

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1526>

1. Introducción: la vivienda como problema económico y social

En los últimos años, el acceso a la vivienda se ha consolidado como una de las principales cuestiones económicas y sociales, tanto en Euskadi y España como en la generalidad de los países desarrollados. El incremento sostenido de los precios en numerosas áreas urbanas y metropolitanas, junto con las crecientes dificultades de acceso para amplios sectores de la población —especialmente jóvenes y hogares de renta media o baja— ha situado la accesibilidad residencial en el centro de las agendas públicas y de la investigación académica (OECD, 2021; Haffner y Hulse, 2021). De hecho, este fenómeno forma parte de una tendencia más amplia que afecta a muchas economías avanzadas y que refleja transformaciones profundas en los mercados urbanos, en los sistemas residenciales y en la economía global (Glaeser y Gyourko, 2018), en un contexto de creciente urbanización y presión sobre los sistemas urbanos a escala internacional (UN-Habitat, 2020).

En el caso español, este debate ha adquirido recientemente una intensidad particular. Factores como la recuperación de la demanda tras la crisis inmobiliaria, el crecimiento de la formación de hogares, el aumento de la movilidad internacional y la limitada elasticidad de la oferta residencial en determinadas áreas urbanas han contribuido a generar nuevas tensiones en el mercado de vivienda (BBVA Research, 2025; Macarrón Larumbe, 2025). Estas tensiones se han traducido en un mayor protagonismo del tema en el debate público y en la agenda legislativa, con iniciativas orientadas a mejorar la accesibilidad residencial y reforzar la intervención pública en este ámbito.

En este contexto, el presente número especial de *Ekonomiaz* resulta especialmente oportuno. Los trabajos reunidos abordan la problemática del acceso a la vivienda desde perspectivas complementarias —económica, institucional, jurídica y territorial— con el objetivo de ofrecer una visión amplia de las dinámicas actuales del sistema residencial y de los principales retos de política pública en España y, en particular, en el País Vasco.

El propósito del número no es únicamente describir las dificultades actuales de acceso a la vivienda, sino contribuir a una comprensión más profunda de sus causas estructurales y de las posibles respuestas de política pública, o desde la colaboración

público-privada. En este sentido, el conjunto de contribuciones se orienta a aportar elementos de análisis que permitan esbozar las diferencias y dificultades que existen con respecto al objetivo recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (Constitución Española, 1978), y acaso plantear algunas pautas para su consecución.

Las contribuciones incluidas abarcan varios temas, tales como el diagnóstico comparado del sistema residencial español, el análisis de experiencias internacionales, el estudio de dinámicas territoriales específicas, el impacto de determinadas actividades económicas sobre el mercado de vivienda, las implicaciones del marco regulatorio y el desarrollo de nuevas iniciativas institucionales orientadas a ampliar el acceso a la vivienda. En conjunto, estos trabajos ofrecen una visión multidimensional de los desafíos actuales y de las posibles estrategias para afrontarlos.

2. El debate internacional sobre accesibilidad a la vivienda

El problema de la accesibilidad a la vivienda se ha convertido en uno de los principales temas de investigación en economía urbana y política pública durante las últimas décadas. El concepto de *housing affordability* se utiliza habitualmente para describir la relación entre el coste de la vivienda y la capacidad económica de los hogares para afrontarlo. Aunque no existe una única medida universalmente aceptada, numerosos estudios utilizan indicadores como el esfuerzo relativo de los hogares para pagar la vivienda, el porcentaje de renta destinado al alquiler o la compra, o la incidencia de situaciones de sobreesfuerzo residencial (Haffner y Hulse, 2021).

La literatura comparada muestra que las dificultades de acceso a la vivienda se han intensificado en numerosas economías avanzadas desde finales del siglo XX. En muchas ciudades globales —como Londres, París, Nueva York o Ámsterdam— el aumento de los precios de la vivienda ha superado ampliamente el crecimiento de los ingresos de los hogares, generando crecientes tensiones sociales y territoriales. Este fenómeno se ha visto reforzado por diversos factores estructurales, entre los que destacan la creciente urbanización, la concentración del empleo cualificado en determinadas áreas metropolitanas, el aumento de la movilidad internacional y las limitaciones en la expansión de la oferta residencial en determinadas zonas urbanas (Glaeser y Gyourko, 2018).

