,4%
CCAA con menor incidencia relativa	Madrid, País Vasco
CCAA con mayor incidencia relativa	Galicia, Castilla y León, Extremadura, Castilla-La Mancha

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas 2021.

### Cuadro 14. Operaciones de compraventa por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Operaciones interanuales aprox.
Vivienda nueva	142.494
Vivienda usada	524.564
Total compraventas	667.058

Fuente: Colegio de Registradores, Estadística Registral Inmobiliaria, 1T 2025.

### Cuadro 15. Diagnóstico sintético del Banco de España

Factor	Diagnóstico
Demanda	Fuerte en áreas urbanas y turísticas
Oferta	Relativamente rígida
Precios	Crecimiento sostenido desde 2014
Alquiler	Aumento de presión en grandes ciudades
Accesibilidad	Deterioro para jóvenes y hogares vulnerables

Fuente: Banco de España.

## Cuadro 16. Emancipación juvenil comparada

Territorio	Edad media de salida del hogar familiar
Unión Europea	26,2 años
España	En torno a 30 años
Países nórdicos	Cerca de 21-22 años
Sur de Europa	Cerca o por encima de 30 años

Eurostat situó en 2024 la edad media de salida del hogar familiar en la UE en 26,2 años, con valores especialmente elevados en el sur y este de Europa.

## Cuadro 17. Indicadores de presión residencial por tipo de territorio

Tipo de territorio	Problema dominante
Grandes áreas metropolitanas	Escasez de oferta y precios altos
Litoral mediterráneo	Turismo, segunda residencia e inversión exterior
Baleares y Canarias	Limitación territorial y presión turística
Interior despoblado	Vivienda vacía y baja demanda efectiva
Ciudades intermedias dinámicas	Crecimiento rápido del alquiler
Barrios vulnerables	Rehabilitación pendiente y pobreza energética

## Cuadro 18. Principales variables para ficha autonómica

Variable	Fuente recomendada
Precio compraventa	Registradores / Ministerio
Precio alquiler	Ministerio / portales privados como apoyo
Vivienda vacía	INE / Catastro
Compraventas extranjeras	Registradores
Vivienda protegida	Ministerio / CCAA
Hogares jóvenes	INE / Eurostat
Esfuerzo financiero	Banco de España / INE
Vivienda turística	INE / CCAA / Ayuntamientos

Cuadro 19. Matriz de riesgos del mercado residencial

Riesgo	Intensidad	Impacto
Falta de vivienda asequible	Muy alta	Exclusión residencial
Lentitud urbanística	Alta	Rigidez de oferta
Encarecimiento del alquiler	Muy alta	Sobreesfuerzo de hogares
Inseguridad jurídica percibida	Media-alta	Retirada de oferta
Envejecimiento del parque	Alta	Coste de rehabilitación
Presión turística	Alta en zonas concretas	Expulsión residencial
Despoblación interior	Alta en zonas rurales	Infrautilización del parque

Cuadro 20. Fuentes oficiales prioritarias para cierre estadístico

Fuente	Uso principal
Colegio de Registradores	Compraventas, hipotecas, extranjeros, precios
Consejo General del Notariado	Operaciones formalizadas y crédito
INE	hogares, vivienda vacía, tenencia, demografía
Banco de España	accesibilidad, crédito, esfuerzo financiero
Ministerio de Vivienda	suelo, vivienda protegida, alquiler, visados
Eurostat	comparativa europea
Catastro	parque inmobiliario y antigüedad
CCAA	vivienda protegida, registros y zonas tensionadas

## Cuadro 21. Evolución de las hipotecas constituidas sobre vivienda

Año	Hipotecas sobre vivienda	Importe medio (€)	Tendencia dominante
2005	+1.300.000	142.000	Máximo ciclo expansivo
2008	835.000	141.000	Inicio crisis financiera
2012	274.000	103.000	Restricción crediticia
2015	244.000	105.000	Inicio recuperación
2019	357.000	129.000	Reactivación hipotecaria
2021	417.000	145.000	Recuperación postpandemia
2022	464.000	149.000	Último gran crecimiento
2023	381.000	145.500	Impacto subida de tipos
2024	395.000	151.000	Estabilización

Fuente orientativa: INE, Colegio de Registradores, Banco de España.

