

La vivienda en España: diagnóstico y propuestas desde una perspectiva internacional¹

Housing in Spain: Diagnosis and Proposals from an International Perspective

El problema de la vivienda en España se concentra en grandes ciudades y zonas turísticas, de forma similar a lo que sucede en muchos otros países. A partir de un diagnóstico diferencial basado en comparaciones internacionales, se puede concluir que España destaca negativamente en la accesibilidad del alquiler de mercado para rentas bajas, en el escaso parque de vivienda social en alquiler y en la baja elasticidad de la oferta de vivienda. El diagnóstico es un creciente déficit de oferta frente a una fuerte demanda, tanto en venta como en alquiler, sin que exista evidencia empírica de la existencia de una nueva burbuja inmobiliaria ni de un oligopolio de grandes tenedores de vivienda en alquiler. Por tanto, limitaciones del precio del alquiler y subsidios mal diseñados pueden agravar los problemas reduciendo la oferta o encareciendo el alquiler y la compra respectivamente. La política económica debe concentrarse en aumentar de forma sostenida la oferta (sobre todo de alquiler social y asequible), en mejorar el marco regulatorio y de gobernanza del suelo, y en establecer una estrategia estable, consistente y evaluable a largo plazo.

Espainiako etxebizitzaren arazoa hiri eta eremu turistiko handietan kontzentratzen da, beste herrialde askotan gertatzen denaren antzera. Nazioarteko konparazioetan oinarritutako diagnostiko diferentzial batetik abiatuta, ondoriozta daiteke Espainia nabarmentzen dela negatiboki errenta baxuetarako merkatuko alokairuaren irisgarritasunean, alokairuko etxebizitza sozialen parke txikian eta etxebizitza-eskaintzaren elastikotasun txikian. Diagnostikoa, eskaintzan gero eta defizit handiagoa dagoela da, eta eskari handia dagoela ere, bai salmentan, bai alokairuan, baina ez dagoela ebidentzia enpirikorik higiezinaren burbuila berririk edo alokairuko etxebizitzaren edukitzailerik handien oligopoliorik dagoenik. Beraz, alokairuaren prezioaren mugek eta gaizki diseinaturako subsidioek arazoak larriagotu ditzakete, eskaintza murriztuz edo alokairua eta erosketak garestituz, hurrenez hurren. Politika ekonomikoak honako gomendio hauek izan behar ditu ardatz: eskaintza etengabe handitzea (batez ere alokairu sozial eta eskuragarriari dagokionez), lurzoruaren erregulazio- eta gobernantza-esparrua hobetzea, eta estrategia egonkor, sendo eta epe luzera ebaluatzeko modukoa ezartzea.

The housing problem in Spain is concentrated in large cities and tourist areas, similar to what occurs in many other countries. Based on a comparative analysis using international standards, it can be concluded that Spain stands out negatively in the accessibility of market rentals for low-income households, the limited stock of social rental housing, and the low elasticity of the housing supply. The diagnosis is a growing supply deficit in the face of strong demand, both for sales and rentals, without empirical evidence of a new housing bubble or an oligopoly of large landlords. Therefore, rent control and poorly designed subsidies can exacerbate the problems by reducing supply or increasing the cost of renting and buying, respectively. Economic policy should focus on sustainably increasing supply (especially social and affordable rental housing), improving the regulatory and governance framework for land, and establishing a stable, consistent, and evaluable long-term strategy.

1 Este texto descansa básicamente en una visión actualizada de la Conferencia “Vivienda asequible: España en el contexto internacional” impartida en el I Workshop sobre la Situación Financiera de Hogares y Familias del Banco de España que tuvo lugar en Madrid el 31 de enero de 2024 y la Conferencia “Retos para el fomento del mercado residencial asequible” en el Congreso HOUSEACTION que tuvo lugar en Donostia el 19 de noviembre de 2025.

Índice

1. Introducción
2. La vivienda como el primer problema de los españoles
3. Una mirada a la accesibilidad desde la perspectiva internacional
4. Otros indicadores problemáticos en la comparativa internacional
5. Causas de la situación de la vivienda en España
6. Los retos de la vivienda en España
7. Las políticas de vivienda en España
8. Conclusiones

Referencias bibliográficas

Palabras clave: Políticas de vivienda, accesibilidad a la vivienda, mercado del alquiler, oferta de vivienda, vivienda social en alquiler, elasticidad de la oferta, comparativa internacional

Keywords: Housing policy, housing affordability, rental market, social rental housing, housing supply elasticity, residential supply gap, international comparative analysis

Nº de clasificación JEL: R21, R31, R38

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1529>

Fecha de entrada: 02/03/2026

Fecha de aceptación: 09/03/2026

1. INTRODUCCIÓN

Los medios de comunicación nos recuerdan casi cada día que la vivienda se ha convertido en el principal problema de los españoles. Docenas de nuevos y supuestos “expertos inmobiliarios” y tertulianos nos ofrecen sus soluciones al problema, cronificando mitos y recetas simplistas. En este artículo se presenta una aproximación al problema de la vivienda en España a partir de dos elementos fundamentales que hasta fechas recientes no han sido reconocidos como tales. En primer lugar, que el problema de la accesibilidad de la vivienda no es un problema ni nuevo ni propio de España. Todos los países desarrollados lo sufren. En segundo lugar, que el problema se concentra fundamentalmente en las grandes ciudades del mundo y los núcleos turísticos importantes. Las personas se acumulan en aquellos núcleos urbanos donde se concentra el empleo, las economías de escala y alcance, los mejores salarios, los incrementos de productividad, la innovación, ... etc. Berlín, París, Ámsterdam, Londres, San Francisco,

Nueva York, Madrid, Barcelona o Valencia comparten la misma problemática. Esta doble perspectiva implica que los motivos del problema también tienen que ser comunes, y no idiosincráticos de la situación específica de cualquiera de estas ciudades. Por estas razones, este artículo adopta una perspectiva internacional para analizar los problemas de la vivienda en España. Para realizar un análisis del problema se estudian docenas de indicadores del mercado inmobiliarios para detectar en qué dimensiones el mercado inmobiliario español se encuentra en las peores posiciones¹. La comparación de indicadores con otros países es una forma muy habitual para realizar análisis y aquí se utiliza para plantear una priorización de objetivos más que para relativizar los problemas.

2. LA VIVIENDA COMO EL PRIMER PROBLEMA DE LOS ESPAÑOLES

Durante los últimos años el acceso a la vivienda ha ido escalando posiciones entre las preocupaciones de la población española. El Gráfico 1 muestra que, según el CIS, desde 2025 la vivienda se ha convertido en el principal problema de los españoles. Este es el primer hecho que se suele enfatizar cuando se describe o se debate sobre el problema de la vivienda en España. No obstante, es importante hacer algunas cualificaciones. En primer lugar, la posición de la vivienda como principal problema se debe a la reducción de la preocupación por el problema clásico de la economía española, como es el desempleo, y a una decisión bastante arbitraria de agrupar las opciones de problemas que plantean los encuestados. La vivienda es la principal preocupación, pero la segunda, tercera y cuarta son el gobierno y los partidos políticos, el mal comportamiento de los políticos y los problemas políticos en general². Si en lugar de desagregar en tres ítems las respuestas se agruparan en una³, entonces el principal problema de los españoles serían los políticos y los partidos, superando ampliamente a la vivienda. También entre los jóvenes españoles la preocupación por la política y los políticos supera a la preocupación por la vivienda. Y justo la política y los políticos son la principal queja de la “generación Z” en las revueltas que han ocurrido en muchos países durante 2025 (Marruecos, México, Madagascar, Perú, Nepal, etc.).

La segunda consideración tiene que ver precisamente con el factor político. Ciertamente, las encuestas de este tipo están muy condicionadas por la relevancia que los medios de comunicación tradicionales y las redes sociales otorgan a los diferentes problemas, sustentados a su vez por las preocupaciones ciudadanas y el interés de partidos políticos y asociaciones por dar mayor o menor relevancia a según qué temas. Un claro

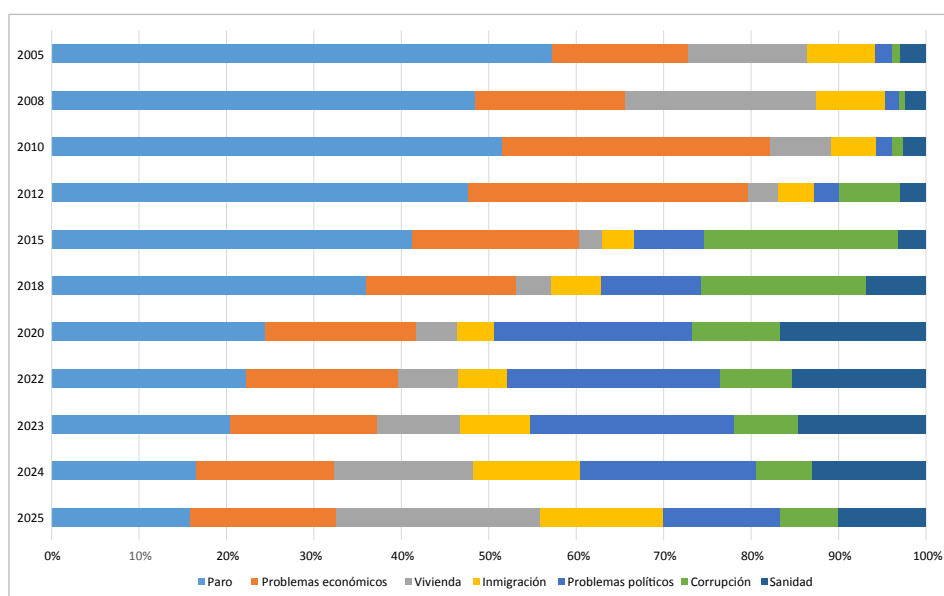
1 Evidentemente esta metodología está sujeta al supuesto de que un problema afecte a muchas personas no debe considerarse un motivo legítimo de consuelo pero, con todo, tiene utilidad adoptar esta aproximación.

2 La encuesta IPSOS de abril de 2026 muestra que la política tiene 17 pp más que la vivienda como principal problema de los españoles.

3 Si se presentaran las tres opciones en un listado cerrado sería muy difícil para un encuestado separar entre ellas.

ejemplo de esta influencia es la situación de la ocupación de viviendas. Mientras para algunos en España la ocupación es un gravísimo problema, para otros es una situación marginal. Como reflejo de lo anterior, si se utilizan los microdatos de la última encuesta del CIS y se cruzan las preferencias políticas con el problema más importante según los encuestados, el resultado es una sorprendente polarización: la vivienda es el primer problema solo para el 3,5 % de los votantes de VOX o el 9,4 % de los del PP. Sin embargo, entre los votantes del PSOE es un 23,5 %, un 31,8 % entre los de Podemos y un 34,1 % en los de Sumar. Una regresión de si se considera la vivienda como principal problema, utilizando como regresores el partido político de preferencia y la clase social, muestra que la mayor capacidad económica de los votantes no tiene capacidad explicativa cuando se incluye la preferencia política en un modelo para explicar si el acceso a la vivienda era considerado el primer problema a nivel individual. Por tanto, parece que la preferencia política determina la importancia que se concede al problema de la vivienda.

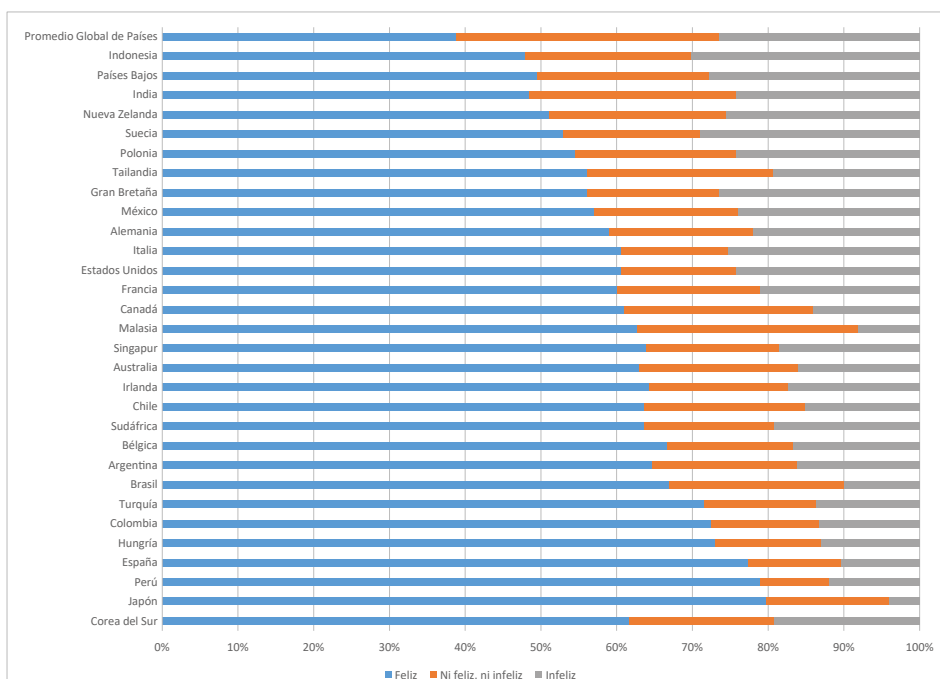
Gráfico 1. PRINCIPALES PROBLEMAS DE LOS ESPAÑOLES (2005-2025)



Fuente: CIS.

Una forma de comparar las opiniones de ciudadanos de diferentes países sobre la situación del mercado de la vivienda es utilizar la encuesta internacional de IPSOS (2025) que contiene las mismas preguntas para los 30 países analizados. Los resultados muestran que España está generalmente sobre la media de los países, con la excepción de la situación actual de su vivienda.

Gráfico 2. EN SU CONJUNTO, ¿CUÁN SATISFECHO ESTÁ RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL DE SU VIVIENDA?



Fuente: IPSOS (2025).

Respecto al mercado del alquiler, la visión no se sitúa muy lejos de la media. Por ejemplo, en la expectativa del crecimiento de los precios del alquiler para los próximos 12 meses se sitúan en el puesto 16/30, muy por debajo de los Países Bajos (2/30) donde el 81 % de los encuestados esperan que los precios del alquiler suban mucho o bastante, o Alemania (8/30) donde el 76 % esperan lo mismo. En la proporción de inquilinos que les gustaría tener una casa en propiedad en lugar de alquilar se sitúa en el puesto 21/30, muy lejos de los primeros puestos, donde el 93 % de los argentinos viviendo de alquiler querrían tener una casa en propiedad, o el 78 % de los irlandeses. En este caso Alemania y Holanda están en mejor situación que España (68 %) con un 49 % y 48 % respectivamente. IPSOS pregunta a los inquilinos por los que no creen que puedan tener una casa en propiedad y España se sitúa justo en el medio del ranking (15/30) con Alemania liderando el ranking con un 70 % de entrevistados señalando que creen que nunca podrán tener una vivienda en propiedad. Australianos, japoneses, holandeses e irlandeses se sitúan justo por debajo de Alemania. España destaca, junto con los Países Bajos, en la proporción de encuestados que creen que el tema de la vivienda no va por buen camino, pero, a diferencia de los Países Bajos, que tienen la mayor proporción de encuestados que no están de acuerdo con que no hay mucho que el gobierno pueda

hacer, España es de los países donde los encuestados creen en mayor proporción que no hay mucho que el gobierno pueda hacer. Por último, España se encuentra, junto con Corea del Sur e India, en el cuadrante en el que una elevada proporción de los encuestados creen que hay cierta obsesión con ser propietarios, y una baja proporción de gente que está de acuerdo con la afirmación de que todo el mundo tiene derecho a una vivienda en propiedad.

3. UNA MIRADA A LA ACCESIBILIDAD DESDE LA PERSPECTIVA INTERNACIONAL

En esta sección se realiza un “zoom” sobre el sector inmobiliario residencial para intentar aproximarse a los principales problemas a partir de la comparación con otros países y, en particular, con el resto de países de la UE. Si estas comparaciones son válidas para argumentar sobre la necesidad de modificar políticas y acercarse a la media de la UE (por ejemplo, en el peso del gasto público en el PIB) también deberían servir para orientar la priorización de los problemas y, por tanto, las políticas adecuadas a aplicar en el sector de la vivienda. Con esta premisa⁴ en las siguientes páginas se analizan una batería de indicadores relacionados con el sector residencial y se compara con la situación de otros países. De esta forma destacaremos como principales problemas aquellos en los que España esté en los últimos lugares del conjunto de los países considerados.