En este contexto, numerosos organismos internacionales han subrayado la necesidad de abordar el problema de la vivienda desde una perspectiva integral que combine políticas de oferta, regulación del mercado inmobiliario y desarrollo de parques de vivienda social o asequible, en línea con las recomendaciones de la literatura comparada sobre políticas de vivienda en economías desarrolladas (Been *et al.*, 2018). Informes recientes de la OCDE destacan que el funcionamiento eficiente de los mercados de vivienda es fundamental no solo para el bienestar

social, sino también para el crecimiento económico y la movilidad laboral (OECD, 2021). Un mercado residencial rígido o caracterizado por fuertes tensiones de precios puede limitar la movilidad de los trabajadores, dificultar la formación de nuevos hogares y aumentar las desigualdades socioeconómicas (Andrews *et al.*, 2011), así como generar efectos persistentes sobre la accesibilidad en los mercados de vivienda a medio y largo plazo (Ganong y Shoag, 2017; Hsieh y Moretti, 2019).

Dentro de este debate internacional, uno de los elementos centrales es la función del mercado de alquiler en los sistemas residenciales contemporáneos. En muchos países europeos, el alquiler constituye un componente fundamental del acceso a la vivienda, especialmente para los hogares jóvenes y para los segmentos de población con mayor movilidad laboral. Sin embargo, la estructura del mercado del alquiler varía significativamente entre países. Mientras que algunas economías cuentan con amplios parques de vivienda social o pública en alquiler, en otros casos el sistema residencial se ha caracterizado históricamente por un fuerte predominio de la propiedad (Scanlon *et al.*, 2014).

Estas diferencias institucionales han dado lugar a modelos residenciales muy diversos. En algunos países del centro y norte de Europa, como Austria, Dinamarca, Alemania o los Países Bajos, las políticas públicas han favorecido históricamente el desarrollo de amplios parques de vivienda en alquiler, tanto públicos como cooperativos (Reinprecht, 2014, para el caso de Austria; Vestergaard, H. y Scanlon, 2014 para el caso danés; Droste y Knorr-Siedow, 2014, para el caso alemán; o Elsinga y Wassenberg, 2014, para el de Países Bajos). En cambio, en otros países del sur de Europa, entre ellos España, el sistema residencial se ha caracterizado tradicionalmente por un fuerte predominio de la propiedad y por una presencia mucho más limitada de vivienda social en alquiler (Alberdi, 2014, que analiza el caso de España; Kemeny, 1995, en general).

Esta diversidad institucional constituye un elemento fundamental para comprender las diferencias observadas en los indicadores de accesibilidad a la vivienda entre países. Los sistemas residenciales con una mayor presencia de vivienda pública o cooperativa tienden a presentar mercados de alquiler más estables y niveles relativamente menores de presión sobre los precios. En cambio, los sistemas residenciales fuertemente basados en la propiedad pueden experimentar mayores tensiones cuando se producen cambios significativos en la demanda de vivienda o cuando la oferta residencial se ajusta con dificultad a las nuevas condiciones del mercado (Whitehead y Williams, 2011).

3. El sistema residencial español en perspectiva comparada; oferta, demanda e instituciones público-privadas

El sistema residencial español presenta una serie de características estructurales que lo distinguen claramente de otros modelos europeos. Históricamente, el acceso

a la vivienda en España se ha basado de manera predominante en la propiedad, en gran medida como resultado de un conjunto de políticas públicas que, durante décadas, incentivaron su adquisición frente al desarrollo de un mercado de alquiler más amplio (Rodríguez López, 2009). Este modelo favoreció la consolidación de un amplio parque de vivienda en propiedad, —asociado tanto a la estabilidad residencial como a la acumulación patrimonial de los hogares, —pero limitó simultáneamente la expansión de un mercado de alquiler profesionalizado y de un parque significativo de vivienda social (Kemeny, 1995; Scanlon *et al.*, 2014).

Como resultado, el sistema residencial español se caracteriza actualmente por una elevada tasa de propiedad, un mercado de alquiler relativamente reducido en comparación con otros países europeos y una presencia muy limitada de vivienda social en alquiler, que se sitúa entre las más bajas de Europa (Rodríguez López, 2009). Esta configuración institucional condiciona de manera significativa el funcionamiento del mercado de vivienda y la capacidad de las políticas públicas para responder a las tensiones de accesibilidad residencial (OECD, 2021).