## Cuadro 22. Esfuerzo financiero medio por tipo de hogar

Tipo de hogar	Compra vivienda	Alquiler
Jóvenes menores de 35 años	42% ingresos	47% ingresos
Hogares renta media	33% ingresos	37% ingresos
Rentas bajas	55% ingresos	61% ingresos
Hogares monoparentales	49% ingresos	53% ingresos

Indicador: porcentaje de ingresos destinado a vivienda.

Fuente orientativa: Banco de España, Eurostat.

## Cuadro 23. Tiempo necesario para ahorrar entrada hipotecaria

Ciudad	Años estimados de ahorro
Madrid	11 años
Barcelona	12 años
Palma	14 años
Málaga	11 años
Valencia	8 años
Sevilla	7 años
Zaragoza	6 años

Supuesto:

- ahorro del 20% entrada;
- más gastos e impuestos.

Fuente orientativa: Banco de España, Idealista, Registradores.

## Cuadro 24. Vivienda turística por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Viviendas turísticas estimadas
Andalucía	95.000
Comunidad Valenciana	82.000
Cataluña	78.000
Canarias	52.000
Baleares	48.000
Madrid	24.000
País Vasco	18.000

Fuente orientativa: INE, registros autonómicos.

## Cuadro 25. Evolución de compradores extranjeros

Año	Peso sobre total compraventas
2010	8,1%
2015	13,2%
2018	12,6%
2021	10,7%
2023	14,9%
2024	15,2%

Zonas con mayor presencia extranjera:

- Baleares
- Alicante
- Málaga
- Canarias

Fuente orientativa:

Colegio de Registradores.

## Cuadro 26. Vivienda protegida iniciada por periodos

Periodo	Viviendas protegidas iniciadas
1995–2000	Alto volumen
2000–2008	Descenso progresivo
2008–2015	Colapso producción
2015–2020	Recuperación limitada
2020–2025	Reimpulso moderado

Conclusión técnica: fuerte reducción estructural del peso de la VPO dentro de la producción total española.

Cuadro 27. Antigüedad del parque residencial español

Periodo construcción	Peso sobre parque total
Antes de 1950	8%
1950–1979	43%
1980–2000	31%
Después de 2000	18%

Lectura principal: elevada necesidad de rehabilitación energética y funcional.

Fuente orientativa: Catastro, INE.

Cuadro 28. Pobreza energética y vivienda

Indicador	Situación estimada
Hogares con dificultades para mantener temperatura adecuada	17%
Hogares vulnerables energéticamente	+4 millones
Viviendas con baja eficiencia térmica	80% aprox.
Hogares afectados por sobrecoste energético	Especialmente rentas bajas y mayores

Fuente orientativa: IDAE, INE, Comisión Europea.

Cuadro 29. Principales grandes desarrollos urbanísticos

País	Acceso vivienda jóvenes	Parque público	Peso alquiler
España	Difícil	Muy bajo	Medio
Francia	Medio	Alto	Alto
Alemania	Más accesible	Medio	Muy alto
Países Bajos	Regulación fuerte	Muy alto	Alto
Austria	Modelo estable	Muy alto	Alto

Cuadro 29. Principales grandes desarrollos urbanísticos

País	Acceso vivienda jóvenes	Parque público	Peso alquiler
España	Difícil	Muy bajo	Medio
Francia	Medio	Alto	Alto
Alemania	Más accesible	Medio	Muy alto
Países Bajos	Regulación fuerte	Muy alto	Alto
Austria	Modelo estable	Muy alto	Alto

Lectura estratégica: los mercados más equilibrados combinan:

- parque público;
- alquiler profesionalizado;
- y fuerte estabilidad regulatoria.

Cuadro 31. Evolución del número de hogares en España

Año	Hogares estimados
2000	13,3 millones
2010	17 millones
2020	18,7 millones
2025	+19 millones
2035 (proyección)	+20 millones

Factor clave: el crecimiento de hogares supera al crecimiento poblacional debido a:

- envejecimiento;
- hogares unipersonales;
- y menor tamaño familiar.