No existen muchas fuentes disponibles de comparaciones internacionales de indicadores y políticas de vivienda. En este trabajo utilizaremos dos fuentes básicas: la base de datos de Eurostat sobre condiciones de vida y vivienda en Europa y la base de datos Affordable Housing Dataset (AHD) de la OCDE. Estas dos fuentes tienen similitudes y diferencias. En general, la base de datos de Eurostat es más homogénea y, en la mayor parte de los indicadores, se basa en las Encuestas de Condiciones de Vida de los países de la UE que han sido homogeneizadas por Eurostat. Los datos de la OCDE son, en general, menos comparables, al incluir países de diversos continentes sin un organismo estadístico que compatibilice definiciones y procedimientos estadísticos.⁵

Entre los indicadores más importantes del sector de la vivienda residencial se encuentra la sobreocupación de las viviendas, la privación grave de vivienda y la accesibilidad. En este caso Eurostat produce unas estadísticas de vivienda comparables para los países de la UE que permiten generar rankings entre estos países.

4 Como una guía práctica, si en el indicador España se encuentra cerca del Reino Unido, la situación será muy negativa.

5 Por este motivo las notas explicativas de cada indicador y gráfico son enormes, extendiéndose más que la propia información estadística representada.

En términos de familias la tasa de hacinamiento en viviendas de España se sitúa en el noveno mejor lugar de los 33 países para los que existe información en Eurostat.⁶ En concreto, solo un 9,1 % de los hogares vivían hacinados teniendo en cuenta la definición de Eurostat, que define hacinamiento como “no llegar a un número mínimo de habitación por persona dependiendo de la relación de parentesco que tengan”. Por ejemplo, para que no haya hacinamiento cada persona soltera mayor de 18 años debería tener acceso a una habitación de la casa. Por comparación, en Francia la tasa se sitúa en el 10,4 %, o en Alemania en el 11,5 %. Los Países Bajos, con un 4,6 %, o Noruega, con un 5,8 %, están en mejores condiciones que España.

En el ranking de privación severa de vivienda para tenencia en propiedad, España está en la posición 21 de 31 países con información. Aunque la situación no es de las peores, es cierto que ha empeorado significativamente en los últimos años.⁷ Portugal, Grecia e Italia están en peores condiciones y Francia solo está dos puestos por encima. En cuanto a privación severa para alquiler a precio de mercado, España ocupa la posición 16 de 31 países que tienen datos para 2023.⁸

Pero, sin duda, el indicador de accesibilidad por excelencia es el cociente entre el coste de la vivienda frente a la renta familiar. En este indicador, España se sitúa en el puesto noveno de 31 países europeos en menor coste de vivienda sobre renta familiar, claramente por debajo de la media de la UE. Por tanto, en este aspecto tampoco destaca negativamente frente al resto de países. El Gráfico 3 muestra que España es el país, entre los grandes de la UE, que tiene una proporción menor, si exceptuamos Italia.

Sin embargo, la visión es diferente si se separan grupos por tipo de tenencia (propiedad con hipoteca, sin hipoteca, alquiler de mercado o alquiler por debajo del precio de mercado y cesión). En la tasa de sobreesfuerzo⁹ en 2024 de los propietarios que ya pagaron la hipoteca, España se sitúa en el puesto noveno de menor tasa de 31, con la mitad del porcentaje de personas con sobreesfuerzo que la media de la UE-27. En la tasa de sobreesfuerzo de los propietarios con hipoteca, España se sitúa 19/31, habiendo empeorado bastante desde 2022 (con la subida de tipos de interés) pero todavía por debajo de la media de la UE-27 (4,3 % frente al 5 % de la UE).

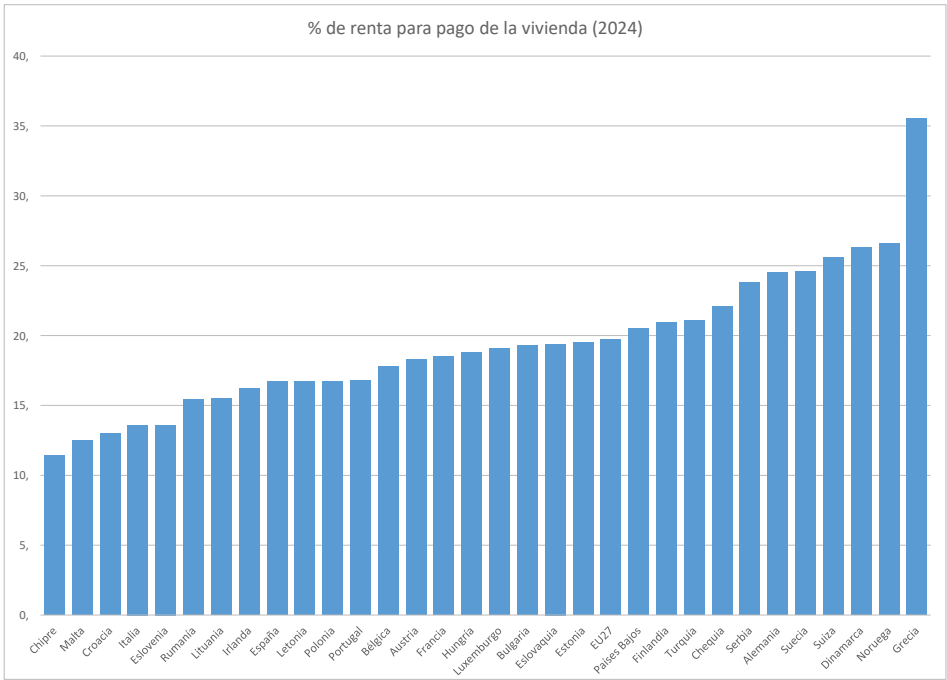
6 España también aparece en los mejores lugares en la clasificación de sobreocupación de viviendas de la OCDE, incluso en los quintiles más bajos de la renta.

7 En 2017 España estaba en el séptimo lugar de los 35 países que contaban con información.

8 Última información disponible.

9 Eurostat define este indicador como el porcentaje de población que vive en familias en las que el coste de la vivienda (neto de subsidios a la vivienda) representa más del 40 % de la renta disponible (neta de subsidios a la vivienda).

Gráfico 3. PROPORCIÓN DEL COSTE DE LA VIVIENDA SOBRE LA RENTA DISPONIBLE FAMILIAR



Fuente: Eurostat.

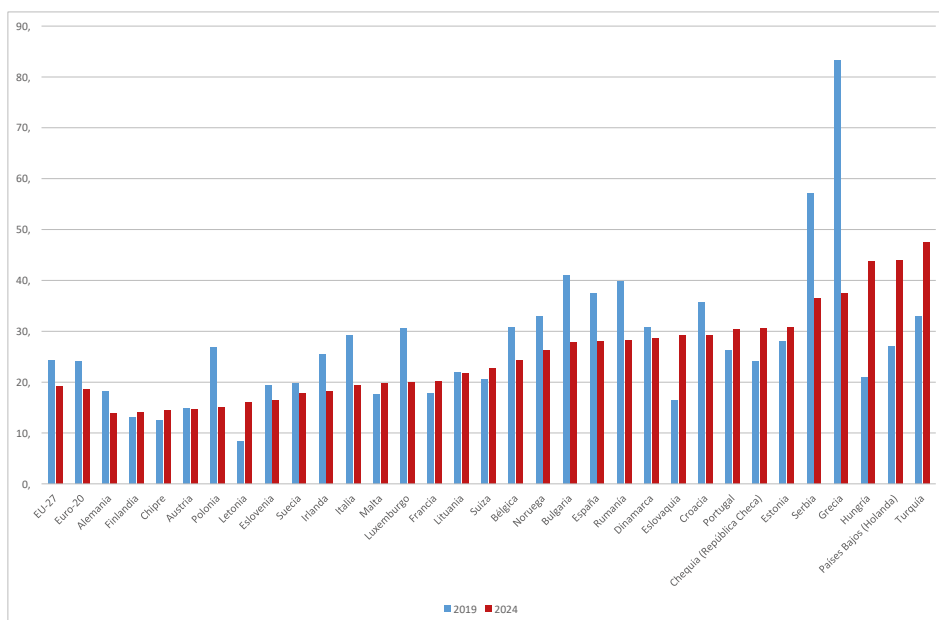
La gran asignatura de España ha sido tradicionalmente la elevada tasa de sobreesfuerzo de los ciudadanos que viven en alquiler de mercado. En el año 2017 los datos eran alarmantes y quedaron en el imaginario colectivo: el 42,1 % de la población que vivía de alquiler de mercado destinaba más del 40 %¹⁰ de su renta a pagar el alquiler. Esta proporción seguía en el 40,9 % en el año 2021, situando a España entre los países con mayor tasa de sobreesfuerzo en el alquiler. Sin embargo, desde 2022 la proporción de sobreesfuerzo ha ido cayendo, de forma un tanto sorprendente para las informaciones que transmiten los medios de comunicación en los últimos años sobre el enorme crecimiento del precio del alquiler. En 2024 España estaba en la posición 19/31, no especialmente destacada.

El Gráfico 4 muestra la caída de la tasa de sobreesfuerzo en el alquiler de mercado en España, que ha pasado de casi el 40 % a menos del 30 %, en clara contraposición a los Países Bajos donde la tasa de sobreesfuerzo en el alquiler ha alcanzado el 43 % de la población en dicho régimen de tenencia. La caída de la tasa de sobreesfuerzo puede

10 La proporción de población con sobreesfuerzo vivienda de alquiler por debajo del precio de mercado o en cesión es inferior a la media de la UE.

estar causado por dos posibles razones: la primera sería que las rentas están creciendo más rápidamente que los salarios, pero los datos rechazan esta hipótesis. La segunda razón es que, dada la enorme demanda de alquiler y el bajo ritmo de crecimiento de la oferta (especialmente en las zonas que ha decretado limitaciones en los precios del alquiler) los propietarios son capaces de discriminar con mayor intensidad entre los potenciales inquilinos, eligiendo aquellos que tienen mayor renta, lo que resulta en una caída del sobreesfuerzo para aquellos que consiguen un alquiler, que son las únicas observaciones que aparecen recogidas en la Encuesta de Condiciones de Vida que sirve de base al análisis de Eurostat. Analizaremos esta posibilidad más adelante en la sección de políticas.

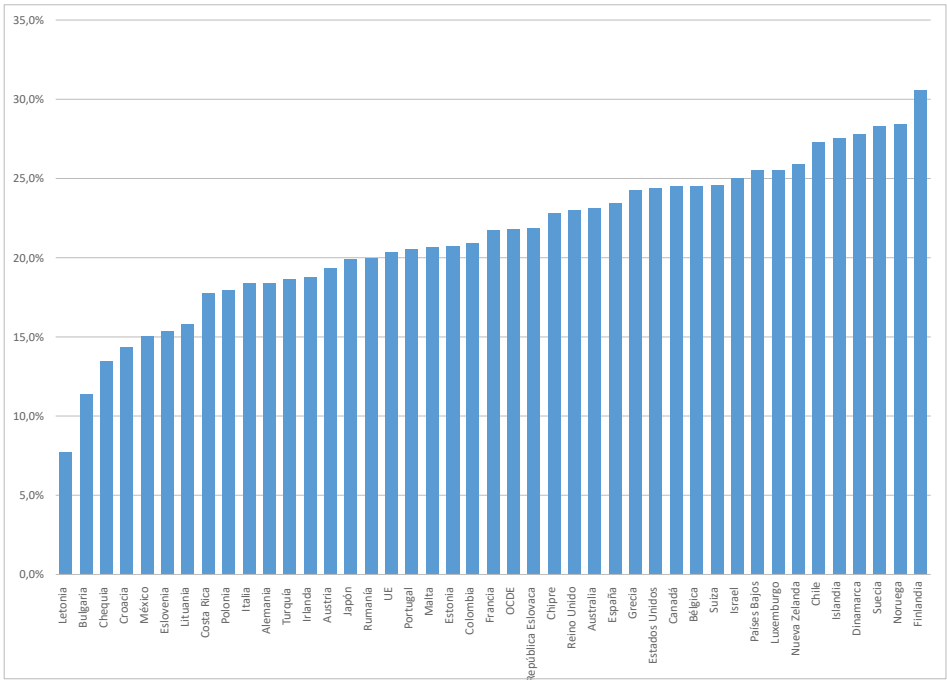
Gráfico 4. TASA DE SOBRESFUERZO EN EL ALQUILER DE MERCADO



Fuente: Eurostat y elaboración propia.

Otro aspecto interesante del elevado nivel de sobreesfuerzo en el alquiler de mercado en España es que la mediana de la ratio de gasto en alquiler sobre renta familiar está algo por encima de la media de la OCDE, como muestra el Gráfico 5, pero en niveles moderados en comparación con países como Finlandia, Noruega, Suecia o Países Bajos y, por tanto, no destaca negativamente como la tasa de sobreesfuerzo para familias viviendo en alquiler de mercado.

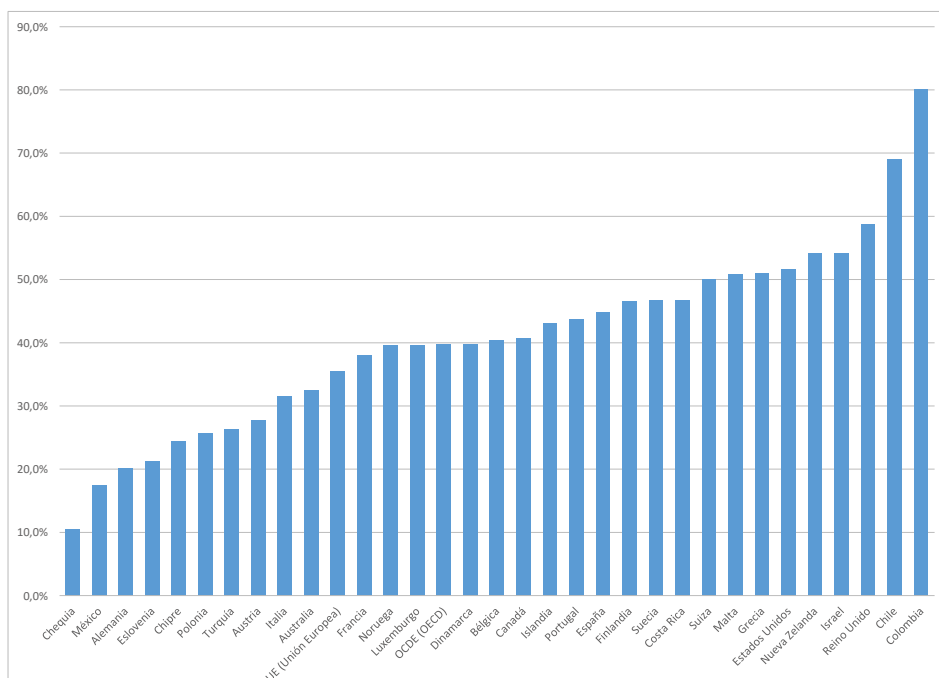
Gráfico 5. COSTE DEL ALQUILER SOBRE RENTA DISPONIBLE



Fuente: OCDE.

Esto implica que debe haber un efecto distributivo intenso: las rentas relativamente altas tienen poco sobreesfuerzo, pero las bajas tienen una proporción de familias con gran esfuerzo muy elevado. En el sobreesfuerzo de las familias en el primer quintil de la renta, España ocupa el puesto 21/30 en el ranking de Eurostat para 2024. La situación es similar en el ranking de la OCDE, donde España ocupa el puesto 19/30, como muestra el Gráfico 6.

Gráfico 6. PROPORCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL QUINTIL INFERIOR QUE DESTINA MÁS DEL 40 % DE LA RENTA DISPONIBLE AL PAGO DEL ALQUILER

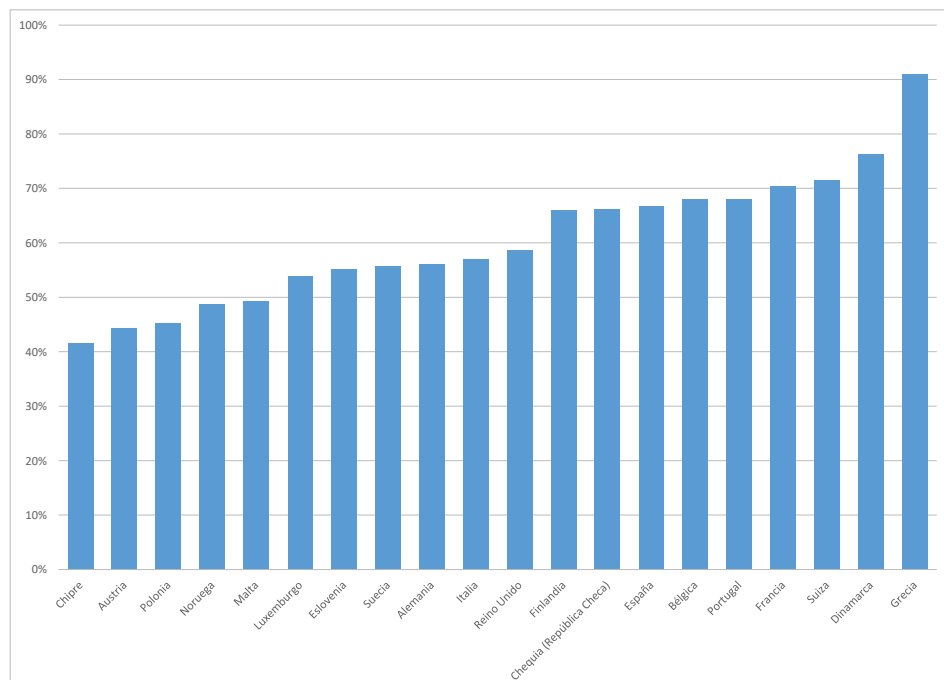


Fuente: OCDE.

