



CEU - CEFAS

*Centro de Estudios, Formación
y Análisis Social*

El problema de la vivienda en España: análisis y propuestas

INFORME 12 | CEU-CEFAS

Junio de 2025

Autor

Alejandro Macarrón Larumbe

Responsable de Estudios y Análisis Social de CEU-CEFAS



CEU - CEFAS

*Centro de Estudios, Formación
y Análisis Social*

El problema de la vivienda en España: análisis y propuestas

INFORME 12 | CEU-CEFAS

Junio de 2025

Autor

Alejandro Macarrón Larumbe

Responsable de Estudios y Análisis Social de CEU-CEFAS

© Todos los derechos reservados

Centro de Estudios, Formación y Análisis Social

CEU-CEFAS tiene por objetivo la promoción de los principios inspiradores fundamentales de la Doctrina Social de la Iglesia en los ámbitos cultural y político, mediante la realización de cursos, congresos y publicaciones. CEU-CEFAS aspira a constituirse en un lugar de referencia y encuentro para debatir, reflexionar, formar, difundir e investigar en el ámbito de las ideas para mejorar la sociedad. www.cefes.ceu.es

CEU-CEFAS
Calle Tutor, 35
28008 Madrid | España
Teléfono: (+34) 91 514 05 77
cefes@ceu.es

ISBN: 978-84-19976-99-4
Maquetación: CEU Ediciones
Impresión: CEU Ediciones
Impreso en España
Publica: CEU Ediciones
Calle Julián Romea, 18
28003 Madrid | España
Teléfono: (+34) 91 514 05 73
ceuediciones@ceu.es

La Fundación Universitaria San Pablo CEU es una entidad inscrita en el Registro de Fundaciones con el nº 60 / CIF (G-28423275).

Las opiniones expuestas en los trabajos publicados son de la responsabilidad exclusiva de sus autores.

Índice

Introducción	7
Parte I. Situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en España	11
Parte II. Cinco causas de la crisis de la vivienda en España	23
Parte III. Cómo aliviar y solucionar el problema de la vivienda en España	39

Introducción

Artículo 47 de la Constitución Española.

Derecho a la vivienda. Utilización del suelo.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

España sufre un grave problema de acceso a la vivienda –con un desfase progresivo entre la demanda y la oferta, a precios inasequibles o excesivamente gravosos para muchos bolsillos y, asimismo, crecientes–, especialmente agudo en grandes ciudades y en sus cercanías. Es un problema generado, fundamentalmente, desde el Estado por políticas y leyes con impacto negativo directo o indirecto en este mercado tan vital, agravado por la lentitud administrativa en el proceso de permisos, calificaciones de suelo y proyectos constructivos, cuando no directamente por episodios de corrupción política-administrativa. Al ser la vivienda un bien de primerísima necesidad, estamos ante un daño social mayúsculo, que afecta especialmente a los menos pudientes y a los jóvenes en edad de emanciparse del hogar paterno (algo esencial para poder formar familia propia y tener hijos, en una España aquejada por un invierno demográfico desde hace 40 años). Por estas razones, dedicamos a este asunto el presente informe del Centro de Estudios, Formación y Análisis Social (CEU-CEFAS) de la Fundación Universitaria San Pablo CEU.

En síntesis, identificamos cinco grandes causas de este grave problema de la España actual. Dos inciden negativamente en la oferta de vivienda (que sea menor y más cara), dos en la demanda (que sea mayor) y una simultáneamente en ambas (viviendas más caras, para compradores o inquilinos con menor poder adquisitivo, *ceteris paribus*). Son los siguientes:

- Obstrucción normativa y lentitud en permisos del Estado –en especial por parte de las Comunidades Autónomas y los ayuntamientos– para crear nuevas viviendas.
- Amparo legal y fáctico del Estado a *okupas*, *inquiokupas* y morosos hipotecarios.
- Fiscalidad muy gravosa sobre la vivienda (en su creación, venta y mantenimiento) y sus potenciales compradores o inquilinos.

- Llegada masiva de inmigración, innecesaria en un país con cerca de cuatro millones de parados reales desde 2008.
- Desestructuración familiar por el aumento de los divorcios y de las familias monoparentales, que provocan una mayor demanda de viviendas unipersonales.