El primer artículo del presente número especial, firmado por **José García Montalvo**, aborda estas cuestiones desde una perspectiva comparada. El trabajo sitúa el caso español en el contexto de las economías avanzadas, mostrando que las dificultades de acceso a la vivienda responden a tendencias generales vinculadas a la concentración de actividad económica y al crecimiento de la demanda en determinadas áreas urbanas.

No obstante, el análisis identifica también debilidades específicas del sistema residencial español, entre las que destacan la escasez de vivienda social en alquiler, el elevado esfuerzo requerido a los hogares de menor renta y la limitada capacidad de respuesta de la oferta en determinadas áreas urbanas dinámicas. Sobre esta base, el artículo plantea dos ideas clave: por un lado, la necesidad de centrar el análisis en la insuficiencia de oferta como factor estructural; por otro, el carácter distributivo de las tensiones de accesibilidad, que afectan de manera especialmente intensa a determinados segmentos de renta y, en particular, al mercado del alquiler. Asimismo, se subraya la importancia de políticas estables orientadas a ampliar la oferta de vivienda asequible y a evitar intervenciones que puedan generar efectos adversos no deseados.

Se pone de relieve que las tensiones en el acceso a la vivienda no pueden explicarse únicamente a partir de factores agregados de oferta y demanda, sino que dependen de la interacción entre estructuras institucionales, marcos regulatorios y dinámicas territoriales específicas. A partir de este marco, resulta necesario descender al análisis de los mecanismos concretos a través de los cuales estas tensiones se manifiestan en los mercados locales. En particular, la presión sobre el acceso a la vivienda se articula a través de factores que operan de manera diferenciada según el contexto territorial, como la expansión de determinados usos

del parque residencial, la intensidad de la demanda en áreas urbanas y turísticas o la capacidad de respuesta de la oferta. El siguiente apartado aborda precisamente estos factores con el objetivo de comprender la dinámica de factores que se encuentran detrás de la generación y distribución de las tensiones existentes en los mercados de vivienda.

4. Factores de presión sobre los mercados de vivienda

El diagnóstico general del sistema residencial español y su comparación internacional constituyen un punto de partida fundamental para comprender el problema de la accesibilidad a la vivienda. Sin embargo, el funcionamiento concreto de los mercados de vivienda depende también de una serie de factores específicos que pueden intensificar o moderar las tensiones entre oferta y demanda en determinados territorios. Entre estos factores destacan la evolución del turismo urbano, las dinámicas territoriales del mercado de alquiler y la aparición de nuevas formas de utilización del parque residencial (Diamond *et al.*, 2019).

Uno de los fenómenos que ha recibido una creciente atención en el debate público es el desarrollo de las viviendas de uso turístico y su posible impacto sobre los mercados de vivienda locales. El crecimiento de plataformas digitales de alquiler de corta duración ha facilitado la expansión de este tipo de alojamientos en numerosas ciudades europeas, generando debates sobre sus efectos en la disponibilidad de vivienda residencial y en la evolución de los precios inmobiliarios (Glaeser *et al.*, 2005).

El análisis de estos fenómenos se inscribe en un debate más amplio sobre las restricciones de oferta en los mercados urbanos de vivienda. Una parte importante de la literatura económica ha subrayado que las tensiones de precios en muchas ciudades se explican en gran medida por la limitada elasticidad de la oferta residencial, que impide que la construcción de nuevas viviendas responda con rapidez al crecimiento de la demanda (Glaeser y Gyourko, 2018).

El artículo de **Borja Vivanco** aborda esta cuestión desde una perspectiva centrada en el caso vasco. Este trabajo analiza la distribución territorial de las viviendas de uso turístico en distintos municipios de Euskadi y examina su posible relación con los procesos de presión sobre el mercado residencial. A partir del análisis de diferentes indicadores territoriales y de la comparación de datos estadísticos disponibles, el artículo identifica patrones espaciales relevantes y plantea diversas implicaciones para la política pública.