Sin embargo, el Gráfico 7 muestra que la situación empeora cuando se tienen en cuenta todos los costes de la vivienda además del alquiler. En este caso, el 66 % de las familias españolas en el primer quintil de la renta tendrían un sobreesfuerzo excesivo en el pago de la vivienda en alquiler a precio de mercado¹¹

11 La posición relativa de España mejoraría si existieran datos de Gran Bretaña para este periodo. En general, los indicadores inmobiliarios de Gran Bretaña suelen ser los peores de los países desarrollados.

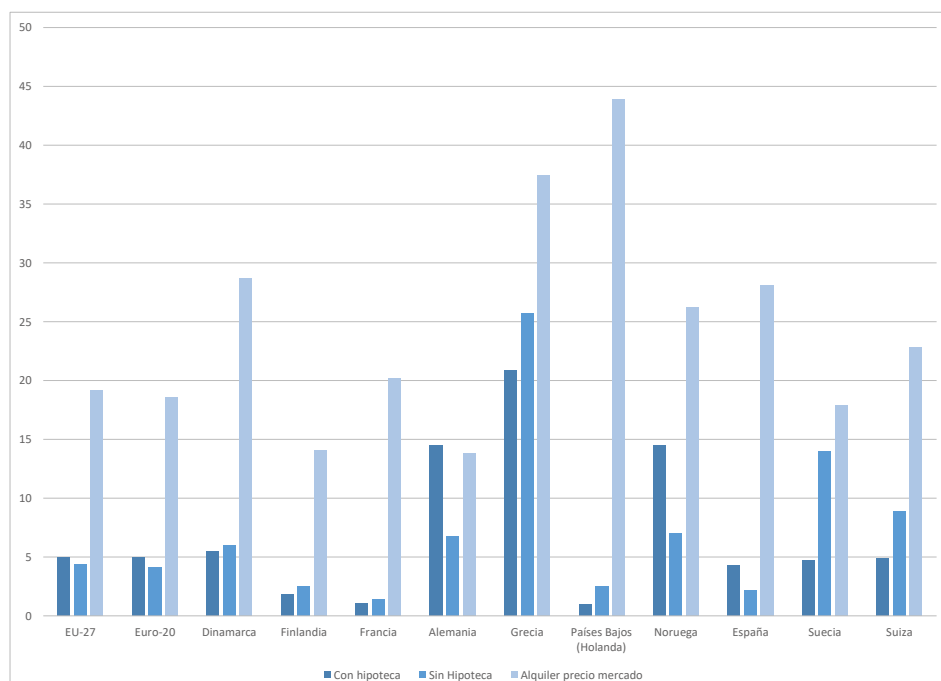
Gráfico 7. PROPORCIÓN DE FAMILIAS EN EL PRIMER QUINTIL QUE DESTINAN AL PAGO DEL ALQUILER Y OTROS COSTES DE LA VIVIENDA MÁS DEL 40 % DE SU RENTA DISPONIBLE



Fuente: OCDE.

El Gráfico 8 presenta una visión sintética de la situación en la UE respecto a la accesibilidad. España se sitúa en buena posición en la accesibilidad en vivienda donde ya se ha pagado la hipoteca y, aunque ha empeorado recientemente, también en vivienda con hipoteca. En la accesibilidad al alquiler, aunque ha mejorado recientemente, todavía continúa en los peores lugares, aunque en 2024 fue ya superada por Grecia, Países Bajos y Dinamarca y seguida de cerca por Noruega. Por tanto, podemos concluir que, en términos de accesibilidad, las familias españolas no están en mala posición respecto a otros países desarrollados en la compra con la hipoteca ya pagada o con hipoteca, pero tiene una situación peor en el pago del alquiler y, en particular, las familias con menor nivel de ingresos (primer quintil de la distribución).

Gráfico 8. UNA VISIÓN GLOBAL DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN LA UE



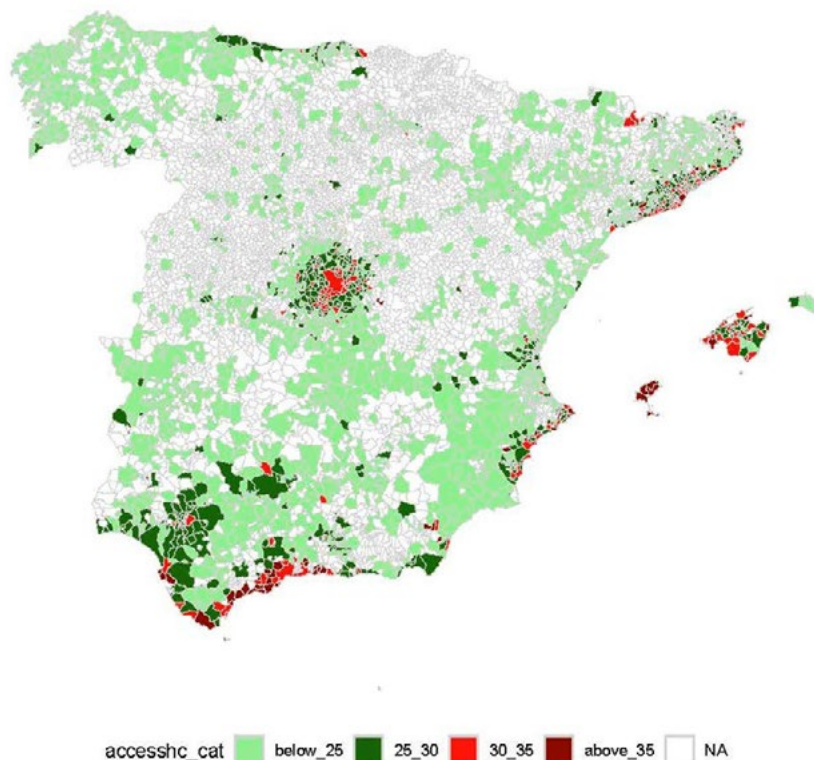
Fuente: Eurostat.

En todo caso, y como se señalaba al comienzo del trabajo, el problema de la accesibilidad del alquiler está localizado geográficamente en determinadas zonas de España, como sucede en todos los países. El Gráfico 9 representa la distribución geográfica de la proporción de renta familiar disponible destinada al pago del alquiler. Los problemas importantes se concentran en las grandes conurbaciones metropolitanas y las ciudades turísticas. El mapa de accesibilidad al alquiler de mercado se ha construido utilizando información tributaria. Por un lado, están los datos sobre la declaración de las rentas inmobiliarias por alquiler de viviendas que sirven de base para el cálculo del Índice de Precios del Alquiler de Viviendas (indicador experimental del INE). En segundo lugar, se utiliza el Atlas de distribución de la renta del INE, basado en la información tributaria del IRPF. El cálculo de la renta del alquiler se obtiene utilizando la media ponderada del valor de la renta mediana del alquiler por el número de unidades de cada tipo (colectivas y unifamiliares/rurales) en cada municipio.¹² Para la renta familiar se utiliza la Renta Neta

12 El código utilizado tiene en cuenta que no hay información para la tipología/municipio que cuenta con menos de 10 observaciones. También se ha hecho el mismo cálculo utilizando los precios medianos por m² y los m² mediano en cada tipología y municipio resultando en mapas prácticamente idénticos.

Media por Hogar (RFNMH) del Atlas de Distribución de la Renta.¹³ El cociente respecto a esta variable resulta en valores ponderados (por el número de viviendas en alquiler en cada municipio). Lógicamente este cociente sería la renta que destinaría una familia de renta media, pero sabemos que las familias que están en alquiler tienen una renta familiar inferior. Por tanto, se ha realizado un ajuste a partir de los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida para deflactar la renta familiar. El resultado (Gráfico 9) muestra que los problemas se concentran en Madrid, Barcelona, Mallorca, Ibiza, Sevilla, Bilbao y la costa de Málaga y Alicante. También muestra cómo se expanden las dificultades de accesibilidad como una mancha de aceite desde esas localizaciones. El resultado muestra que, al igual que en el resto de los países, los problemas se concentran en el entorno de las grandes ciudades y áreas metropolitanas y las zonas más turísticas.

Gráfico 9. PROPORCIÓN DE RENTA DESTINADA AL PAGO DEL ALQUILER



Fuente: INE, AEAT y elaboración propia.

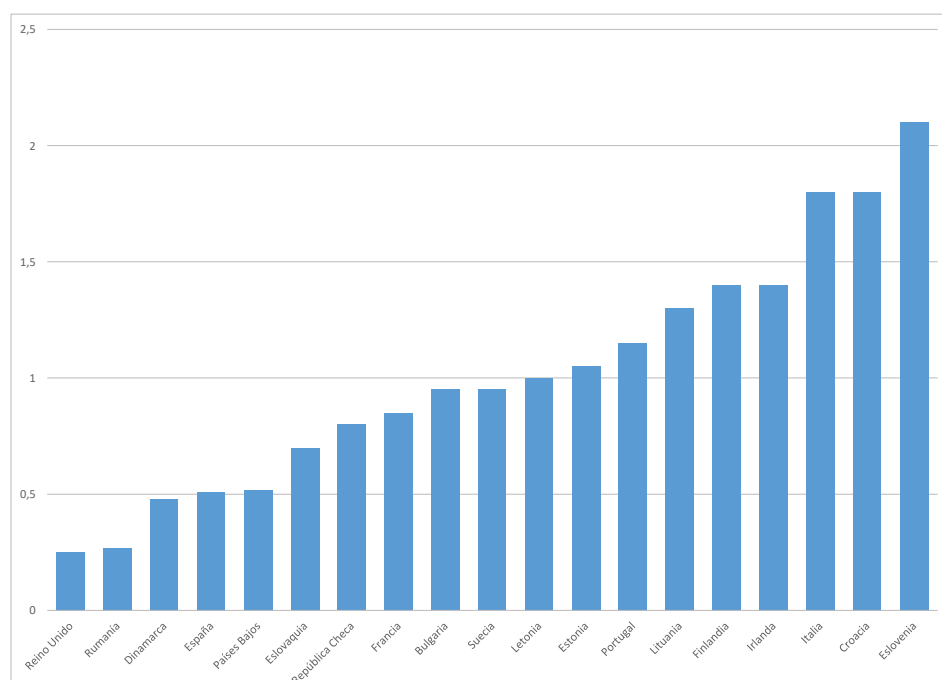
13 Hay otras posibilidades con la personal, por unidad de consumo o la bruta, pero se considera que esta variable mide mejor la capacidad adquisitiva de una familia.

4. OTROS INDICADORES PROBLEMÁTICOS EN LA COMPARATIVA INTERNACIONAL

Además de los indicadores de accesibilidad a la vivienda que son, sin duda, los más relevantes desde la perspectiva de la demanda, existen otros indicadores importantes por el lado de la oferta en los que España aparece en los peores lugares del ranking de países comparables.¹⁴ Por el lado de la oferta, España ocupa una mala posición en cuanto a la elasticidad de la oferta y, lógicamente, la producción de vivienda, que está relacionada con políticas de gestión del uso del suelo ineficientes y otras políticas regulatorias e impositivas poco incentivadoras de la inversión en vivienda, y en la proporción de vivienda social en alquiler.

Un indicador preocupante es la baja elasticidad de la oferta de vivienda en España que se sitúa en uno de los últimos puestos del ranking de la OCDE. Esto significa que cuando aumentan los precios, el sector de la construcción en España responde con una producción muy baja, a diferencia de los excesos de los años 2000.

Gráfico 10. ELASTICIDAD DE LA OFERTA



Fuente: OCDE.

14 En este caso no vamos a detenernos a examinar los indicadores en los que España no figura en los peores puestos.

En esta misma línea se puede comprobar cómo la producción de viviendas se ha reducido sustancialmente tanto en España como en 11 países desarrollados.¹⁵ El Gráfico 11 muestra que España pasó de más de 14 viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes a una vivienda y, desde 2021 a 2, muy por debajo de las 4 viviendas por cada 1.000 habitantes que se producen en las grandes economías avanzadas.

Gráfico 11. VIVIENDAS TERMINADAS SOBRE HABITANTES

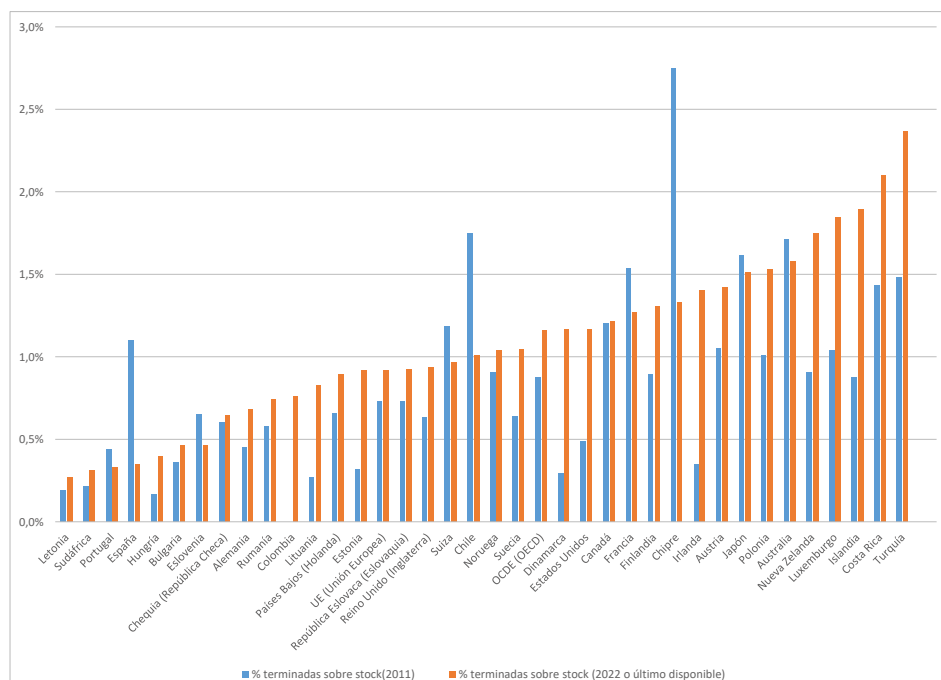


Fuente: OCDE, INE y elaboración propia.

El mismo efecto se observa si se calcula la proporción de viviendas terminadas sobre el stock de viviendas existentes. El Gráfico 12 muestra a España de nuevo en la cola de la clasificación, con una caída desde el 1 % en 2011 (ya en medio de la crisis financiera) hasta menos del 0,5 % en el año 2021. Además, España es de los pocos países donde la proporción de viviendas terminadas ha caído respecto al periodo inicial.

15 Reino Unido, Estados Unidos, Canadá, Australia, Nueva Zelanda, Francia, Italia, Portugal, Finlandia, Suiza y Austria.

Gráfico 12. PROPORCIÓN DE VIVIENDAS TERMINADAS SOBRE EL STOCK DE VIVIENDAS (2011 VERSUS 2022 O ÚLTIMO DATO)



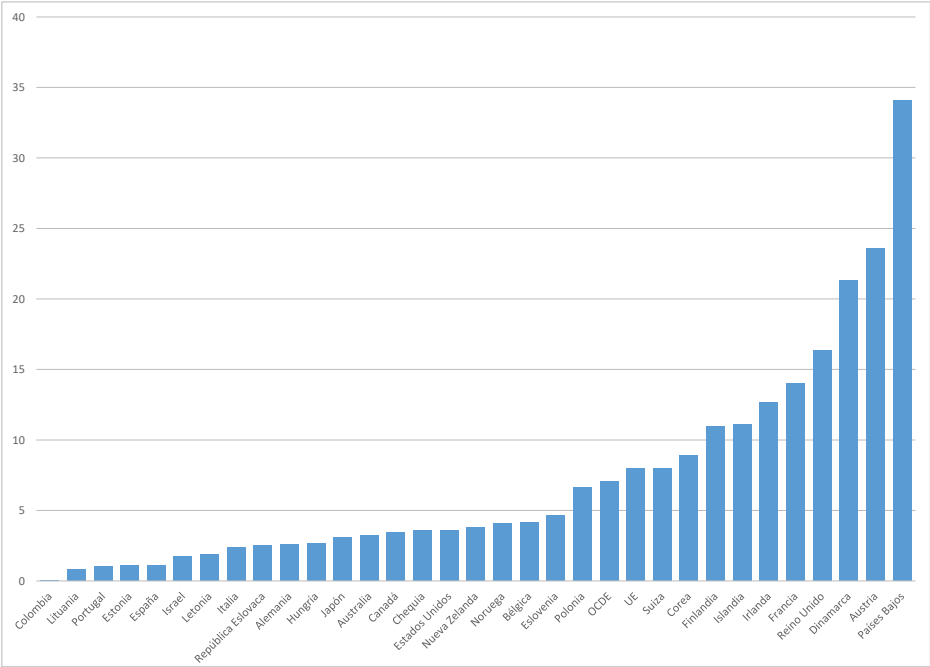
Fuente: OCDE y elaboración propia.