Cuadro 32. Indicadores clave para seguimiento anual del mercado

Indicador estratégico	Relevancia
Precio vivienda €/m <sup>2</sup>	Accesibilidad
Precio alquiler €/m <sup>2</sup>	Presión urbana
Hipotecas constituidas	Acceso financiero
Vivienda iniciada	Capacidad de oferta
Vivienda protegida	Intervención pública
Esfuerzo salarial	Cohesión social
Emancipación juvenil	Situación generacional
Vivienda vacía	Desequilibrio territorial
Compradores extranjeros	Internacionalización
Rehabilitación energética	Transición ecológica





### MAPA 3. CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (2015–2026)

Variación porcentual acumulada del precio medio de la vivienda (2015 = 100).

- MÁS DEL 75 %
- 50 – 75 %
- 25 – 50 %
- 10 – 25 %
- MENOS DEL 10 %



Nota metodológica: La clasificación por colores corresponde a quintiles para los mapas 2, 3 y 4. Para el mapa 1 la clasificación se realiza por comunidades autónomas según la combinación de factores.  
Fuentes: INE, MITMA, Colegio de Registradores, Idealista, Ministerio de Trabajo y Economía Social.

### MAPA 4. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA Y TENSIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL

Relación entre oferta y demanda: viviendas iniciadas, viviendas terminadas, crecimiento poblacional, saldo migratorio y stock disponible.

- DÉFICIT SEVERO
- DÉFICIT MODERADO
- EQUILIBRIO
- SUPERÁVIT MODERADO
- SUPERÁVIT ELEVADO



# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Andalucía

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión media

### Territorio autonómico



### Indicadores principales

Compra

**1.830**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**11,4**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**39**

% renta

Variación anual

**9,2**

%

Viviendas iniciadas

**22.000**

PLP

Viviendas terminadas

**18.500**

PLP

### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**4,70 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas: 22.000

Terminadas: 18.500

### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- Málaga-Costa del Sol eleva la presión sobre un mercado regional heterogéneo.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 39% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**1.610**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**9,5**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**30**

% renta

Variación anual

**7,5**

%

Viviendas iniciadas

**4.500**

n.º

Viviendas terminadas

**3.800**

n.º

## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,78 millones**

Actividad edificatoria



## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: baja.
- Zaragoza concentra la tensión; el interior mantiene menor presión.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 30% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Asturias

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión media

### Territorio autonómico



### Indicadores principales

Compra

**1.510**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**9,0**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**29**

% renta

Variación anual

**6,8**

%

Viviendas iniciadas

**2.500**

PLP

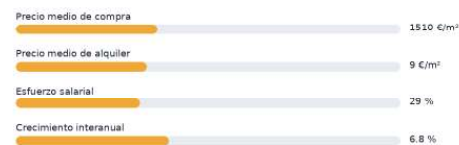
Viviendas terminadas

**2.200**

PLP

### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,64 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas: 2.500

Terminadas: 2.200

### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- Mercado contenido, con presión urbana moderada en el eje central.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 29% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**4.800**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**19,5**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**63**

% renta

Variación anual

**11,5**

%

Viviendas iniciadas

**3.500**

n.º

Viviendas terminadas

**2.800**

n.º

## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,67 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas **3.500**

Terminadas **2.800**

## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: muy alta.
- Insularidad, turismo y escasez de suelo intensifican la presión.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 63% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Canarias

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión alta

### Territorio autonómico



### Indicadores principales



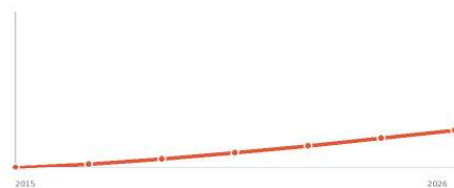
### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**1,12 millones**

Actividad edificatoria



### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: alta.
- Fuerte tensión en áreas insulares y municipios turísticos.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 51% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**1.910**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**10,7**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**34**