Como consideraciones adicionales para enmarcar el problema de la vivienda y su mejor análisis, hay que señalar que este problema afecta sobre todo a tres grupos de población:

- 1) Los jóvenes, que se emancipaban en media del hogar paterno a los 25 años en 1975, y lo hacen con 30 en la actualidad, algo muy ligado a la carestía de la vivienda.
- 2) Los inmigrantes y españoles de clase baja y media-baja.
- 3) Los que necesitan cambiar de casa por razones laborales, por divorcio u otras causas.

Además, es un problema local, centrado sobre todo en las grandes ciudades y en sus alrededores. No en todas partes lo hay, ni mucho menos. En la «España vacía», en la España más envejecida, con muchas más muertes que nacimientos y a la que va mucha menos inmigración extranjera, lo normal es que tiendan a sobrar viviendas. En los últimos tiempos, la sociedad española es bastante dual entre españoles autóctonos e inmigrantes y lo es, en concreto, en lo relativo a vivienda. Los españoles viven sobre todo en casas propias, mientras que los inmigrantes viven más de alquiler. Además, hay un mayor porcentaje de inmigrantes con problemas de acceso a la vivienda y hay muchos más *okupas* e *inquiokupas* de origen foráneo¹.

Finalmente, resulta doloroso que España tenga un problema grave de vivienda cuando, por su enorme déficit de nacimientos –muchísimos menos de los necesarios para el relevo generacional desde hace cuatro décadas–, con 180.000 a 200.000 más muertes que nacimientos de españoles autóctonos anualmente, deberían quedar decenas de miles de viviendas vacías cada año, y en número creciente. Pues bien, en España las malas decisiones políticas han tenido un impacto sobre la vivienda, no pudiendo disfrutar globalmente del beneficio del declive poblacional autóctono.

Este informe propone una serie de medidas orientadas tanto a generar efectos inmediatos como a corregir desequilibrios estructurales a medio y largo plazo para aliviar el problema de la vivienda en España. Estas acciones buscan recuperar la funcionalidad del mercado, reforzar la seguridad jurídica y promover un marco social y económico más favorable para el acceso a la vivienda. Serían las siguientes:

1 Véase el reportaje «Los “okupas” extranjeros se disparan en España: del 29% en 2018 a ser la mayoría en 2023» en <https://theobjective.com/espana/2024-04-29/okupas-extranjeros-multiplican-con-sanchez/>

- Revertir la *okupación* y liberalizar el alquiler permitiría movilizar viviendas vacías y aumentar la concesión de hipotecas, mejorando el acceso inmediato a la vivienda.
- Adoptar una política de inmigración neta cero mientras no se alcance el pleno empleo ayudaría a reducir la presión sobre el parque de viviendas disponible.
- Eliminar incentivos a compradores extranjeros acaudalados en un mercado actualmente tensionado donde ya no se justifica su privilegio fiscal o administrativo.
- Aplicar reformas fiscales inmediatas y una austeridad estructural permitirían rebajar la presión sobre pequeños propietarios, aumentar la oferta y reducir los costes habitacionales.
- Fomentar el matrimonio y la estabilidad familiar, en vez de devaluarlos, podría contribuir a una mejor organización doméstica y a una menor demanda agregada de vivienda.

Parte I.

Situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en España

1.1. Un mercado de la vivienda dislocado

A comienzos de 2025, al redactarse este informe, España vive una grave crisis de vivienda, con efectos sociales muy dolorosos, como certifican los principales indicadores disponibles, con más demanda que oferta en el mercado.

- España tiene una densidad de población baja en comparación con sus vecinos más prósperos del norte. Cuenta con amplias extensiones de terreno disponibles para construir nuevas viviendas y dispone de excelentes infraestructuras para conectar nuevos núcleos urbanizados con las redes ya existentes de carreteras, energéticas y telecomunicaciones. Además, muchos de estos núcleos urbanizados están situados cerca de otras áreas urbanas ya consolidadas, e incluso en algunos casos, adyacentes.
- El tejido empresarial español en materia de construcción de vivienda es excelente.
- En España, por su baja tasa de fecundidad en los últimos 45 años, el número anual de defunciones supera al de nacimientos con la consiguiente liberación de viviendas. En 2023, se registraron 113.590 defunciones más que nacimientos, sumando tanto a la población autóctona como a la inmigrante. Si se considera únicamente a la población autóctona, la diferencia asciende a 188.791 fallecimientos más que nacimientos. Entre comienzos de 2012 y finales de 2024, la población de españoles autóctonos se ha visto reducida en más de 1,6 millones de personas.