En la sección sobre accesibilidad concluimos que, comparada con la situación en otros países, la vivienda en el mercado de alquiler para las familias en los quintiles inferiores de la renta presenta una accesibilidad significativamente peor y sitúa a España entre las posiciones más desfavorables del ranking internacional. El problema se complica adicionalmente, dado que España se encuentra desde mitad de los años 2000 en un proceso de transición de un nivel de alquiler de mercado mínimo (9,5 % alcanzado en 2005) a niveles homologables a los de otros países del mundo con un nivel de desarrollo similar. Pero ¿por qué están afectados especialmente estos grupos de población en el mercado del alquiler? El origen se encuentra en otro de los indicadores en los que España figura en los últimos lugares del ranking internacional: el parque de vivienda social en alquiler.

El Gráfico 13 muestra que España ocupa uno de los últimos lugares en cuanto al stock de viviendas sociales en alquiler. Mientras la media de la Unión Europea está

en el entorno del 9 %, en España esta proporción solo alcanza el 1,5 %¹⁶. De esta forma hay 1,3 millones de familias que deberían estar alquilando una vivienda en el parque de vivienda en alquiler social y se ve forzada a ir al segmento del alquiler a precio de mercado. Esta situación es el resultado de la construcción de viviendas protegidas para la compra, la descalificación y la venta en el mercado de las mismas. Desde 1960 hasta 2022 Gráfico 14¹⁷. Si estas viviendas estuvieran aún en el parque público en alquiler existiría un buffer de parque de vivienda más que suficiente para hacer frente a los problemas de viviendas más acuciantes.

Gráfico 13. PORCENTAJE DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER (ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE)

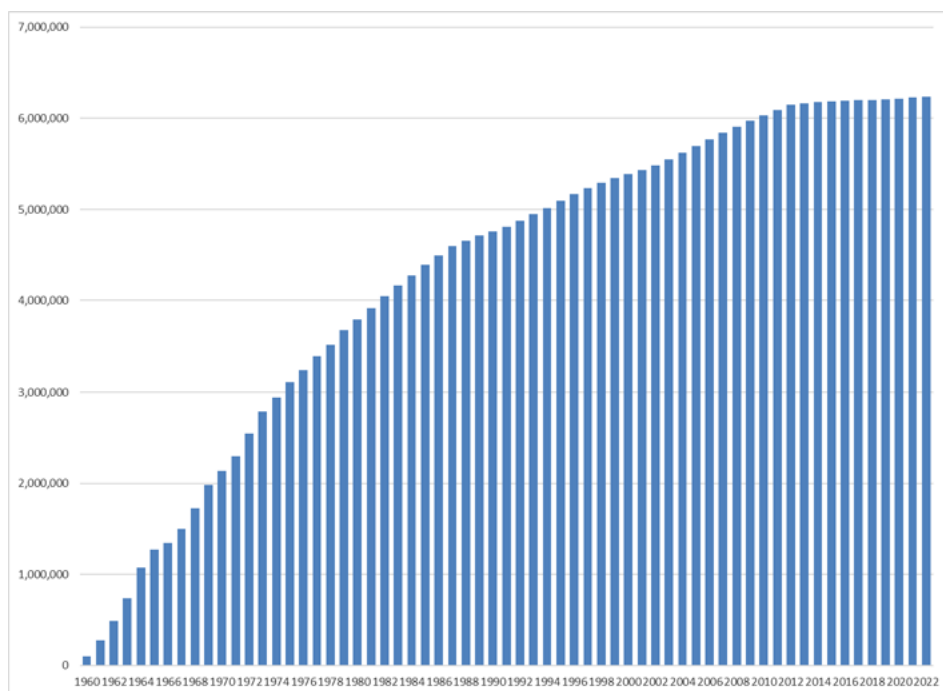


Fuente: OCDE.

16 El Observatorio de Vivienda y Suelo del MVAU elevó recientemente al 3,5% la vivienda pública en alquiler pero para comparaciones internacionales sigue siendo más precisa la definición estricta de vivienda social en alquiler.

17 La serie se ha construido utilizando la proporción estimada por Verges de viviendas con calificación provisional y definitiva que mejor ajusta la terminación de viviendas protegidas.

Gráfico 14. STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN



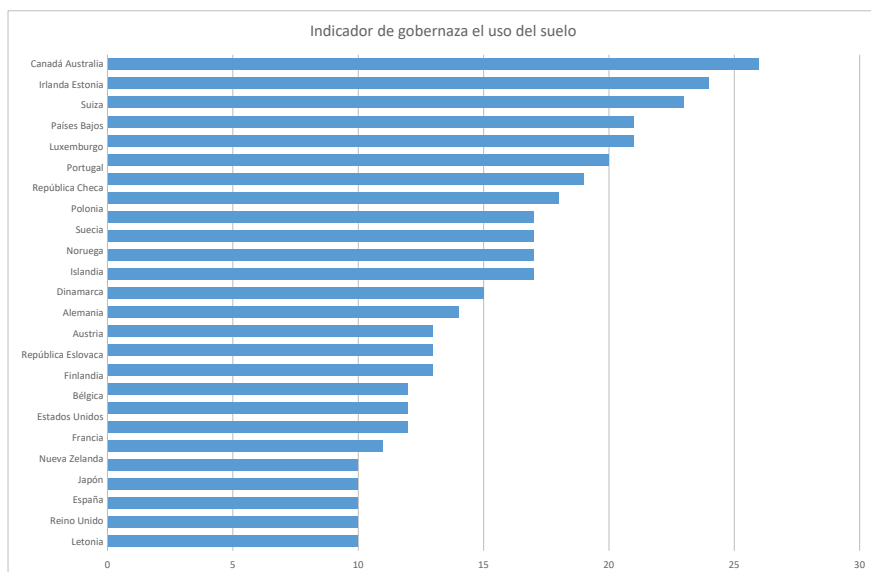
Fuente: MVAU y elaboración propia.

Siguiendo con los indicadores en los que España figura en las peores posiciones, encontramos varios relativos a las políticas de oferta de vivienda que pueden explicar la baja elasticidad de la oferta en España. La OCDE sitúa a España en las peores posiciones en el indicador de gobernanza de urbanismo, en los impuestos a la propiedad residencial y en el control de los alquileres.¹⁸ El Gráfico 15 muestra tres indicadores seleccionados por la OCDE en los que España figura en los peores lugares. El indicador de gobernanza del uso del suelo evalúa la organización del proceso de decisión sobre el uso del suelo entre los tres niveles de gobierno. Cuanto más alto es el valor, mayor es el nivel de descentralización y, por tanto, se mueve de menos restrictivo (0) a más restrictivo (30). La base del cálculo es el Cuestionario de Vivienda Asequible y Social de la OCDE (QuASH). Este mismo cuestionario es la fuente de información para la medida del índice de control de rentas que refleja distintas dimensiones de la capacidad de los propietarios de fijar o aumentar las rentas. Este índice se mueve de 0 (sin restricciones) a 1 (todo tipo de restricciones). El indicador se corresponde a medidas aplicadas a nivel de todo el país o partes del mismo. Por último, el indicador central es la tasa impositiva efectiva marginal para las viviendas

18 En este último caso, y teniendo en cuenta que los últimos datos se refieren al año 2019, en España todavía no se computan las regulaciones de alquiler promovidas en los últimos años.

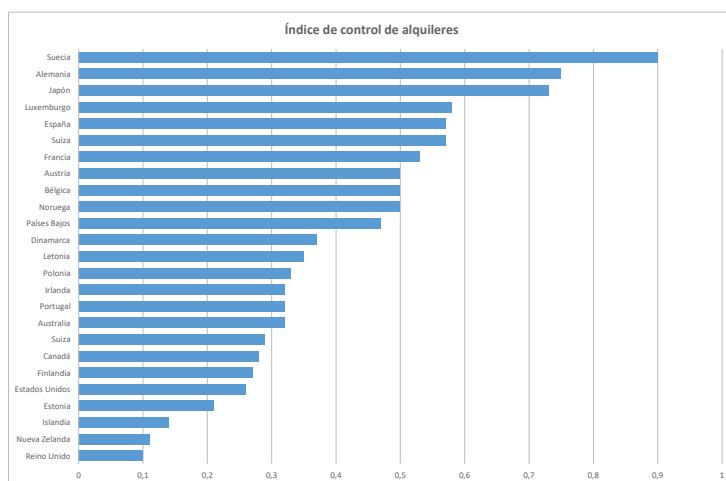
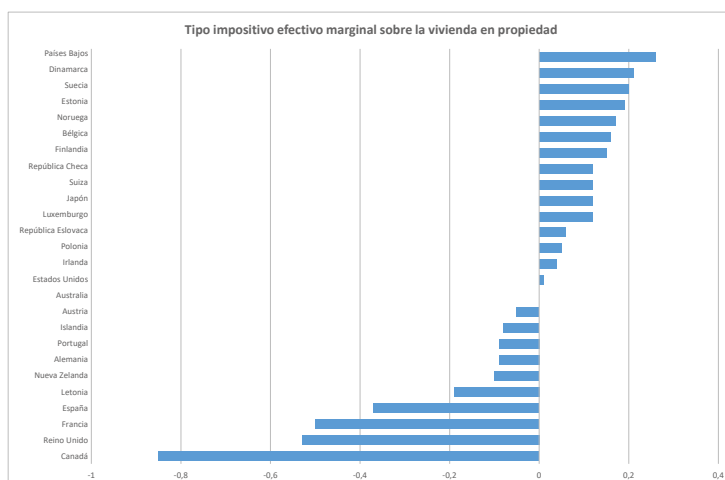
ocupadas por su propietario y financiadas con hipotecas. Cournède *et al.* (2020) argumentan que valores elevados en estos indicadores son negativos. Un alto grado de descentralización de las decisiones urbanísticas sobre la vivienda está asociado empíricamente a una oferta de vivienda muy rígida, de forma consistente con la teoría del propietario votante, que para proteger el valor de su vivienda presiona a los políticos locales para restringir los desarrollos urbanísticos.¹⁹ Esta es la llamada “hipótesis del votante propietario”. Esta idea se complementa con “hipótesis de la fragmentación jurisdiccional” que implica una sobre-regulación del suelo como resultado del desajuste entre los costes y los beneficios del desarrollo urbanístico y la respuesta de los distintos niveles de gobierno a las políticas de vivienda.²⁰ Existe mucha evidencia sobre estos efectos. En un estudio reciente, Mast (2024) muestra que el control local de la regulación del uso del suelo crea un problema de “no en mi patio trasero” (NIMBY, por sus siglas en inglés) que puede frenar la construcción de viviendas, contribuyendo al aumento de precios y potencialmente ralentizando el crecimiento económico. Utilizando un experimento natural, Mast (2024) señala que el cambio de elecciones municipales a elecciones por barrios para el consejo municipal muestra que esta descentralización disminuye las viviendas permitidas en un 20 %, con efectos similares en los permisos para viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Gráfico 15. INDICADORES DE POLÍTICAS



19 La investigación empírica también muestra que las regulaciones estrictas y los controles de rentas del mercado del alquiler reducen la construcción de vivienda al reducir los incentivos para invertir en viviendas en alquiler, reduciendo la oferta de alquiler.

20 Para una visión reciente de estas ideas se puede consultar Elmendorf *et al.* (2025).



Fuente: OCDE y elaboración propia.

A la vista de los rankings considerados con anterioridad, desde la perspectiva internacional podemos concluir que en España hay un problema de accesibilidad concentrado en el mercado del alquiler de mercado para las familias en los últimos quintiles de la distribución asociado a la bajísima proporción de vivienda social en alquiler y el bajo nivel de inversión durante muchos años. Los problemas de accesibilidad se concentran especialmente en áreas metropolitanas y zonas turísticas. En general hay una bajísima elasticidad de la oferta y una muy limitada producción de vivienda.

5. CAUSAS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Entre los motivos que pueden fundamentar los problemas de accesibilidad de la vivienda en España aparecen tres hipótesis básicas: la existencia de una nueva burbuja inmobiliaria, el control monopolístico/oligopolístico del mercado del alquiler y la falta de oferta. Las políticas a aplicar son muy diferentes en función de la causa última del problema. Por ejemplo, si el problema es la existencia de una burbuja similar a la creada en los 2000, sería necesario activar la política macroprudencial. Si el problema es de control oligopolístico del mercado del alquiler, el objetivo debería ser limitar el precio del alquiler. Si, por el contrario, el problema es una oferta insuficiente, sería necesario activar mecanismos para incrementar el ritmo de construcción y de aumento de la oferta de vivienda en alquiler. Como mínimo requerimiento, las políticas de vivienda deberían cumplir el principio básico de no reducir la oferta de viviendas, dado el diagnóstico diferencial presentado en la primera sección. Esta sección analiza la evidencia disponible sobre estas tres hipótesis respecto a las causas de los problemas de accesibilidad a la vivienda en España.

5.1. ¿Una nueva burbuja inmobiliaria?²¹

Los datos sobre el sector inmobiliario residencial de los últimos años han llevado a pensar que estábamos volviendo a la situación de 2007, con una enorme burbuja hinchando el precio de las viviendas en España. No hay duda de que algunos indicadores del sector recuerdan al pasado. El primero es el crecimiento de precios de dos dígitos. Por ejemplo, los datos del INE indican que los precios crecían al 12,8 % al final del tercer trimestre de 2025. En segundo lugar, las transacciones también crecían a dos dígitos (13,7 %) a mediados de 2025. En términos de transacciones anualizadas, el número de viviendas se encuentra en 750.000, lo que es comparable al periodo entre el tercer y el cuarto trimestre de 2004. Una tercera similitud es el tamaño del descuento sobre el precio que pide el vendedor. El descuento obtenido sobre los precios solicitados evidencia el grado de tensión del mercado. En 2007, el descuento sobre el precio de oferta era el 5,7 %, similar al 6,1 % de finales de 2025 y muy inferior al 13,6 % del 2012, el peor momento de la crisis inmobiliaria.

Afortunadamente, aquí se acaban las similitudes macroeconómicas con la burbuja inmobiliaria de finales de los 2000. Las diferencias son mucho más trascendentes para interpretar lo que está sucediendo en el mercado inmobiliario residencial en la actualidad. En primer lugar, mientras durante la burbuja inmobiliaria de los 2000 el 60 % de las viviendas que se vendían eran nuevas, en la actualidad solo son el 22 %. En segundo lugar, en la actualidad se terminan aproximadamente 100.000 viviendas mientras se forman unas 230.000 familias, con un déficit ya acumulado de unas 700.000 viviendas. El exceso de demanda genera aumento de precios, como indica el capítulo 1 de cualquier libro de texto de economía básica. En el periodo 2002-2008, por contra, era

21 Para profundizar en este tema ver García Montalvo (2026).

necesario acudir a alguna explicación no convencional para entender por qué construyéndose 600.000 viviendas, pero formándose solo 350.000-400.000 hogares (por tanto, con un claro exceso de oferta), los precios de la vivienda subían tan rápido.

Esa explicación era que el exceso de crédito estaba proporcionando el aire para la formación de la burbuja. Y aquí tenemos una tercera diferencia significativa entre los dos periodos. El saldo de crédito para la construcción y actividades inmobiliarias alcanzaba el 41,6 % del PIB en 2007, mientras en la actualidad apenas llega al 5,8 %. El crédito para adquisición de vivienda de las familias se situaba en el 62 %, cuando en el segundo semestre de 2025 solo representa el 30,8 % del PIB. Lógicamente, esta situación implica que las familias están mucho más saneadas financieramente que en la época de la burbuja.

En cuanto a los indicadores de calidad de los créditos relacionados con la compra de vivienda, la proporción crédito sobre el valor de la vivienda de las hipotecas está en el 65 %, y solo un 10,9 % superan el 80 %, mientras que en la época de la burbuja la gran mayoría superaba el 100 %²². El Banco de España (2025) confirma que los indicadores macroprudenciales más importantes también están muy por debajo de los niveles de la época de la burbuja. La ratio préstamo ingresos (LTI) creció mínimamente entre 2023 y 2024 (de 4,4 a 4,5), mientras el servicio de la deuda sobre los ingresos (LSTI) cayó 0,5 puntos, hasta 22,6 %. La proporción de LSI por encima de 5 y de LSTI superior al 30 % es similar a la de 1999. El crédito sobre valor de tasación y el crédito sobre precio de compra continúan a niveles contenidos.