% renta

Variación anual

**8,5**

%

Viviendas iniciadas

**1.800**

n.º

Viviendas terminadas

**1.600**

n.º

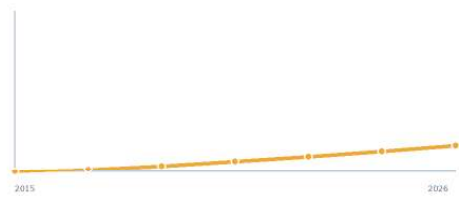
## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,38 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas **1.800**

Terminadas **1.600**

## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- La costa y Santander concentran la mayor presión relativa.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 34% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Castilla-La Mancha

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión baja

### Territorio autonómico



### Indicadores principales

Compra

**1.050**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**7,2**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**24**

% renta

Variación anual

**6,2**

%

Viviendas iniciadas

**7.200**

PLP

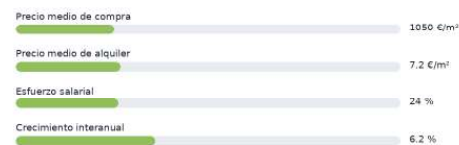
Viviendas terminadas

**6.100**

PLP

### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**1,28 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas **7.200**

Terminadas **6.100**

### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: baja.
- El efecto frontera con Madrid convive con baja presión interior.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 24% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**1.270**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**7,6**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**25**

% renta

Variación anual

**5,6**

%

Viviendas iniciadas

**5.200**

n.º

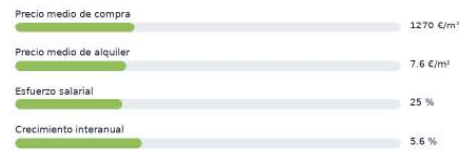
Viviendas terminadas

**4.700**

n.º

## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**1,75 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas **5.200**

Terminadas **4.700**

## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: baja.
- Mercado amplio y menos tensionado, salvo capitales concretas.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 25% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Cataluña

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión muy alta

### Territorio autonómico



### Indicadores principales



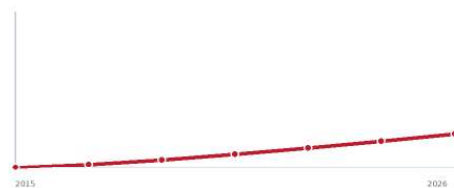
### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**3,90 millones**

Actividad edificatoria



### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: muy alta.
- Barcelona y el litoral explican la presión más intensa.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 54% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**2.050**  
€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**13,0**  
€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**44**  
% renta

Variación anual

**10,2**  
%

Viviendas iniciadas

**16.000**  
n.º

Viviendas terminadas

**13.600**  
n.º

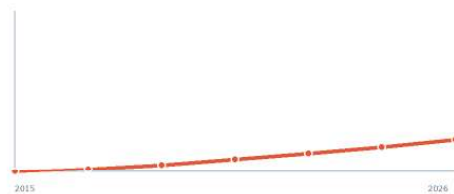
## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**2,85 millones**

Actividad edificatoria



## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: alta.
- Valencia metropolitana y Alicante-Costa Blanca son los principales focos.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 44% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Extremadura

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión baja

### Territorio autonómico

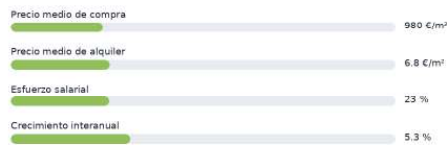


### Indicadores principales



### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,67 millones**

Actividad edificatoria



### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: baja.
- Menor presión de precios y esfuerzo de acceso relativo.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 23% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**1.530**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**9,0**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**29**

% renta

Variación anual

**7,1**

%

Viviendas iniciadas

**5.200**

n.º

Viviendas terminadas

**4.500**

n.º

## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**1,65 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas **5.200**

Terminadas **4.500**

## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- A Coruña, Santiago y Vigo-Pontevedra concentran la presión urbana.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 29% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## La Rioja

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión media

### Territorio autonómico



### Indicadores principales

Compra

**1.300**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**8,3**

€/m<sup>2</sup>/mes

**28**

% renta

Variación anual

**6,6**

%

Viviendas iniciadas

**900**

U.I.