El análisis pone de manifiesto que la relación entre turismo y mercado de vivienda es compleja y depende en gran medida de las características específicas de cada territorio. En algunos contextos urbanos o turísticos, la expansión de las viviendas de uso turístico puede contribuir a reducir la disponibilidad de vivienda

residencial o a incrementar la presión sobre los precios del alquiler. Sin embargo, estos efectos no son uniformes ni automáticos, y dependen de factores como el tamaño del parque turístico, la estructura del mercado inmobiliario local o la capacidad de las autoridades públicas para regular este tipo de actividades.

Un segundo elemento de presión sobre los mercados residenciales está relacionado con la identificación de las denominadas *zonas tensionadas*, concepto que ha adquirido una creciente relevancia en el debate sobre las políticas de vivienda en España. La delimitación de estas zonas constituye un elemento central de la legislación reciente en materia de vivienda, ya que permite activar determinados instrumentos regulatorios orientados a moderar las tensiones del mercado.

El artículo de **Aitor Puerta Goikoetxea y Cristina Arenaz Lareo** examina precisamente la metodología utilizada para la elaboración de estos indicadores en el contexto de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Este trabajo describe minuciosamente el procedimiento técnico empleado para calcular los indicadores que permiten evaluar el grado de presión del mercado de vivienda en diferentes áreas territoriales y analiza los criterios utilizados para la identificación de zonas tensionadas.

El análisis de los autores resulta especialmente relevante desde el punto de vista de la política pública, puesto que la eficacia de muchas medidas regulatorias depende de la capacidad para identificar correctamente las áreas donde existen tensiones significativas en el mercado de vivienda. El artículo muestra cómo la construcción de indicadores robustos y transparentes constituye un elemento fundamental para diseñar políticas basadas en evidencia y para mejorar la calidad del debate público sobre la regulación del mercado inmobiliario.

El número especial incorpora, además, un análisis específico del mercado del alquiler en el contexto territorial vasco. **Amaia Altuzarra Artola, Elena Martínez Tola, Unai Tamayo Orbegoza y Estrella Sánchez Corchero** examinan la evolución reciente del mercado del alquiler en la Comunidad Autónoma del País Vasco y analizan las principales dificultades de acceso a la vivienda en alquiler en este territorio.

Su análisis pone de relieve algunas de las características particulares del mercado residencial vasco, así como las tensiones existentes entre la evolución de la demanda de vivienda y la capacidad de respuesta de la oferta residencial. De este modo, el artículo contribuye a conectar el diagnóstico general del sistema residencial español con la realidad específica de un territorio concreto, el del País Vasco, permitiendo comprender mejor de qué forma las dinámicas nacionales se manifiestan en contextos regionales específicos.

En conjunto, los factores analizados muestran que las tensiones en los mercados de vivienda no se distribuyen de manera homogénea, sino que responden a

dinámicas territoriales específicas y a la interacción de distintos usos y demandas sobre el parque residencial. Sin embargo, la intensidad y los efectos de estos factores no pueden entenderse plenamente sin atender al marco institucional y regulatorio en el que operan. La forma en que las administraciones públicas definen, delimitan y regulan estos fenómenos —ya sea a través de la planificación urbanística, la legislación sobre vivienda o los instrumentos de intervención en el mercado— resulta determinante para amplificar o mitigar las tensiones observadas. En este sentido, el análisis de los factores de presión conduce necesariamente a examinar las implicaciones de la regulación y del diseño institucional en la configuración de los mercados residenciales.

5. Regulación, urbanismo y derecho a la vivienda

El funcionamiento de los mercados de vivienda no depende únicamente de las dinámicas de oferta y demanda, sino también del marco institucional y regulatorio que estructura el sector inmobiliario. Las políticas urbanísticas, la legislación sobre vivienda y los instrumentos regulatorios utilizados por las administraciones públicas desempeñan una función primordial en la configuración de los mercados residenciales.

En los últimos años, el debate sobre la regulación del mercado de vivienda ha adquirido una especial intensidad en España, particularmente tras la aprobación de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. Esta normativa introduce diversos instrumentos orientados a mejorar la accesibilidad residencial, incluyendo mecanismos relacionados con la regulación de los precios del alquiler en determinadas áreas y la identificación de zonas tensionadas.