Junto a los indicadores analizados con anterioridad existen otra serie de variables económicas que apuntan a una probabilidad muy pequeña de que existe una burbuja inmobiliaria en 2025. El Banco de España (2025) muestra que la heterogeneidad de precios provinciales del percentil 10 del precio de la vivienda no ha crecido (está a nivel de 2000), a diferencia de lo observado en los años 2004-2008 mientras que la heterogeneidad en el percentil superior está aumentando. Esto significa que, a diferencia del periodo de formación de la burbuja inmobiliaria de los años 2000, los precios están discriminando zonas de alta de demanda y zonas de baja demanda, sin descansar en previsiones de crecimiento exageradas de ciudades con poca demanda. Por tanto, desde la perspectiva macroeconómica se puede descartar la existencia de una burbuja crediticia.

5.2. ¿Existe un control oligopolístico en el mercado del alquiler?

La segunda hipótesis es la existencia de grandes propietarios de paquetes de vivienda en alquiler que tengan la capacidad de fijar precios en el mercado. No existe un cálculo preciso de la proporción de viviendas de grandes tenedores, pero diversos cálculos señalan que los fondos de inversión representan en torno al 5 % de las viviendas

22 García Montalvo y Raya (2012) y Banco de España (2025).

en alquiler. Otra forma de intentar medir si existe poder de mercado es aproximar los grandes tenedores por las viviendas en manos de sociedades. En este caso se calcula que el 8 % de las viviendas entrarían en esta categoría²³. En el flujo, las personas jurídicas solo participan en el 10 % de las compras. El argumento que iguala las compras al contado con compras de inversores no tiene el más mínimo fundamento. Según los notarios aproximadamente el 50 % de las compras se producen al contado, pero esta categoría incluye fundamentalmente a familias que venden una vivienda para comprar otra que se ajusta mejor a su tamaño familiar (compra por reposición), por lo que normalmente no precisa de financiación hipotecaria.

Incluso considerando niveles municipales, es difícil encontrar evidencias de control monopolístico de los precios. En Barcelona el 94 % de los propietarios tienen 5 o menos viviendas. Las personas jurídicas (sin contar las administraciones públicas y entidades del tercer sector) tienen el 31,1 % de las viviendas (incluye parques que son de fundaciones con alquiler por debajo de precio de mercado). Por tanto, se puede concluir que se trata de mercados muy atomizados, donde no existen unos pocos propietarios que puedan llegar a acuerdos de fijación de precios.

Ante esta situación, algunas opciones políticas favorables a la limitación del precio de los alquileres entraron en una progresión de argumentarios para justificar que efectivamente existía una gran proporción de viviendas en manos de “grandes propietarios”. Con este objetivo, la definición de “gran propietario” fue relajándose desde la posesión de viviendas que alcanzaran los 15.000 metros cuadrados, hasta que tuvieran más de 15 viviendas, pasando luego a 10 y llegando al caso extremo en Cataluña, donde se fijó en 5 viviendas.²⁴ Según esta última definición, evidentemente una mayor proporción de las viviendas estaría en manos de “grandes propietarios”, pero se produciría el oxímoron de tener un oligopolio con más de un millón de propietarios.²⁵ En conclusión, no existe evidencia de que existan unos pocos propietarios que controlen los precios en el mercado del alquiler por lo que, como veremos, la regulación que implica limitaciones en el precio del alquiler ataca una causa equivocada y, por tanto, es una solución errónea con efectos colaterales negativos.

5.3. ¿Falta oferta de vivienda?

La tercera explicación potencial del problema de la carestía de la vivienda en España y los problemas de accesibilidad que genera se encuentra en la falta de suficiente oferta

²³ Khametshin *et al.* (2024).

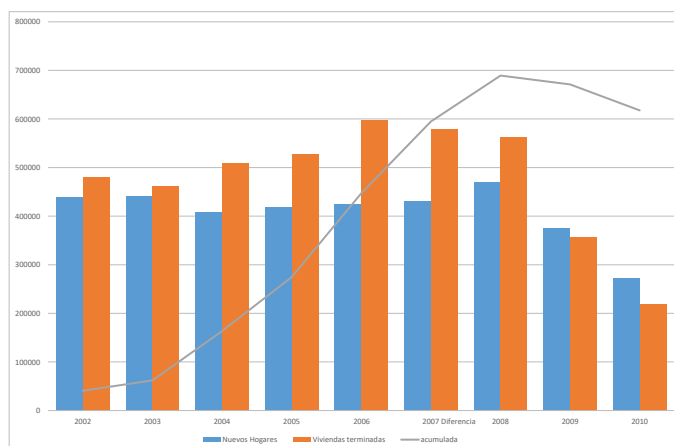
²⁴ Un ejemplo de un verdadero gran propietario sería Vonovia (en Alemania) que tiene 548.524 viviendas en alquiler.

²⁵ Las últimas discusiones políticas sobre la posibilidad de que los propietarios de solo una vivienda en alquiler se puedan beneficiar de la reducción de la base imponible de rentas inmobiliarias del 50 % que se aprobó en la Ley de Vivienda parecen indicar que los “grandes tenedores” todavía han reducido más su tamaño. En ese caso estaríamos hablando de casi dos millones de “monopolistas”.

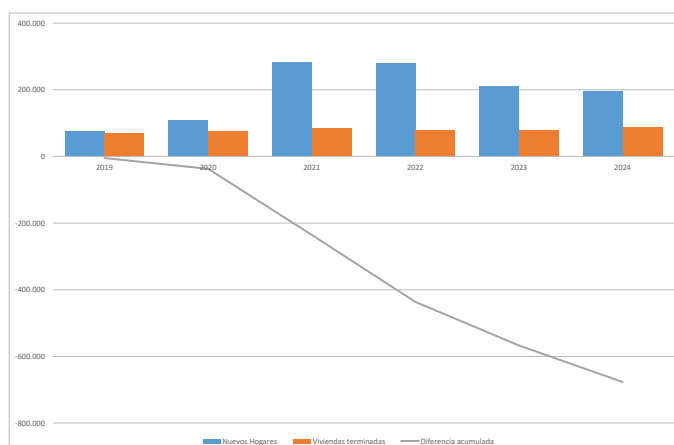
de vivienda. En este punto, es interesante contrastar la situación de los años de formación de la burbuja inmobiliaria de 2007 con la actualidad.

Gráfico 16. EVOLUCIÓN DE LA FORMACIÓN DE HOGARES Y LAS VIVIENDAS TERMINADAS EN LOS DOS PERIODOS COMPARADOS

A. PERIODO 2002-2010



B. PERIODO 2019-2024



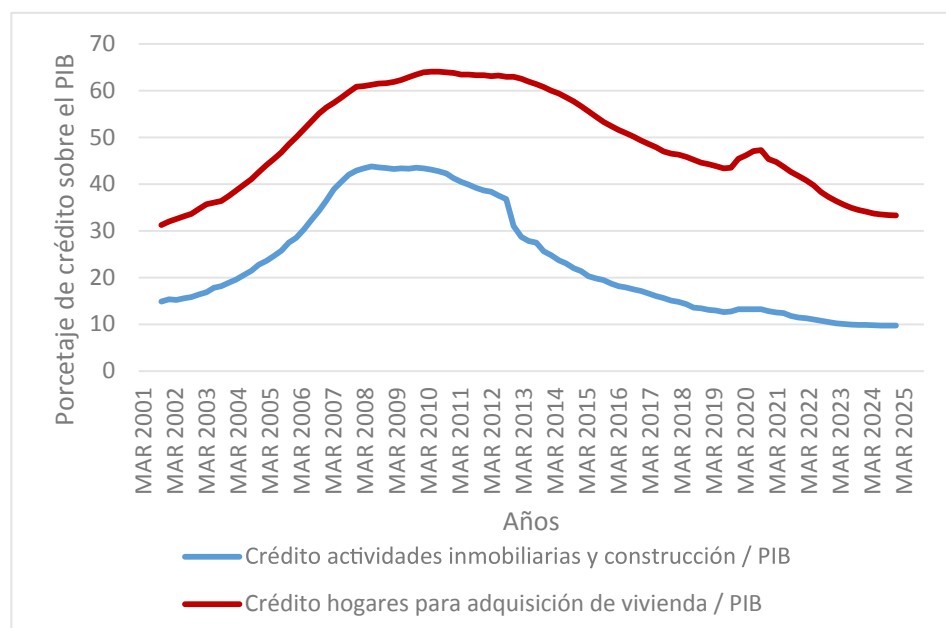
Fuente: INE, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

El Gráfico 16.B muestra que en la actualidad se terminan aproximadamente 100.000 viviendas mientras se forman unas 230.000 familias, con un déficit ya

acumulado de unas 700.000 viviendas²⁶. El exceso de demanda genera aumento de precios como indica el capítulo 1 del libro de texto de economía básica. En el periodo 2002-2008 (Gráfico 16.A), por contra, era necesario acudir a alguna explicación no convencional para entender por qué construyéndose 600.000 viviendas, pero formándose solo 350.000 (por tanto, con un claro exceso de oferta), los precios de la vivienda subían tan rápido.

Y esa explicación era que el exceso de crédito estaba proporcionando el aire para la formación de la burbuja. Y aquí tenemos una tercera diferencia significativa entre los dos periodos. El Gráfico 17 muestra que en 2007 el saldo de crédito para la construcción y actividades inmobiliarias alcanzaba el 41,6 % del PIB mientras en la actualidad apenas llega al 5,8 %. El crédito para adquisición de vivienda de las familias se situaba en el 62 %, cuando en el segundo semestre de 2025 solo representa el 30,8 % del PIB. Lógicamente esta situación implica que las familias están mucho más saneadas financieramente que en la época de la burbuja.

Gráfico 17. PROPORCIÓN DE CRÉDITO SOBRE EL PIB EN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

26 Montoriol (2025) indica en el informe de Caixabank Research que el déficit de vivienda acumulado en cuatro años asciende a unas 515.000 viviendas y que la cifra se eleva “hasta cerca de 600.000” al considerar viviendas terminadas en lugar de visados, llegando a unas 765.000 si se descuentan otros usos alternativos.

Por tanto, la evidencia es clara: existe un exceso de demanda sustancial que no está cubriendo la oferta. Los precios suben, a diferencia de la época de la burbuja, por los problemas para generar oferta de vivienda ante el incremento sustancial de la formación de hogares en los últimos años. El problema no solo sucede en el mercado de compraventa, sino que es incluso más acuciante en el mercado del alquiler. Las políticas públicas del franquismo y muchos años de democracias han favorecido las políticas de compra de vivienda frente al alquiler, llegándose a una situación absolutamente anormal de un parque de viviendas en alquiler del 9,5 % en 2005, cuando en el resto de países con un nivel de desarrollo similar a España esta proporción está entre el 30 y el 50 %. El problema es que la crisis financiera e inmobiliaria sorprendió a España haciendo la transición hacia una situación más normalizada donde el alquiler fuera una opción disponible para personas en la fase del ciclo vital en la que es más razonable alquilar que comprar (por ejemplo, los jóvenes). La oferta de vivienda en alquiler fue incapaz de hacer frente al rápido y fuerte crecimiento de la demanda de vivienda en alquiler, lo que ha generado las tensiones que sufre España desde la mitad de los años 2010. Por tanto, cuando se habla de políticas para intentar resolver el problema de la vivienda en España es preciso tener muy presente el origen del problema y no promover políticas que afecten negativamente a la oferta de vivienda tanto para la compra como, especialmente, para el alquiler.

6. LOS RETOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

La solución de los problemas de la vivienda en España pasa por superar una serie de retos estructurales que impiden avanzar en el reconocimiento de los problemas y la propuesta de soluciones adecuadas. Durante mucho tiempo no se ha reconocido que la falta de oferta era el problema fundamental de la vivienda en España, tanto en compraventa como, y especialmente, en el sector del alquiler.²⁷ Por ejemplo, una pregunta común que se plantea frecuentemente es, “si el problema es de oferta, ¿cómo es posible que un país que llegó a terminar 650.000 viviendas anuales en los años 2000 ahora difícilmente supere las 100.000?”. Otro mito muy común argumenta que como se vio en la época de la burbuja, tener más oferta no reduce el precio de la vivienda. Aquí es donde aparecen los retos que paralizan la resolución de los problemas y que podemos agrupar en cuatro categorías: superar las cicatrices de la crisis inmobiliaria en España, compatibilizar la buena política (la que gana elecciones) con la buena economía, resistir las recetas simplistas y hacer frente a los bulos inmobiliarios, y atacar las causas y no los síntomas.

6.1. Superar las cicatrices de la crisis inmobiliaria

El incremento de los desahucios hipotecarios, consecuencia de la irresponsable política de concesión de créditos de las entidades financieras durante los años 2000

27 De hecho, aún hay algunas opciones políticas que siguen sin reconocer este como el gran problema.

resultó en políticas de protección a las familias con problemas hipotecarios. Con el tiempo, el problema de los desahucios se concentró en las familias que vivían en viviendas de alquiler, lo que derivó en la extensión de la protección a los inquilinos en forma de carga a los propietarios de la vulnerabilidad de las familias, una misión cuya responsabilidad debería ser del sector público que, mientras tanto, reducía los presupuestos públicos para financiar la política de vivienda. Por su parte, una vez comenzada la crisis inmobiliaria, los problemas en el sector de la construcción provocaron la quiebra de muchas empresas, reduciendo enormemente el número de empresas en el sector y el número de empleados en la construcción. Además, las consecuencias de la crisis inmobiliaria en muchas familias derivaron en un desprestigio social creciente de promotores, constructoras y bancos (merecido) pero que se extiende en el tiempo y afecta a empresas que ya no operan como se hacía en la época de la burbuja inmobiliaria. Esto hace que muchos emprendedores consideren el sector de la construcción y la promoción como una actividad “maldita” socialmente. Ese desprestigio social ha ido alcanzando a los propietarios privados de vivienda en alquiler (considerados desde algunas opciones políticas como “rentistas desaprensivos”) que son más de dos millones de particulares.

La crisis inmobiliaria y la utilización del suelo público como fuente de financiación prioritaria de los ayuntamientos, además de las tramas de corrupción que se descubrieron en muchos municipios asociadas con el desarrollo urbanístico derivó en el “pánico a firmar” de los responsables de las aprobaciones urbanísticas a nivel local.

Las cicatrices de la crisis inmobiliaria también han facilitado la perseverancia de una serie de mitos y bulos que producen un diagnóstico erróneo del problema y, por tanto, propuestas políticas equivocadas. Entre estos mitos se pueden destacar, sin pretensión de ser exhaustivo, los siguientes:

- “Más oferta aumenta los precios, como se demostró en la época de la burbuja”²⁸. Este argumento implica un error conceptual sustancial, pues supone que el único factor adicional al incremento del precio de la vivienda fue la oferta cuando, como se ha señalado con anterioridad, fue el crédito el que hinchó la burbuja inmobiliaria, puesto que la vivienda es un bien particular que requiere en la mayoría de los casos, de financiación crediticia.
- “La oferta de vivienda en alquiler está controlada por grandes tenedores”. Esto es una falsedad estadística evidente, tal y como ya se ha mostrado anteriormente.
- “No hace falta construir más, pues con las viviendas vacías y el stock de viviendas sin vender ya hay suficientes”. Ni la localización de la mayoría de las viviendas vacías es adecuada para la demanda existente ni existen tantas

28 El argumento se desarrolla en “Más oferta de vivienda, ¡mayores precios!”, *Expansión*, 1 de diciembre de 2025.

viviendas vacías como calcula el Censo, tal y como demuestran con claridad los censos de viviendas vacías de CC. AA. como el País Vasco y ciudades como Barcelona e Ibiza.

- “La vivienda no es un bien como otro cualquiera y requiere regulación”. Esto supone que el sector ha estado desregulado hasta recientemente, lo que es totalmente erróneo. De hecho, mucha de la regulación del sector ya comenzó en época franquista (por ejemplo, la congelación de las rentas del alquiler). La consideración de la Ley de Vivienda como la primera ley que regula el sector desde el comienzo de la democracia es puro marketing político.

Ante todos estos bulos, los economistas profesionales muestran cada vez un mayor grado de frustración al ver como las narrativas tóxicas y simplistas están ganando la batalla mediática. La explicación de cualquier fenómeno económico es multifactorial, mientras que los bulos tienen una enorme eficacia: son simples, emocionales y ofrecen un culpable al que se pueda odiar.

6.2. Hacer compatible la buena política y la buena economía

El populismo rampante en muchas sociedades está produciendo una divergencia creciente entre la “buena política” (la que gana elecciones) y la “buena economía” (la que mejora el bienestar de los ciudadanos en el largo plazo). Parece que la “buena política” es aquella que ataca los síntomas sin preocuparse por las causas, pues lo único importante es el marketing político: que se vea que se hacen cosas. Si la política, por más que se haya demostrado ineficiente, es directa sobre los síntomas, entonces todavía es más atractiva. Muchas de las evidencias que los economistas han acumulado durante decenas de años son malinterpretadas, ignoradas o rechazadas en aras de políticas que se han demostrado ineficientes o incluso, perjudiciales. Por ejemplo, es evidente que la llamada política del “30 %” de la ciudad de Barcelona ha sido completamente fallida. Sin embargo, y habiendo acuerdo sobre su ineficiencia, sigue sin modificarse.