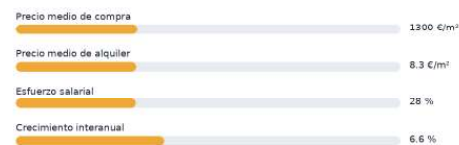
Viviendas terminadas

**800**

U.I.

### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,19 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas: 900

Terminadas: 800

### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- Mercado reducido, con presión moderada en Logroño.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 28% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales



## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**3,10 millones**

Actividad edificatoria



## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: muy alta.
- Máximos nacionales de precio, alquiler y esfuerzo salarial.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 58% de la renta disponible de referencia.
- La presión se concentra en la capital y se extiende al arco metropolitano.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## Región de Murcia

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión media

### Territorio autonómico



### Indicadores principales

Compra

**1.280**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**9,3**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**32**

% renta

Variación anual

**8,7**

%

Viviendas iniciadas

**4.300**

PLP

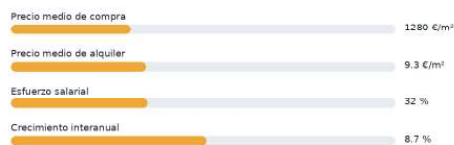
Viviendas terminadas

**3.600**

PLP

### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,75 millones**

Actividad edificatoria

Iniciadas: 4.300

Terminadas: 3.600

### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- Tensión creciente en el eje urbano y áreas costeras.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 32% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

### Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.

## Territorio autonómico



## Indicadores principales

Compra

**1.820**

€/m<sup>2</sup>

Alquiler

**10,6**

€/m<sup>2</sup>/mes

Esfuerzo

**33**

% renta

Variación anual

**7,9**

%

Viviendas iniciadas

**2.300**

n.º

Viviendas terminadas

**1.900**

n.º

## Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



## Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



## Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**0,34 millones**

Actividad edificatoria



## Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: media.
- Pamplona y su comarca concentran la presión principal.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 33% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

## Fuentes y nota metodológica

Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

# FICHAS

Ficha autonómica de vivienda

## País Vasco

Estudio de Vivienda en España · Crónica Legal

Presión alta

### Territorio autonómico

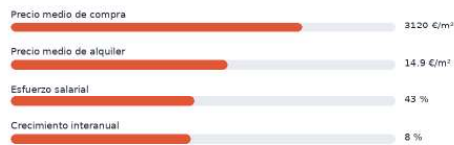


### Indicadores principales



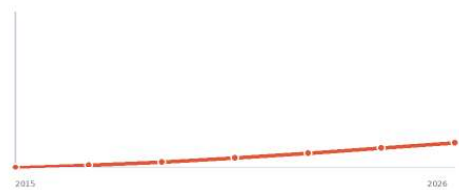
### Comparativa con España

Valores autonómicos frente a medias nacionales de referencia.



### Evolución de precios

Índice orientativo 2015 = 100 hasta 2026.



### Parque residencial y actividad

Magnitudes de trabajo para lectura territorial.

Peso estimado del parque residencial

**1,08 millones**

Actividad edificatoria



### Claves autonómicas

- Nivel de presión residencial: alta.
- Bilbao, Donostia y Vitoria mantienen precios elevados.
- El esfuerzo de acceso se sitúa en torno al 43% de la renta disponible de referencia.
- La lectura territorial debe distinguir capitales, áreas urbanas, litoral y municipios turísticos.
- Prioridad: ampliar oferta asequible sin deteriorar seguridad jurídica ni equilibrio territorial.