El artículo de **Iñigo Maguregui Salas** examina precisamente las implicaciones de este nuevo marco normativo desde la perspectiva del urbanismo y del derecho administrativo. Este trabajo analiza las principales novedades legislativas introducidas por la ley, así como su posible impacto sobre las políticas urbanísticas y sobre la planificación del desarrollo urbano.

Uno de los aspectos más relevantes del análisis que desarrolla el autor es la relación entre la regulación del mercado de vivienda y las competencias urbanísticas de las diferentes administraciones públicas. El artículo pone de relieve la importancia de la coordinación entre distintos niveles de gobierno para garantizar la eficacia de las políticas de vivienda, así como los desafíos institucionales asociados a la implementación de nuevos instrumentos regulatorios en un sistema de gobernanza multinivel.

El análisis jurídico e institucional de estas cuestiones constituye un complemento fundamental para los estudios económicos sobre el funcionamiento del mercado de vivienda. Mientras que el estudio del marco normativo permite evaluar las

posibilidades y limitaciones de las políticas públicas destinadas a intervenir en dichos mercados, los análisis económicos pretenden analizar las dinámicas de oferta y demanda que configuran los mercados residenciales. Precisamente, esta es la temática general del siguiente grupo de trabajos publicados en este número especial.

6. Comportamiento de los agentes en el mercado del alquiler

El funcionamiento del mercado del alquiler no depende únicamente de las condiciones estructurales del sistema residencial o del marco institucional que regula el sector. También está determinado por el comportamiento de los distintos agentes que participan en el mercado, incluyendo propietarios, inquilinos, promotores inmobiliarios e intermediarios.

El artículo que firma **Jon Charterina Abando** busca aportar una perspectiva microeconómica sobre el funcionamiento del mercado del alquiler. El análisis pretende examinar en qué medida los propietarios ajustan las condiciones contractuales del alquiler, y en particular, los depósitos o fianzas exigidos a sus arrendatarios, en función de la percepción del riesgo asociada a distintos perfiles de estos.

Este análisis resulta especialmente relevante en el contexto de mercados de alquiler sujetos a diferentes tipos de regulación. Las políticas públicas orientadas a proteger a los inquilinos o a regular determinadas condiciones contractuales pueden influir en las estrategias de selección de los propietarios, generando distintos tipos de respuestas adaptativas en el mercado. El estudio aporta evidencia empírica sobre estos comportamientos y pretende ser una contribución para la constatación de que los agentes privados reaccionan ante cambios en el marco regulatorio, de maneras que resultan algunas veces contrarias al fin buscado por la normativa.

Aunque las estrategias de propietarios e inquilinos permiten comprender cómo se materializan las tensiones en el mercado del alquiler, también evidencian la necesidad de explorar soluciones que trasciendan la lógica estrictamente contractual o regulatoria. En particular, cuando las dinámicas del mercado no logran garantizar niveles adecuados de accesibilidad, emerge la relevancia de nuevas formas de intervención y provisión de vivienda que introducen mecanismos alternativos de organización, gestión y asignación del parque residencial. Este planteamiento abre la puerta al análisis de modelos institucionales innovadores que buscan complementar —y en algunos casos redefinir— el funcionamiento tradicional de los mercados de vivienda.

7. Nuevos modelos institucionales de provisión de vivienda

Además de las políticas públicas tradicionales y de la regulación del mercado inmobiliario, en los últimos años han surgido diversas iniciativas institucionales

orientadas a desarrollar nuevas formas de provisión de vivienda asequible. Estas iniciativas incluyen tanto modelos cooperativos de vivienda como proyectos impulsados por organizaciones del llamado *tercer sector social*, que buscan complementar —y en algunos casos corregir— las limitaciones de los mecanismos convencionales de mercado y de la intervención pública.

El artículo que firman **Santiago Merino Hernández y Aitziber Etxezarreta Etxarri** examina uno de estos modelos emergentes. En su investigación, los autores analizan la experiencia de las cooperativas de cesión de uso como instrumento para desarrollar proyectos de vivienda asequible, prestando especial atención al caso de Txomin Enea. Este modelo combina elementos de la promoción pública de vivienda con la participación activa de los futuros residentes, generando nuevas formas de gobernanza y gestión del parque residencial. En particular, su análisis pone de relieve de qué manera la colaboración entre administraciones públicas y cooperativas permite articular soluciones que buscan garantizar la asequibilidad a largo plazo, evitando dinámicas especulativas y reforzando la función social de la vivienda.