A esto se une el sacrificio del interés público por el interés de distintos grupos de votantes. En este sector se prioriza al votante propietario (la mayoría) frente a los potenciales vecinos de la localidad que no tienen derecho a voto en las elecciones locales.

6.3. Resistir las explicaciones simplistas sin justificación empírica

Es preciso evitar las propuestas simplistas y poco justificadas que ofrecen un beneficio incierto, o claramente son perjudiciales, pero implican llevar el ordenamiento jurídico al límite de la legalidad con consecuencias de largo plazo negativas con las instituciones económicas. Parafraseando a Mencke: “Hay siempre una solución bien conocida a cada problema humano: simple, plausible, y equivocada”.

En la mayoría de las ocasiones la política de vivienda se basa en el argumento “infalible” de “lo hacen en París” o “lo hacen en Berlín” o “lo hacen en Ámsterdam”. Pero esto muestra un cierto complejo de inferioridad y, además, es falaz: hay muchas más ciudades donde no se aplica que donde se aplica. Además, la pregunta relevante no es dónde se aplica, sino si funciona. Desafortunadamente, el análisis de la eficacia de las políticas en otros lugares nunca es parte de la discusión.

El populismo inmobiliario genera contradicciones sorprendentes. Muchos municipios de California celebran la diversidad y la inmigración, pero al mismo tiempo se oponen a la construcción de más viviendas en su comunidad. Klein y Thomson (2025) señalan que en 2015 la Oficina de Análisis Legislativo de California investigó las causas del alto precio de la vivienda y la crisis de accesibilidad, concluyendo unánimemente que “la primera y más importante causa es que se había construido en las áreas costeras de California menos de lo que la gente demandaba”. Desde entonces poco ha cambiado. California tiene el peor problema de vivienda de EE. UU. Acoge al 12 % de la población del país, pero al 30 % de las personas sin hogar y al 50 % de la población sin hogar y sin refugio. «¿Ha llevado este fracaso innegable a que California construya hoy más viviendas que hace una década? No... Las soluciones de una generación se pueden convertir en los problemas de la siguiente. La política no va de los problemas que tenemos, sino de los que vemos: en las teorías populistas del poder, las que no funcionan y fracasan, a menudo se justifiquen como buena política, porque son ideológicamente puras.» Aumentar la oferta de vivienda no es ni de derechas ni de izquierdas: aumentar densidades, facilitar el cambio de usos, eliminar regulaciones de los códigos de edificabilidad que son simplemente excusas para proteger el valor de los inmuebles de los propietarios o no se ajustan a las nuevas demandas sociales son restricciones que impiden que la oferta se ajuste a las necesidades de la demanda.

6.4. Afrontar las causas y no los síntomas

Es necesario enfrentarse al origen del problema y no a sus síntomas. El origen del problema es la escasez de oferta originada por la falta de coordinación y objetivos comunes entre los diferentes niveles de gobierno. Algunos autores plantean como solución trasladar las competencias urbanísticas locales a niveles superiores (que no solo se preocupan por los ciudadanos que ya viven en la ciudad, sino también por los que querrían vivir en la ella). De esta forma, parte de las competencias urbanísticas de la administración local serían delegadas, al menos temporalmente, a gobiernos regionales, estatales o autoridades de regiones metropolitanas.

Las fórmulas de ingeniería institucional para resolver este problema son múltiples, pero todas pasan por unos buenos incentivos, y políticas para reducir los efectos de la mala economía. Mahoney (Stanford University) y Ramamurti (subdirector del Council of Economic Advisors) analizan el control de alquileres como un mal menor, siempre que venga acompañado de forma clara y contrastable, de políticas que fomenten la oferta de vivienda. Argumentan que los economistas (incluidos los premios Nobel) hace

tiempo que tienen claro que los controles de precios son una política fracasada. La solución es reducir las barreras regulatorias para construir, pero esto puede tomar años y las soluciones de demanda aumentan precios y transfieren subsidios a los propietarios. La insuficiencia de estas políticas provoca el llamado “dilema (enigma) de la accesibilidad”: los votantes quieren alivio inmediato, pero los instrumentos de política estándar no pueden proporcionar dicho alivio. Desde esta perspectiva no es una sorpresa que los políticos recurran a los controles de precios, que prometen alivio inmediato. Ante la presión por parte del electorado, los políticos deben configurar esta política con cuidado, temporalmente y ligada a políticas de aumento de la oferta. Según Mahoney y Ramamurti (2025) puede haber beneficios políticos en el hecho de ligar limitaciones de rentas y reformas de la oferta (agilización de licencias, códigos de edificabilidad más ligeros, zonificación más flexible, etc.) que al final serán los mecanismos que reducirán los precios. Tiene que haber un compromiso inequívoco de aumento de la oferta con respaldo presupuestario y plazos claros, y de que las limitaciones serán solo temporales, pues es bien conocido que, una vez aplicados los controles de precios, los grupos de interés se movilizarán para que se mantengan en el tiempo.

Entre las fórmulas de ingeniería institucional aplicadas en España se encuentra el caso destacable del País Vasco. Ante el “dilema de la accesibilidad”, el Gobierno Vasco decidió negociar con cada ayuntamiento individualmente la declaración de área tensionada para la aplicación de limitaciones a las rentas del alquiler. La negociación tenía como objetivo coordinar los objetivos de ambas administraciones con un intercambio muy inteligente. Los alcaldes quieren las limitaciones de precios, pues son una medida popular y de buena aceptación por los votantes. Pero, a cambio, el Gobierno Vasco exigía cesiones en forma de suelos para la construcción de vivienda social y asequible, eliminación del impuesto de la construcción en este tipo de promociones, etc. En este intercambio se intentan atenuar los efectos negativos del control de rentas a partir de “obligar” a los ayuntamientos a poner suelo en disposición para construir vivienda social y asequible si quieren ganar votos a partir de vender el control de rentas a los votantes.

7. LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Por último, y teniendo en cuenta el diagnóstico diferencial del problema de la vivienda en España, así como las causas que lo provocan y la evidencia internacional sobre la eficacia y eficiencia de diferentes medidas de política económica, se pueden analizar las medidas de política económica que se han utilizado en estos últimos años para abordar el problema de la vivienda en España.

En el resto de la sección se discuten las medidas, clasificando las políticas como aparecen en el esquema del Gráfico 18. Las medidas de corto plazo incluyen fundamentalmente políticas de demanda y regulación, mientras las políticas de medio plazo son fundamentalmente de oferta. El reconocimiento de la necesidad de más oferta

Gráfico 18. MAPA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DE ALQUILER

Corto plazo			Medio plazo		
(+/-) Portable y dirigido	Programas de apoyo al ingreso	(-) Efectos sobre la inversión, los incentivos y los precios	(+/-) Efectos más duraderos	Medidas para incrementar la disponibilidad alquiler a partir del stock de vivienda existente	(-) Más costosos y/o lentos de implementar
	Subsidios Cheques			Impuestos a las viviendas vacías Límites al alquiler de temporada/vacacional Impuestos adicionales para no residentes Mejora de la seguridad jurídica del alquiler Adquisición de viviendas por el sector público	
(+/-) Rápido de implementar	Regulación	(-) Efectos sobre la inversión, los incentivos y los precios	(+/-) Efectos más duraderos	Medidas para incrementar el stock de viviendas en alquiler y el acceso a las mismas	(-) Más costosos y/o lentos de implementar
	Limitaciones de rentas Regulación de la relación propietario inquilino			Construcción de vivienda social Infraestructuras públicas Subsidios dirigidos a promotores de vivienda social y asequible en alquiler Impuestos a los terrenos vacantes Agilización de los procedimientos administrativos	

Fuente: Elaboración propia sobre la base de un esquema de la OCDE.

se ha producido con mucho retraso sobre los síntomas de necesidad y, teniendo en cuenta que la construcción es un proceso largo, nos encontramos en una situación de enorme necesidad acumulada e imposibilidad de dar una solución rápida por el lado de la oferta. Por tanto, se recurre a políticas de demanda y regulación como soluciones de urgencia y rápida implementación.

7.1. Políticas de demanda

En una situación de falta de oferta, la política de demanda (facilitar la concesión de créditos, garantizar la entrada para jóvenes, subsidios al alquiler, etc.) tiende a intensificar la subida de precios. Por tanto, deben emplearse con precaución. Por ejemplo, las políticas de subsidios a los alquileres provocan una transferencia de parte del subsidio al propietario de vivienda en proporciones que, en algunos países, son muy elevadas. Los bonos para alquileres de jóvenes tienen una efectividad limitada, pues los propietarios son capaces de capturarlos incorporándolos al precio de alquiler, como estimaron algunos estudios para Francia (78 % del subsidio capturado por el propietario)²⁹, Reino Unido (60-66 %)³⁰, Estados Unidos (48 %)³¹ o Finlandia (33-55 %)³². Sin embargo, Raya y Torres (2022) encuentran que el efecto de traslación a los propietarios de los subsidios es muy limitado en el caso de Cataluña.

Otras acciones por el lado de la demanda tienen como objetivo desviar o desincentivar la demanda de algunos demandantes de vivienda, en lugar de incentivarla.

29 Fack (2006)

30 Gibbons y Manning (2006)

31 Collinson y Ganong (2018)

32 Viren (2013)

Este es el caso de la prohibición de comprar por parte de extranjeros en Canadá, Australia o Nueva Zelanda o los impuestos incrementados a la compra para compradores extranjeros. En el mercado del alquiler los desincentivos a la demanda también se han generalizado. De hecho, en el caso de Países Bajos se intenta reducir la demanda de vivienda en alquiler de los estudiantes extranjeros, forzando a las universidades a reducir los cursos que ofrecen en inglés. No parece que dificultar la circulación de los estudiantes en la UE sea una buena opción para resolver el problema de la vivienda.

En España existe una proposición de ley para impulsar el alquiler asequible, que incluye la creación del Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la UE. El impuesto se aplicaría solo a compradores no residentes y no pertenecientes a la UE que compren vivienda de segunda mano (y ciertos derechos reales), con un recargo efectivo del 100 % sobre la base del ITP, pudiendo deducir del nuevo impuesto el ITP ya pagado.

7.2. La regulación

Un segundo conjunto de políticas se implementa a partir de cambios en la regulación del mercado. Las modificaciones legislativas continuas³³ no favorecen la seguridad jurídica precisa para estimular a los propietarios de vivienda a poner vivienda de alquiler en el mercado. Esto, unido a la estigmatización del propietario de vivienda en alquiler, tildado de “rentista desalmado”, todavía produce un mayor efecto contractivo. Las modificaciones regulatorias afectan fundamentalmente a la rentabilidad financiero fiscal del alquiler de vivienda ajustado por el riesgo. El problema fundamental es que las diferentes propuestas tienen efectos contradictorios sobre la rentabilidad fiscal y el riesgo. Por ejemplo, las deducciones de los ingresos inmobiliarios por alquiler de vivienda en la Ley de Vivienda (50 % general; 70 % por alquiler a jóvenes y 90 % por reducción del precio del alquiler) aumentan los incentivos a poner viviendas en alquiler, pero la prórroga sistemática, desde la pandemia, de la imposibilidad de recuperar la vivienda en el caso de inquilinos que no pagan y cumplen determinadas condiciones, aumenta sustancialmente el riesgo del alquiler, especialmente a la gran mayoría de pequeños propietarios que no pueden diversificar el riesgo al poseer una o dos viviendas en alquiler. Las limitaciones a los precios del alquiler en zonas tensionadas introducen un nuevo elemento distorsionador del mercado. El efecto negativo de esta política sería menos relevante si no estuviera asociado a los problemas de los propietarios para recuperar sus viviendas en caso de impago. Pero, en la situación actual, la nueva regulación implica reducir la rentabilidad y, simultáneamente, aumentar el riesgo, lo que desincentiva la oferta de

33 Durante un periodo se discutió simultáneamente la propuesta del gobierno de poder aumentar al 100 % la reducción de los ingresos inmobiliarios por alquiler y se lanzó un globo sonda con la idea de que se podía disminuir la reducción general por ingresos de alquiler de vivienda que aprobó recientemente la Ley de Vivienda.

vivienda en alquiler³⁴. La transferencia de viviendas en alquiler regular a alquiler vacacional o de temporada no se produce por la reducción de la rentabilidad asociada a la limitación de las rentas, sino que busca la seguridad jurídica de estas modalidades, y ello a pesar de que desde la perspectiva fiscal tiene la enorme desventaja de no generar ninguna reducción de los ingresos inmobiliarios a reportar en el IRPF. Pero cuando se alquila un apartamento vacacional a una familia norteamericana por cinco días existe la completa seguridad de que al final del periodo se recuperará la vivienda, cosa que no sucede necesariamente en el alquiler regular.

Además, la literatura económica es muy clara sobre el efecto de las limitaciones de precios del alquiler cuando no existe un control monopolístico del mercado. Los estudios empíricos sobre el impacto de las limitaciones de rentas del alquiler muestran que no funcionan como sus promotores argumentan. El meta-análisis de Kholodilin (2024) muestra que, de los estudios publicados, en todos menos uno se encuentra un impacto negativo sobre la oferta. La totalidad de los estudios analizados muestra una mala asignación de las viviendas, y la gran mayoría un impacto de incremento de los precios de alquiler en las zonas no controladas por el traslado de la demanda ante la falta de oferta en las zonas controladas. Pero, sin duda, el trabajo más influyente por la calidad de la metodología y los datos utilizados es el de Diamond *et al.* (2019), referido al caso de San Francisco. Este trabajo muestra que, en el muy corto plazo, la limitación de alquileres redujo la movilidad y los desplazamientos desde San Francisco. En el medio y largo plazo provocó una reducción de la oferta del 15 %, un aumento de los precios (5,1 %) y una aceleración de la gentrificación por la venta de las unidades controladas a familias con muy altos ingresos, que son las únicas que se podían permitir comprar, cosa que acabó expulsando a la clase media y media-alta que podría haber alquilado.

A pesar de la ausencia de indicios de cartelización en el mercado de la vivienda en alquiler y de la evidencia empírica, la Ley de Vivienda aprobó la posibilidad de que municipios y comunidades autónomas pudieran aplicar limitaciones al precio del alquiler. En Cataluña se ha aplicado en dos periodos. El primer periodo de límites de precio (Ley 11/2020) duró desde el 22 de septiembre de 2020 hasta el 10 de marzo de 2022, fecha de la sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022 que declaró inconstitucionales los preceptos esenciales sobre contención de rentas. Con la cobertura de la Ley de Vivienda, el segundo periodo de control de rentas comenzó el 16 de marzo de 2024. Monrás y Montalvo (2023) muestran que las limitaciones del precio del alquiler en Cataluña provocaron un cambio significativo en la composición de las viviendas en alquiler en las zonas declaradas tensionadas, así como una reducción de los nuevos contratos.

34 En el caso de Berlín, cuando se aprobó la normativa de limitación del precio de los alquileres se añadieron garantías para reducir el riesgo de impago en un intento de compensar los dos efectos en los incentivos de los propietarios de vivienda en alquiler.

Los últimos datos de las fianzas depositadas muestran señales de que la limitación de rentas no está funcionando como mecanismo para mejorar el acceso a la vivienda en alquiler. En primer lugar, los precios el alquiler por m² vuelven a subir (fundamentalmente por un efecto composición que ya describieron Monràs y Montalvo, 2023) como ya se observó en otras ciudades donde el efecto sobre la bajada del precio del alquiler tuvo una extensión temporal breve. Pero más importante es el efecto sobre la oferta. Algunos interpretaron la caída de los nuevos contratos como el simple reflejo del aumento de la duración de los mismos. Sin embargo, los datos del tercer trimestre de 2025 ya muestran una caída clara en la ciudad de Barcelona (que representa el 41 % de los nuevos contratos) al igual que sucediera en el tercer trimestre de 2024 como muestra el Gráfico 19. Durante algún tiempo, después de la aprobación de la limitación de alquileres, sus partidarios argumentaron que el saldo neto de contratos seguía creciendo, lo que era una muestra de que la política no había afectado a la oferta. El Gráfico 19 pone de manifiesto que, incluso aunque en muchos trimestres no caía, el saldo neto era sustancialmente inferior al existente antes de la aprobación de los límites de rentas. El Gráfico 20 muestra que el saldo neto de contratos sobre los nuevos contratos se desploma con la aplicación de las limitaciones en los municipios de las zonas tensionadas, mientras que se mantiene en las zonas de control.