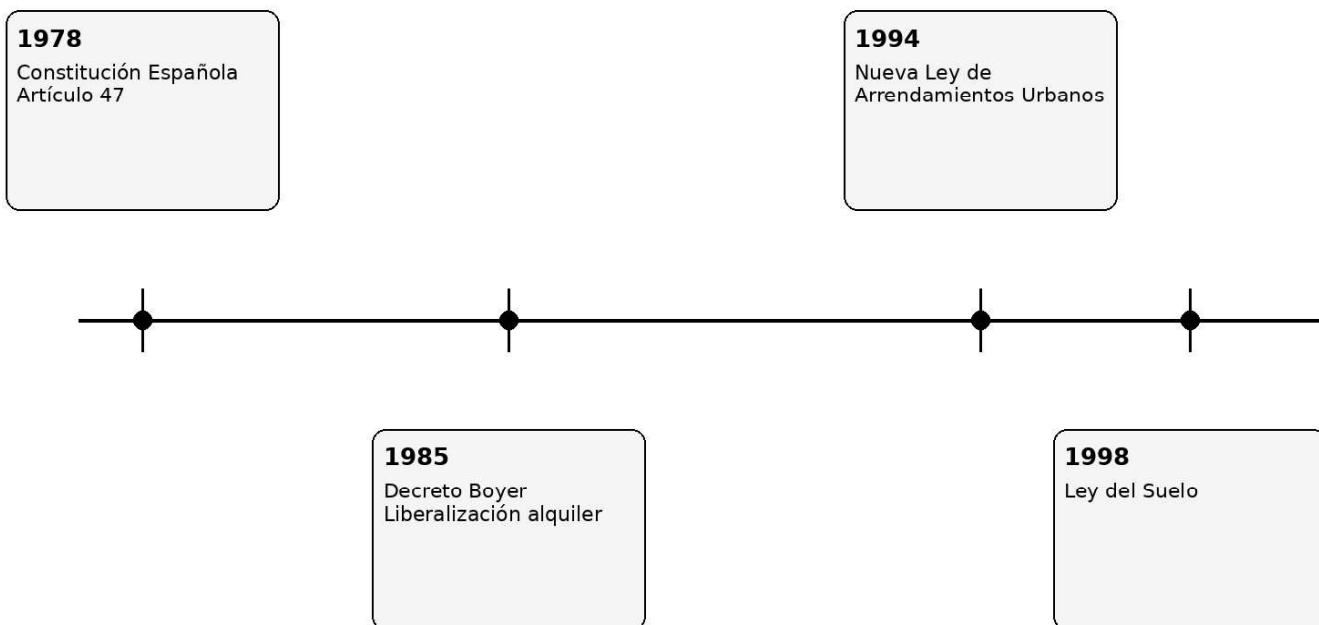
### Fuentes y nota metodológica

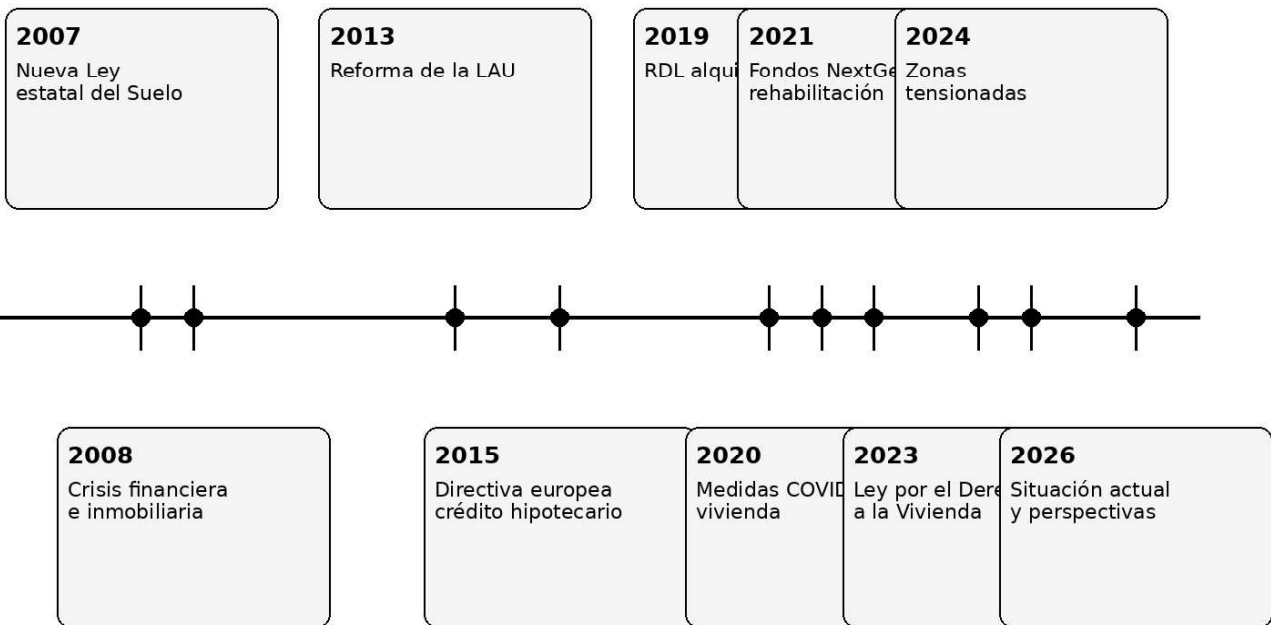
Datos de trabajo 2025/2026 redondeados para maqueta editorial. Precios de compra y alquiler, esfuerzo de acceso, variación de precios y actividad edificatoria deben validarse con la tabla estadística final antes de imprenta.