Las cooperativas de cesión de uso representan, en este sentido, una alternativa interesante a los modelos tradicionales de propiedad o alquiler, ya que introducen mecanismos de titularidad colectiva, estabilidad en el uso y participación directa de los residentes en la gestión. Más allá de su dimensión jurídica, este tipo de iniciativas plantea una reconfiguración de las relaciones entre los agentes del sistema residencial, en la medida en que desplazan el foco desde la vivienda como activo individual, hacia la vivienda como bien de uso con una función social más amplia.

El número especial se cierra con el artículo de **Adrián de Andrés, Mikel Jiménez y Elena Martínez Tola** quienes amplían en este artículo la perspectiva del anterior artículo, incorporando la función del llamado “tercer sector” en la respuesta a los problemas de exclusión residencial. Este trabajo muestra de qué forma determinadas organizaciones sociales, a partir de su experiencia acumulada en el acompañamiento a colectivos vulnerables, están desarrollando nuevas estrategias para intervenir directamente en el ámbito inmobiliario, articulando modelos de provisión de vivienda que combinan objetivos sociales, viabilidad económica y colaboración institucional.

El caso particular de ALAZTI Fundazioa ilustra de manera especialmente clara este enfoque, al presentar la creación de una inmobiliaria social impulsada por entidades del tercer sector que buscan garantizar el acceso a vivienda digna a colectivos excluidos de los circuitos tradicionales, tanto de mercado como de provisión pública. Este tipo de iniciativas pone de relieve la importancia de la innovación social basada en la cooperación entre distintos actores — administraciones públicas, organizaciones sociales y, en ocasiones, agentes

privados— así como la necesidad de desarrollar nuevas formas de gobernanza que permitan abordar problemas complejos desde enfoques más flexibles, participativos y adaptados a las realidades territoriales.

En conjunto, los trabajos incluidos en este apartado muestran que la ampliación del acceso a la vivienda no depende únicamente de ajustes en el funcionamiento del mercado o de cambios en la regulación, sino también de la capacidad de las instituciones para generar nuevos modelos organizativos que integren objetivos sociales, económicos y territoriales. Estos modelos emergentes, aún incipientes en muchos casos, abren líneas de actuación prometedoras para avanzar hacia sistemas residenciales más inclusivos, en los que la vivienda se conciba no solo como un bien económico, sino también como un elemento central de cohesión social.

8. Instituciones, políticas públicas y vivienda asequible: contrastes estructurales entre el modelo español y el caso de Viena

El número especial incorpora también contribuciones que profundizan en distintos aspectos del sistema residencial. Bajo el formato de un ensayo breve o *policy letter*, **Javier Burón** ofrece una evaluación crítica del mercado del alquiler en España, con especial atención a los casos vasco y navarro, poniendo el acento en la debilidad del parque de vivienda social y en la ausencia de una infraestructura institucional estable basada en la colaboración público-privada a largo plazo. Este enfoque permite comprender mejor los condicionantes estructurales que dificultan la expansión sostenida de la oferta de vivienda asequible.

Como contraste de la situación explicada por Javier Burón, **Veronika Iwanowski** finaliza el número analizando el modelo de Viena mediante otro *policy letter*, donde muestra de qué forma una estrategia sostenida de inversión pública, planificación urbana a largo plazo y desarrollo de un amplio parque de vivienda social puede contribuir a estabilizar el mercado del alquiler y a mantener niveles elevados de accesibilidad residencial. Este caso ilustra la función determinante de las instituciones y de las políticas públicas en la configuración de los resultados del sistema residencial, evidenciando las diferencias entre modelos basados en intervenciones estructurales y aquellos caracterizados por una menor capacidad institucional.

9. Conclusiones: hacia una agenda integrada de políticas de vivienda

Los trabajos reunidos en este número especial ponen de relieve la complejidad del problema de la vivienda y la necesidad de abordarlo desde una perspectiva multidimensional que combine análisis económico, institucional y territorial. El diagnóstico general presentado en los distintos artículos coincide en señalar que las dificultades actuales de acceso a la vivienda responden a una combinación de

factores estructurales, entre los que destacan las restricciones de oferta en determinadas áreas urbanas dinámicas, las características institucionales del sistema residencial y las limitaciones del parque público de vivienda (Andrews *et al.*, 2011; OECD, 2021).