No obstante, los datos sobre fianzas presentan grandes problemas para ser utilizados como una fuente fiable de información para análisis de impacto y evaluación. En primer lugar, los precios son cuestionables. Como sabe cualquier alumno de primero del Grado de Economía, cuando se produce un control de precios en un mercado aparece un mercado negro. Esto quiere decir³⁵ que muchas transacciones se producirán a precios superiores a los marcados por la normativa, dado que tanto propietarios como inquilinos están dispuestos a contratar a esos precios. Obviamente, si este es el caso, y se plantea la contratación de un gran número de inspectores para asegurar que no se vulneran los precios máximos, lo que sucede es que los precios de alquiler reportados se ajustan artificialmente a los precios máximos. En segundo lugar, es evidente que no todas las fianzas de viviendas se depositan, por lo que no se sabe cuál es el nivel de cobertura de los datos. Siempre se ha pensado que en Cataluña era donde más fianzas se depositaban y que su volumen podía alcanzar el 80 %. Sin embargo, estimaciones más recientes reducen este porcentaje sustancialmente. Además, es evidente que las políticas públicas pueden modificar de forma endógena la propensión a depositar fianzas; por ejemplo, si una determinada política reduce la rentabilidad financiero-fiscal ajustada por riesgo de los contratos de arrendamiento ordinarios, los propietarios pueden optar por contratos de temporada.

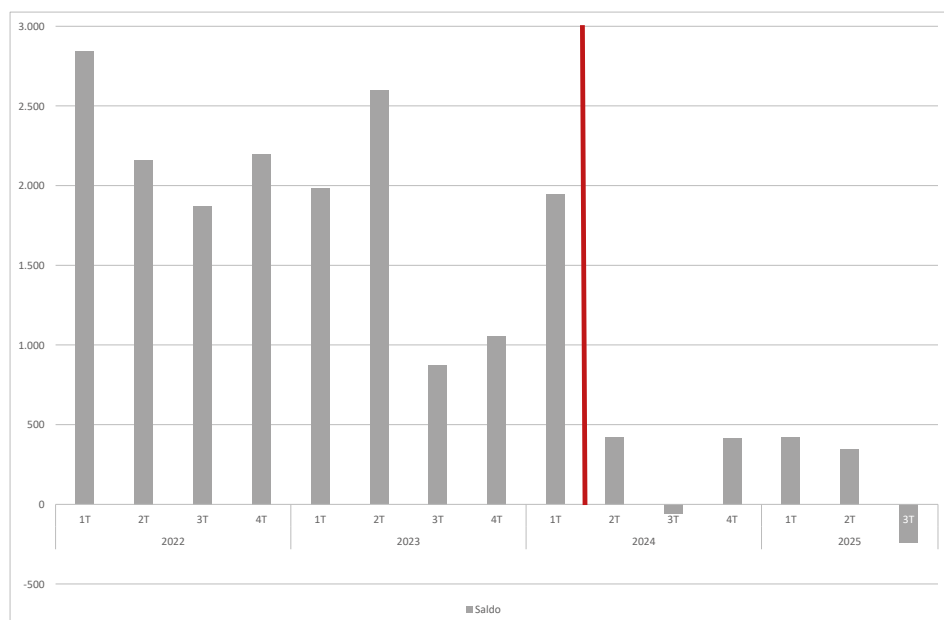
35 Por contraposición con esta situación durante el periodo de control de rentas de 1T-2020 a 1T-2022, casi la mitad de las fianzas depositadas durante el periodo superaban el límite legal, dado que no existía ningún mecanismo para comprobar la superación de los límites en los contratos como muestran Monràs y Montalvo (2023).

Existe obligación legal de depositar fianza también en este tipo de contratos³⁶ pero la realidad es que solo una proporción minúscula de fianzas en esta modalidad de alquiler se depositan.

Los datos de la Agencia Tributaria muestran significativas diferencias en el número de contratos activos frente a los datos de fianzas del Incasol. Por último, que el organismo que gestiona los datos esté bajo la supervisión y control del gobierno que promueve este tipo de política genera un conflicto de intereses que podría afectar a la fiabilidad y calidad de los datos y su disponibilidad para ser empleados por organismos de investigación y universidades.

Los datos de la Agencia Tributaria son también muy claros. El total de contratos de alquiler vigentes en Cataluña ha estado creciendo más lentamente que en cualquier otra comunidad autónoma desde que se comenzó a hablar de las limitaciones de rentas. En 2023, último año disponible, solo en Melilla crecían más lentamente el número de contratos de alquiler acumulados que en Cataluña.

Gráfico 19. EVOLUCIÓN DEL SALDO NETO DE CONTRATOS DE ALQUILER EN BARCELONA



Fuente: Incasol y elaboración propia.

³⁶ El motivo es el comentado anteriormente: este tipo de contratos tiene un riesgo de impago o dificultad de salida del inquilino moroso muy inferior a los contratos regulares por lo que la protección que produce la fianza es menos valiosa.

**Gráfico 20. COCIENTE ENTRE EL SALDO NETO DE CONTRATOS TRIMESTRALES
SOBRE LOS NUEVOS CONTRATOS**



Fuente: Incasol y elaboración propia.

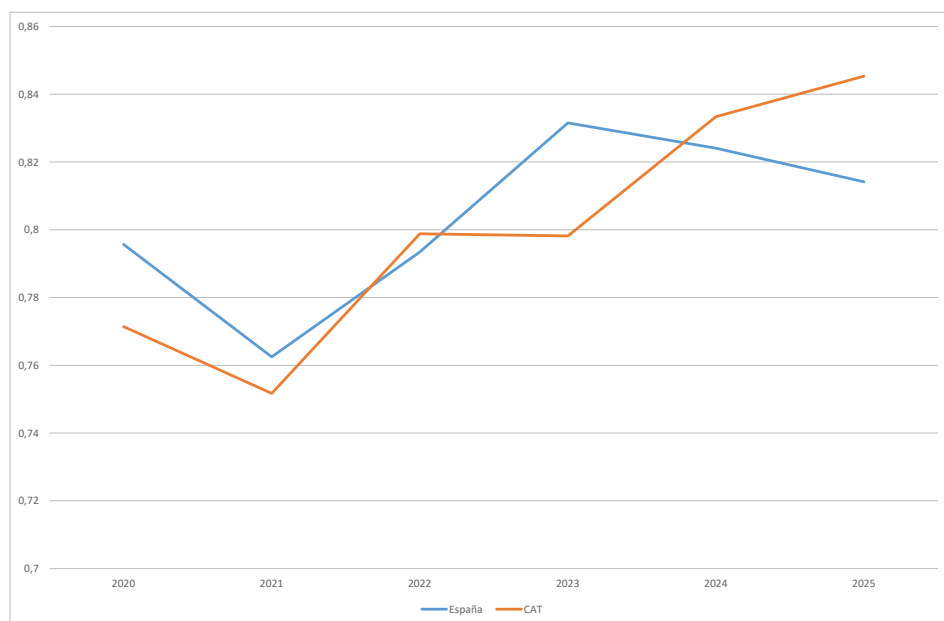
Una forma indirecta de medir el impacto de las limitaciones de rentas de alquiler es estimar la exclusión del mercado del alquiler directamente desde encuestas estandarizadas y de largo recorrido como la ECV. De esta forma se evitan los problemas de significativos errores de medida en los precios y las cantidades en los datos de fianzas. Una de las potenciales explicaciones de la mejora de la accesibilidad de la vivienda en España (40,9 % de tasa de sobreesfuerzo en 2021 frente al 28,1 de 2024)³⁷ es que los potenciales inquilinos con pocos recursos no encuentran viviendas para alquilar y son expulsados del mercado. Según diversas estimaciones, las llamadas de demandantes por cada vivienda que sale en alquiler en Barcelona supera las 300. Esto significa que, con esta longitud de colas, el propietario se muestra muy exigente en cuanto a la selección del inquilino, evitando los grupos con menos capacidad económica (jóvenes, familias monoparentales, inmigrantes) o que pudieran ser declarados vulnerables. El Gráfico 21 muestra la evolución de la ratio de la renta de las familias inquilinas sobre la renta media de las familias. En el mismo se observa que a partir de 2023 esta ratio disminuye en el caso del conjunto

37 Por contraposición con estas cifras, en los Países Bajo la tasa de sobreesfuerzo en el mercado del alquiler pasó del 40,7 % de 2021 al 43,9 % en 2024 lo que parece indicar que la accesibilidad empeora, pero por que las familias con pocos recursos siguen pudiendo acceder al mercado del alquiler.

de España, mientras aumenta en Cataluña. Esto implica que en Cataluña los inquilinos con más renta están desplazando a los inquilinos con menos capacidad económica.

Este efecto desplazamiento será también la consecuencia más probable de la nueva iniciativa del Govern de la Generalitat para la limitación de “compras especulativas” de vivienda. Más allá de la constitucionalidad del procedimiento para limitar las compras (una modificación de la normativa urbanística que podría afectar un elemento esencial del derecho constitucional a la propiedad) y con unas consecuencias que, en Países Bajos, donde funciona un mecanismo similar, ya se han demostrado contraproducentes. Francke *et al.* (2025) muestra que la prohibición de comprar para alquilar aplicada en algunos barrios de Rotterdam ha reducido sustancialmente la disponibilidad de alquileres y ha atraído a compradores “para vivir” con un nivel de renta superior a los inquilinos desplazados a zonas alejadas del centro de la ciudad, produciendo una gentrificación de libro.

Gráfico 21. RATIO DE LA RENTA FAMILIAR MEDIA DE LAS FAMILIAS INQUILINAS FRENTE A LA RENTA FAMILIAR MEDIA



Fuente: ECV y elaboración propia.

7.3. Las políticas de oferta

La única forma de que los inmigrantes, los jóvenes y las familias monoparentales superen su situación de desventaja y obtengan una posición prioritaria es que se trate de vivienda social en alquiler, a la que solo las familias que cumplen determinados criterios de renta y estructura familiar pueden optar. ¿Cómo se podría generar más oferta de vivienda en alquiler social o asequible en las grandes ciudades?

Una primera vía sería aumentar las viviendas en alquiler de mercado para reducir las colas y contener su precio. La literatura económica ha mostrado muy claramente el fenómeno de la filtración: no importa si la vivienda que se alquila tiene un precio más alto puesto que, si existe suficiente oferta, el que va a ocupar esa vivienda deja libre otra vivienda más barata y así se produce una “cadena de migraciones”. Para aumentar las viviendas en alquiler existen múltiples opciones: movilizar viviendas vacías, limitar las viviendas turísticas, imponer restricciones a los alquileres temporales o mejorar la seguridad jurídica de la vivienda en alquiler.

La movilización de viviendas vacías tiene enormes limitaciones³⁸ puesto que existen muchas menos viviendas vacías de las que calculan los censos de habitantes y viviendas y, además, están localizadas en lugares donde existe muy poca demanda. El Instituto Nacional de Estadística (INE) cifra el número de viviendas vacías en España a 1 de enero de 2021 en 3.837.328 millones, el equivalente al 14,4 % del total del parque contabilizado por el organismo (26.623.708 viviendas). Por lo tanto, el número total de viviendas se ha incrementado en un 11,44 %. En esta ocasión, la metodología para calcular las viviendas vacías ha sido la utilización de datos administrativos, en particular, de los datos como los del consumo eléctrico (a partir de los registros de la Agencia Tributaria), que a su vez se basan en 28,8 millones de contadores o CUPS (código único de punto de suministro) durante 2020. Así, se define una vivienda vacía como “aquella que no tiene contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año”. Asimismo, se define una vivienda con muy bajo consumo cuando el consumo eléctrico va desde el umbral mínimo a los 250 Kwh, y correspondería con el consumo de una vivienda que estuviera ocupada durante un mes en el año. Finalmente, viviendas de uso esporádico como aquella cuyo consumo oscila entre 251 y 750 Kwh, que se corresponde con un uso de entre uno y tres meses en cuanto a consumo eléctrico. Asimismo, cuando se comparan las viviendas vacías por CC. AA. entre los Censos de 2011 y 2021 se observa que, en cifras absolutas, Andalucía, Galicia y la Comunidad Valenciana tienen el mayor número de viviendas vacías. Los mayores porcentajes sobre el total se sitúan en Galicia, Castilla-La Mancha y Castilla y León. El número de viviendas vacías ha decrecido en aquellas CC. AA. con

38 García Montalvo y Raya (2025) sobre datos en el mercado residencial español.

algunos de los mayores núcleos urbanos (Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, País Vasco...). En general, las provincias con menos población son las que más han aumentado el porcentaje de viviendas vacías desde 2011.

Muchos expertos consideran que se ha sobreestimado el porcentaje de viviendas vacías, especialmente en las áreas urbanas. Una explicación plausible de dicha sobreestimación deriva de que para el censo se tomaron los datos de consumo eléctrico de los 12 meses anteriores, lo que incluye, por tanto, los datos de consumos eléctricos domésticos de 2020. Durante 2020, debido a la pandemia del COVID-19, se aplicaron muchísimas restricciones, especialmente en cuanto a viajes, por lo que probablemente muchos de los propietarios, tanto nacionales como extranjeros, de segundas residencias no pudieron desplazarse hasta su vivienda, de la misma forma que muchas viviendas destinadas al alquiler turístico tampoco estuvieron ocupadas, dando por tanto muchos “falsos positivos” en cuanto a viviendas desocupadas.

En este sentido, algunos estudios realizados a nivel local parecen reforzar esta tesis. Así, en 2019, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda hizo un estudio de campo para conocer con exactitud cuántas viviendas vacías había en la ciudad y concluyeron que, de los casi 104.000 inmuebles susceptibles de estar deshabitados, solo 10.000 realmente lo estaban, un 1,22 % del total de viviendas (el dato del Censo de Población y Viviendas de 2021 es de 75.476). Asimismo, en mayo de 2022 el Ayuntamiento de Ibiza puso en marcha un trabajo de campo para revisar la situación real de las 23.715 viviendas del municipio. Durante seis meses, un equipo de 13 encuestadores acreditados, coordinados y dirigidos por la Universidad de las Islas Baleares realizó el trabajo de campo y únicamente se detectaron 99 viviendas vacías en la ciudad de Ibiza, un 0,4 % del parque residencial. El dato es totalmente incompatible con la cifra de 2.443 viviendas vacías, un 10,2 % del total, que proporciona el INE en su censo de 2021 para Ibiza. La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en el País Vasco también muestra una proporción de esta tipología de vivienda, que es casi la mitad que la estimada por el Censo del INE. Tomando los datos de 2021 el Censo del INE señala que las proporciones son el 5,5 % en Bilbao, 5,8 % en Donostia/San Sebastián y 4,1 % en Vitoria-Gasteiz, cuando la Encuesta del País Vasco (que utiliza una combinación de diferentes consumos del hogar para la clasificación de los usos y se viene realizando desde 1999) estima un 2,4 %, 3,3 % y 2,2 % respectivamente.

Las limitaciones a las viviendas turísticas y los alquileres temporales deben considerar el impacto sobre la actividad económica que su limitación puede ocasionar. Es importante advertir que la fuga de los alquileres regulares al alquiler turístico o de temporada, como ya se señaló anteriormente, no se produce por una cuestión de rentabilidad, sino por una cuestión de riesgo. En principio, mientras el alquiler regular goza de una deducción del 50 % en los rendimientos

inmobiliarios de los particulares en el IRPF, el alquiler de temporada o turístico no tiene deducción. Eso quiere decir que estas tipologías de alquiler deberían rendir más del doble que el alquiler regular para ser más rentables. Además, tanto el alquiler de temporada como, especialmente, el alquiler turístico, tienen unos gastos de gestión mucho más elevados que el alquiler regular. Por tanto, la fuga del alquiler regular no es causada por una posible reducción de la rentabilidad derivada de la declaración de zona tensionada y la aplicación de los controles de renta. El problema del alquiler regular es su rentabilidad ajustada por riesgo. Por ejemplo, cuando una familia llega a una vivienda turística existe completa confianza de que a los 3 o 4 días se irán. No sucede lo mismo con el alquiler regular cuando se llega al final del contrato o se incumple alguna de las condiciones del contrato. Además, mientras es evidente que en algunos distritos de Sevilla o Valencia se ha superado una proporción razonable de viviendas turísticas (superando estas el número de alquileres regulares) en otras localizaciones no se produce esta situación. Es difícil pensar que en Barcelona, donde los apartamentos turísticos representan tan solo el 3,5 % del total de viviendas en alquiler, sean los causantes del aumento del precio del arrendamiento desde 2014. Especialmente si se tiene en cuenta que el número de viviendas turísticas se ha mantenido constante desde 2014 y que, en dicho periodo, el precio del alquiler ha subido un 68 %. No parece que el factor determinante del aumento del precio del alquiler sea un número constante de viviendas turísticas. Finalmente, nada asegura que la cancelación de las licencias de alquiler turístico vaya a provocar un traspaso de estas viviendas al mercado del alquiler regular. Al contrario, parece razonable que, ante la enorme demanda de compra de viviendas, las grandes ganancias de capital de los últimos dos años, la reducción de la rentabilidad causada por el simple incremento de los precios y la perspectiva de mayor riesgo (cambios normativos, etc.) los propietarios decidan vender sus viviendas y acabar con el estigma de ser “rentistas desalmados”. En esta situación el parque de vivienda en alquiler seguiría reduciéndose o, al menos, no crecería al ritmo necesario para dar cobertura al enorme crecimiento de los demandantes de vivienda en alquiler. Por tanto, para afrontar este problema es necesario reducir el riesgo en el alquiler regular para aumentar su oferta. A veces se argumenta que las estadísticas sobre ocupaciones o inquilinos que no pagan no justifican la percepción de riesgo de los propietarios de vivienda. Algunos representantes políticos llegan a afirmar que no existen ocupaciones³⁹. Más allá de que las estadísticas judiciales pueden ser bastante inexactas en este tema, lo que es relevante es justamente la percepción de los propietarios, independientemente de que sea más o menos realista. Una fórmula para reducir el riesgo, o la sensación de riesgo, sería la de los alquileres concertados, en los que las Administraciones

39 Solamente en la ciudad de Santa Coloma la policía ha realizado 1.008 actuaciones relacionadas con inmuebles ocupados desde 2020, lo que equivale a casi una intervención cada dos días por allanamiento u ocupación ilegal (La Vanguardia, 18 de febrero de 2026).