Fuentes de referencia: Colegio de Registradores, INE, MITMA, Idealista, Fotocasa/Infolabs y Ministerio de Trabajo.



# CRONOLOGÍA REGULATORIA





# ESQUEMA COMPETENCIAL

## Esquema competencial de la vivienda e

<b>Administración</b>	<b>Competencias principales</b>
<b>Unión Europea</b>	Eficiencia energética · Fondos europeos · Soste
<b>Estado</b>	Legislación básica · Crédito hipotecario · Fiscali
<b>Comunidades Autónomas</b>	Vivienda · Urbanismo · Vivienda protegida · Zon
<b>Ayuntamientos</b>	Planeamiento municipal · Licencias · Suelo púb
<b>Registro de la Propiedad</b>	Seguridad jurídica · Titularidad · Cargas · Tráfico
<b>Notariado</b>	Formalización contractual · Transparencia · Con
<b>Banco de España</b>	Supervisión financiera · Crédito hipotecario · Ac

# n España

inibilidad · Reglas financieras
dad general · Planes estatales · Coordinación
has tensionadas · Alquiler turístico
lico · Vivienda municipal · Ordenanzas
o inmobiliario
ontrol de legalidad
ccesibilidad

# COMPARATIVAS UNIÓN EUROPEA

<b>País</b>	<b>Rasgo dominante</b>
España	Predominio de propiedad y bajo parque público
Alemania	Fuerte mercado de alquiler
Austria	Amplio parque público y cooperativo
Países Bajos	Elevado peso de vivienda social
Francia	Importante sistema de vivienda protegida
Italia	Modelo mediterráneo similar al español
Dinamarca	Alquiler social y cooperativo consolidado


# COMPARATIVAS UNIÓN EUROPEA

<b>Ámbito</b>	<b>España</b>
Propiedad	Muy alta
Alquiler social	Muy bajo
Emancipación juvenil	Tardía
Parque público	Insuficiente
Seguridad registral	Fuerte
Rehabilitación energética	Retrasada
Presión turística	Muy alta

■

	<b>Media UE / países avanzados</b>
	Media
	Más elevado
	Más temprana
	Más amplio
	Fuerte en países continentales
	Más avanzada en norte y centro de Europa
	Variable

# COMPARATIVAS UNIÓN EUROPEA

<b>Lección</b>	<b>Aplicación en España</b>
Parque público permanente	Evitar que la vivienda protegida pase al mercado libre
Alquiler profesionalizado	Impulsar operadores estables y asequibles
Rehabilitación masiva	Convertirla en política nacional
Seguridad jurídica	Mantener estabilidad normativa
Coordinación metropolitana	Superar fragmentación municipal
Vivienda joven	Programas específicos de emancipación

▪




Este estudio ha sido  
realizada con la  
colaboración de...



ASOCIACIÓN  
HIPOTECARIA  
ESPAÑOLA



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO



Junio 2026

Copyright todos los derechos reservados Prestomedia grupo

# LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Libro blanco sobre el mercado residencial español