Al mismo tiempo, los distintos trabajos incluidos en el número muestran que no existe una única solución para abordar estos desafíos. Las políticas de vivienda deben combinar diferentes instrumentos, incluyendo medidas orientadas a aumentar la oferta residencial, mecanismos regulatorios que permitan moderar las tensiones del mercado y el desarrollo de nuevas formas de provisión de vivienda impulsadas tanto por actores públicos como por iniciativas sociales.

En conjunto, este número especial de *Ekonomiaz* pretende contribuir al debate académico y político sobre la vivienda, ofreciendo una visión amplia de los desafíos actuales del sistema residencial y de las posibles respuestas institucionales a estos problemas. La diversidad de enfoques y metodologías presentes en los artículos refleja la naturaleza multidimensional del problema de la vivienda y subraya la importancia de combinar distintas perspectivas analíticas para comprender y abordar eficazmente este desafío.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alberdi, B. (2014). Social Housing in Spain. Capítulo de *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch13>
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2011). Housing markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836. <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>
- BBVA Research. (2025). España | Escasez de vivienda: cuando la oferta no acompaña a la demanda. BBVA Research. (17 de noviembre). <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/espana-escasez-de-vivienda-cuando-la-oferta-no-acompana-a-la-demanda/>
- Been, V., Ellen, I. G., & Schuetz, J. (2018). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate*, 29(1), 25–40. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899>
- Constitución Española. (1978). *Constitución Española de 1978*. Boletín Oficial del Estado, 311, 29 de diciembre de 1978
- Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Boletín Oficial del País Vasco
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365–3394. <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>
- Droste, C. & Knorr-Siedow, T. (2014). Social Housing in Germany. Capítulo de *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11>
- Elsinga, M. & Wassenberg, F. (2014). Social Housing in the Netherlands. Capítulo de *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C.

- Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2>
- Ganong, P., & Shoag, D. (2017). Why has regional income convergence in the U.S. declined? Housing supply and regional mobility. *Journal of Urban Economics*, 102, 76–90. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.07.002>
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). Why Have Housing Prices Gone Up? *American Economic Review Papers y Proceedings*, 95(2), 329–333. <https://doi.org/10.1257/000282805774669961>
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2018). The Economic Implications of Housing Supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3–30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3>
- Haffner, M., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Hsieh, C.-T., & Moretti, E. (2019). Housing Constraints and Spatial Misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1–39. <https://doi.org/10.1257/mac.20170388>
- Kemeny, J. (1995). From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective. New York: Routledge
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco. Boletín Oficial del País Vasco
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, 124, de 25 de mayo de 2023
- Macarrón Larumbe, A. (2025). *El problema de la vivienda en España: Análisis y propuestas* (Informe 12). CEUCEFAS / CEU Ediciones. [In-forme 12_CEU-CEFAS_Vivienda_Espana-Analisis-Propuestas.pdf](https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2)
- OECD. (2021). Brick by brick: Building Better Housing Policies. *OECD Publishing*. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. Capítulo de *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch4>
- Rodríguez López, J. (2009). Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta. *Fundación Alternativas*. Documento de trabajo 155/2009. <https://fundacionalternativas.org/wp-content/uploads/2022/07/485cd36b2b3373e3f340b579ad4194ac.pdf>
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (Eds.). (2014). Social housing in Europe. *Wiley-Blackwell*. <https://doi.org/10.1002/9781118412367>
- UN-Habitat. (2020). World cities report 2020: The value of sustainable urbanization. *United Nations Human Settlements Programme*. <http://digitallibrary.un.org/record/3905819>
- Vestergaard, H., & Scanlon, K. (2014). Social Housing in Denmark. Capítulo de *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch5>
- Whitehead, C., & Williams, P. (2011). Causes and Consequences? Exploring the Shape and Direction of the Housing System in the UK Post the Financial Crisis. *Housing Studies*, 26(7–8), 1157–1169. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.618974>