Públicas se hacen cargo del pago del alquiler cuando el inquilino deja de ingresarlo, siempre que el inquilino cumpla unos determinados requisitos de renta y pueda justificar la existencia de un shock (laboral, de salud, etc.) que le impide seguir haciendo frente al pago del alquiler. De esta forma se evitaría la anomalía que supone que el sector público traslade a los propietarios privados su responsabilidad a la hora de hacer frente a la vulnerabilidad económica.

En el corto plazo el parque de vivienda social en alquiler podría ampliarse a partir de la compra o gestión de parques de viviendas en alquiler que en la actualidad son privados. Esta opción ofrece la ventaja de limitar los precios del alquiler directamente. Además, y más importante, permite establecer unas condiciones de acceso que solo pueden cumplir los demandantes de alquiler que en el mercado tendrían pocas posibilidades de conseguir una vivienda en alquiler. Una primera opción sería el modelo “Dublín”, que implica que los grandes tenedores cedan viviendas en alquiler con un precio un 20 % por debajo del precio de mercado para que el sector público pueda gestionarlas durante un periodo de tiempo. De esta forma se podrían haber acumulado unas 25.000 viviendas. Esta fue una disposición adicional a la Ley de Vivienda que finalmente no fue aprobada. Una segunda opción es incorporar al parque público las viviendas del Fondo Social de Vivienda que gestiona 9.866 viviendas de los bancos. Algunas comunidades autónomas ya han empezado a comprar estas viviendas para aumentar su parque de vivienda social en alquiler. Una tercera opción son las viviendas de SAREB y otras entidades que han sido traspasadas a la nueva Entidad Estatal de Vivienda. Una cuarta opción sería comprar viviendas a grandes tenedores. Por ejemplo, la Generalitat de Catalunya está adquiriendo viviendas en alquiler asequible de instituciones privadas sin ánimo de lucro. Una quinta opción sería utilizar la vía del tanteo y retracto sobre edificios en venta para incorporarlos al patrimonio público.

La solución de largo plazo para ampliar el parque sería construir más vivienda social y asequible en alquiler. De hecho, en los últimos años se han buscado distintas fórmulas como empresas públicas de entes locales con participación privada o facilidades financieras. Por ejemplo, el ICO, que será también el gestor de este nuevo fondo “España Crece”, tiene una facilidad con 4.000 millones para la promoción de vivienda social y asequible dentro de la segunda fase del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Pero no se puede olvidar que la financiación no es el principal problema para el desarrollo de nuevas promociones de viviendas. La regulación urbanística, la resistencia de los ayuntamientos, la lentitud y burocracia de los procesos administrativos, la incertidumbre sobre el tiempo en la concesión de las licencias urbanísticas, etc. son mucho más determinantes. En segundo lugar está la falta de mano de obra. En tercer lugar aparecería la financiación, que sería particularmente relevante en el sector de la construcción de vivienda social y asequible en alquiler. Hay que pensar que es

necesario un mecanismo para cubrir la brecha financiera entre unos alquileres entre 200 y 300 euros para alquiler social, o 400-600 euros en asequible, y el coste de la construcción. Hasta ahora se han utilizado procedimientos variados como la concesión de derechos de superficie. El fondo “España Crece” propone quitas de deuda para los promotores de vivienda asequible en alquiler, mientras los promotores y constructores piden subsidios a los tipos de interés para hacer viables estas promociones.

La cuestión es si realmente es imposible que la oferta de vivienda social y asequible se pueda ajustar a las necesidades con más rapidez, dada la magnitud del problema en este sector. Hay cuatro tipos de innovaciones que ayudarían: constructivas, urbanísticas, regulatorias e institucionales. Las innovaciones constructivas son quizás las más conocidas. La construcción industrializada permite reducir los tiempos sustancialmente y producir de forma más sostenible y con menos problemas posventa. En este punto habría que resolver el complejo problema de la financiación.

En segundo lugar sería necesaria una gestión urbanística más eficiente y rápida. Los permisos digitales de construcción reducen sustancialmente el tiempo para la concesión de una licencia. Las herramientas BIM con inteligencia artificial se utilizan cada vez más para automatizar la verificación de códigos, detectar problemas de cumplimiento y gestionar los requisitos normativos en tiempo real. Existen diversas plataformas que preválidan los planos y automatizan las comprobaciones de cumplimiento, lo que reduce aún más los errores y el número de revisiones necesarias para su aprobación. En algunos municipios donde ya se han implementado se consiguen reducciones del tiempo de concesión de licencias entre el 50 y el 70 %. Existen muchos proyectos piloto en marcha en ciudades como Viena o Málaga.

En tercer lugar, serían necesarias innovaciones en la regulación urbanística, como actualizar los códigos de edificabilidad para facilitar la construcción prefabricada con estándares modulares simples y claros que permitan que las viviendas prefabricadas se certifiquen con agilidad y se instalen *in situ* rápidamente. También se podrían ajustar los códigos para posibilitar la construcción de viviendas más pequeñas o la división de grandes unidades más ajustadas a los cambios demográficos y evitar la gran rigidez de los Planes Generales para convertirlo en planes estratégicos que el proyecto correspondiente acaba de definir. En este apartado tenemos ejemplos como los Proyectos de Interés Autonómico de Galicia. Este instrumento de ordenación urbanística permite planificar y proyectar dotaciones urbanísticas o la creación de suelo destinado a viviendas protegidas cuando por sus características tengan un interés supramunicipal cualificado. Otras posibilidades que deberían facilitarse son la transformación en viviendas (con concesión de cédulas de habitabilidad) de espacios comerciales e industriales sin uso en el centro de grandes ciudades (o el movimiento de actividades comerciales de

plantas superiores a los bajos, transformando en viviendas los espacios liberados) o un aumento de la densidad, incluso planteando remotes en zonas de baja altura en los centros de las ciudades.

Por último, hace falta ingeniería institucional. Recordemos que el problema básico es de economía política: los entes locales, encargados de la gestión del suelo y el urbanismo, no quieren construir más viviendas, pues los alcaldes no quieren perder los votos de los propietarios de vivienda que temen que mayor oferta reduzca el valor de sus inmuebles. Sin embargo, los niveles administrativos regionales y estatales quieren que haya más construcción para poder acomodar a un número creciente de ciudadanos que quieren vivir en las ciudades. Una forma de resolver esta contradicción de objetivos entre diferentes niveles institucionales es que las competencias urbanísticas recaigan sobre niveles superiores de las administraciones o nuevas instituciones a las que se traspasen esas competencias, como las áreas metropolitanas. Otra forma innovadora de estimular la coordinación es la del Gobierno Vasco. Los alcaldes quieren las limitaciones del precio del alquiler para satisfacer a sus votantes, pero como estas medidas tienen efectos negativos sobre la oferta, el Gobierno Vasco negocia con cada ayuntamiento, uno a uno, un intercambio. Para la declaración de zona tensionada tienen que ceder suelo en sus municipios para vivienda social, eliminar el impuesto a la construcción en las viviendas públicas, etc. Es necesario alinear los objetivos de los diferentes niveles de gobierno para acelerar la construcción de viviendas. Recordemos que, además, la OCDE señala que España está en uno de los peores lugares en lo relativo a gobernanza del suelo.

7.4. La coherencia y estabilidad de las políticas de vivienda

Junto a las medidas de corto y largo, es necesario tener una política de viviendas consistente y mantenida en el tiempo lo que, necesariamente, implicaría algún tipo de pacto de Estado. En el sector inmobiliario no existen soluciones mágicas, y es necesario planificar con tiempo. Se necesita una política de vivienda suficientemente dotada y mantenida en el tiempo. El deseado parque de vivienda social de Viena no se construyó en dos días, sino en 120 años de políticas mantenidas en el tiempo, con independencia del partido en el poder. Esta política debe basarse en unos pocos principios generales claros y estables. El ejemplo del País Vasco es muy clarificador. Dos principios básicos (todas las viviendas financiadas con recursos públicos tienen una calificación pública indefinida y el objetivo es básicamente vivienda social en alquiler y no para repartir títulos de propiedad) mantenidos durante varias legislaturas han conseguido significativos logros. Además, la acción pública debería ser evaluable y evaluada, generando información y conocimiento para saber qué funciona y qué no, y usar ese aprendizaje en el futuro. No tiene sentido importar medidas que se aplican en otros sitios simplemente porque se hace fuera de España. La justificación no puede ser

que lo hagan en Berlín, París o Ámsterdam, sino si esa medida funciona o no para conseguir los objetivos perseguidos.

8. CONCLUSIONES

Este artículo analiza el problema de la vivienda en España desde una perspectiva internacional, insistiendo en que la falta de accesibilidad no es ni nueva ni específica de España, sino común a las grandes ciudades y áreas turísticas de todos los países desarrollados, donde se concentran empleo, salarios altos e innovación. Aunque el CIS sitúa la vivienda como “primer problema” desde 2025, el texto matiza que ello se debe a la falta de agregación de las opciones de preocupación sobre el gobierno y los partidos políticos, el mal comportamiento de los políticos y los problemas políticos en general.

A partir de los datos de Eurostat y de la OCDE, se muestra que España no aparece sistemáticamente entre los peores países en indicadores como hacinamiento, privación severa o esfuerzo medio para pagar la vivienda, y que, medida como coste de vivienda sobre renta, la accesibilidad se sitúa en posiciones intermedias o relativamente buenas dentro de la UE. Sin embargo, el texto destaca dos ámbitos especialmente problemáticos en los que España figura en la cola de la clasificación internacional: la tasa de sobre-esfuerzo en el pago del alquiler de mercado de las familias en los últimos deciles de la renta y la falta de vivienda social en alquiler. España también destaca negativamente en las dificultades para la construcción, la baja elasticidad de la oferta de vivienda y la escasez de los recursos públicos destinados a la vivienda.

El diagnóstico central es que el problema actual responde a un claro déficit de oferta frente al fuerte crecimiento de la formación de hogares, en contraste con la fase 2002–2008, en la que el exceso de crédito alimentó una burbuja, pese a un volumen muy alto de obra nueva. Se argumenta que las políticas históricas han favorecido en exceso la propiedad frente al alquiler, generando un parque de alquiler anormalmente bajo, y que muchas propuestas actuales se centran en mitos (burbuja inmobiliaria crediticia, control oligopolístico del mercado del alquiler, etc.) en lugar de abordar los cuellos de botella de la oferta.

En la parte final, el artículo plantea varios retos: superar las “cicatrices” psicológicas y políticas de la crisis inmobiliaria, compatibilizar buena política con buena economía, resistir explicaciones simplistas sin soporte empírico y centrarse en las causas de fondo (oferta insuficiente, marco regulatorio y fiscal, lentitud administrativa, debilidad del parque público) en lugar de actuar solo sobre los síntomas. A partir de este diagnóstico, se propone reorientar las políticas de vivienda españolas, poniendo el foco en medidas de oferta (especialmente en alquiler) y en un diseño regulatorio que no desincentive la inversión productiva en nuevo parque residencial.

La política de vivienda debería estar guiada por una serie de principios básicos fundamentales. Debería estar suficientemente dotada y ser consistente en el tiempo: el parque de vivienda pública de Viena no se hizo en dos días. Esta aproximación sería más factible si se pudiera instrumentar un pacto de estado sobre la vivienda. Debería ser una política de largo plazo sin aspavientos ni promesas de milagros, basada en unos pocos principios generales claros y estables. También debería ser coherente en los objetivos entre los diferentes niveles de gobierno que tienen competencias sobre el urbanismo.

Otro elemento muy importante es que la política de vivienda fuera evaluable y evaluada, generando información y conocimiento para saber qué funciona y qué no, y usar ese aprendizaje en el futuro. La puesta en marcha de las políticas debería implicar también la creación de mecanismos para obtener la información necesaria para su evaluación. De otra forma, la discusión sobre la eficacia de las políticas se convierte en una estéril lucha de relatos por captar la opinión pública.

Las políticas también deberían basarse en una clara distinción de tres segmentos diferenciados: vivienda social (responsabilidad fundamentalmente pública), vivienda asequible (que requerirá la colaboración público-privada) y vivienda a precio de mercado. También son importantes las políticas de rehabilitación, facilitar cambios de usos (zonas industriales en ciudades, comercios vacíos en el centro de las ciudades, entresuelos de oficinas en el centro de las ciudades, etc.), favorecer el aumento de la densidad y pensar en áreas/regiones metropolitanas, y no tanto en ciudades. En este sentido, la inversión en infraestructuras de transporte locales y regionales se convierte en un vector fundamental de mejora de la accesibilidad de la vivienda y relanzamiento de la oferta.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco de España. (2025). *Informe de Estabilidad Financiera. Otoño*.
- Bover, O., Torrado, M., & Villanueva, E. (2019). The Loan-to-Value Ratio for Housing in Spain over the Period 2004–2016. *Boletín Económico del Banco de España*, no. 3.
- Collinson, R., & Ganong, P. (2018). How Do Changes in Housing Voucher Design Affect Rent and Neighborhood Quality? *American Economic Journal: Economic Policy*, 10 (2): 62–89.
- Cournède, B., De Pace, F., & Ziemann, V. (2020). The future of housing: policy scenarios. *OCDE WP*, no. 1624.
- 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.
- Eerola, E., & Lyytikäinen, T. (2021). Housing Allowance and Rents: Evidence from a Stepwise Subsidy Scheme. *Scandinavian Journal of Economics* 123 (1): 84–109.
- Elmendorf, C. S., Nall, C., & Oklobdzija, S. (2025). The Folk Economics of Housing. *Journal of Economic Perspectives*, 39, no. 3 (Verano): 45–66.
- Fack, G. (2006). Are housing benefits an effective way to redistribute income? Evidence from a Natural Experiment in France. *Labour Economics* 13 (6): 747–771.
- Francke, M., Hans, L., Korevaar, M. & Van Beekun, S. (2025). Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership and residential sorting in housing markets, *Universidad de Amsterdam*.
- García Montalvo, J., & Raya Vilchez, J. M. (2012). What Is the Right Price of Spanish Residential Real Estate? *SEFO – Spanish Economic and Financial Outlook* 1, no. 3: 22–31.
- García Montalvo, J., & Raya Vilchez, J. M. (2025). Fuentes de datos del mercado de la vivienda. *Handbook de Economía de la vivienda*, Fundación Ramón Areces.
- García Montalvo, J. (2026). ¿Existe una burbuja en el Mercado inmobiliario español? El papel de las expectativas de precio de la vivienda en España. *Investigaciones Funcas*, 26/2026.
- Gibbons, S., & Manning, A. (2006). The Incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s Reforms. *Journal of Public Economics* 90 (4–5): 799–822.
- Khametshin, D., López Rodríguez, D., & Pérez García, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. *Documentos Ocasionales*, nº 2432, Banco de España.
- Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63: 101983.
- Klein, E., & Thompson, D. (2025). *Abundance: How to fix a world that's falling apart*. New York: Avid Reader Press.
- Mahoney, N. & Ramamurti, B. (2025, Nov 16), Economists hate this idea. It could be a way out of the affordability crisis, *New York Times*, <https://www.nytimes.com/2025/11/16/opinion/price-controls-affordability-crisis-economy.html>
- Mast, E. (2024). Warding off development: Local control, housing supply, and NIMBYs, *The Review of Economics and Statistics*.
- Monrás, J. & G. Montalvo, J. (2023). The effect of second-generation rent controls: New evidence from Catalonia. *Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper*, 2023-28.
- Montoriol Garriga, J. (2025). El precio de no construir: cómo el déficit de vivienda explica gran parte de las presiones sobre los precios. CaixaBank Research. www.caixa-bankresearch.com

- Raya Vilchez, J. M., & Torres-Pruñonosa, J. (2022). The importance of administrative data in the evaluation of the incidence of social housing allowance programmes. *Evaluation and Program Planning*, 94: 102117.
- Viren, M. (2013). Housing allowances and the rent of low-income households: Evidence from Finland. In *Housing Markets and the Global Financial Crisis: The Uneven Impact on Households*.