1.2. Del *boom* de la burbuja inmobiliaria a la caída de la construcción

En los años 80 y la primera mitad de los 90, en España se construían anualmente entre 200.000 y algo menos de 300.000 viviendas. Aunque esta cifra era inferior a la registrada durante el franquismo (cuando se impulsaron más de 3 millones de viviendas de protección oficial entre 1960 y 1975), hasta casi finales de los 80, el número de viviendas protegidas terminadas cada año era comparable e incluso superior al de viviendas libres. A partir de finales de los 90, coincidiendo con el lanzamiento del euro y la consiguiente rebaja de los tipos de

interés, se produjo un incremento muy fuerte de la construcción del número de viviendas libres, así como de su precio en el mercado². Ese boom de la construcción y de la venta de viviendas con hipoteca al principio fue razonable, pero con el tiempo desembocó en una gran burbuja de especulación financiera-inmobiliaria. El punto más álgido se alcanzó en 2006, con la construcción de más de 658.000 viviendas, un año en el que, por cada euro de crecimiento del PIB de España, el endeudamiento neto de las familias y empresas aumentó en cuatro euros, una proporción claramente insostenible.

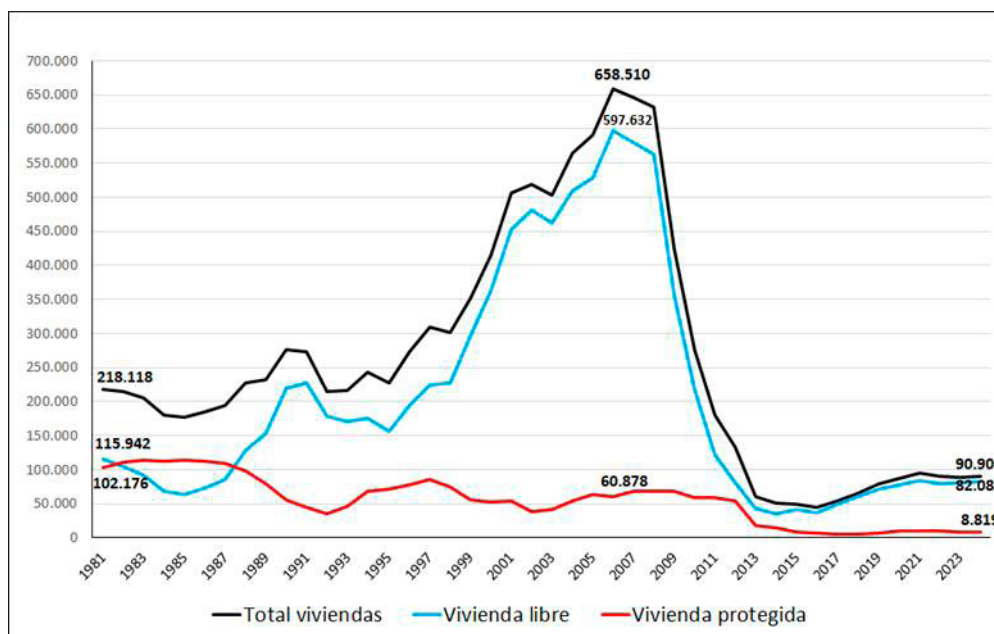
A partir de 2008, coincidiendo con la crisis de las hipotecas «sub-prime» de EE.UU.³, siguió una abrupta caída en la construcción y compraventa de casas –con grandes bajadas de precios–, y una crisis económica muy profunda y larga. Como consecuencia de la morosidad quebraron una gran parte de las cajas de ahorro, sufriendo también daños considerables la parte no tan desastrosamente afectada del sistema financiero (casi todos los bancos, con excepciones notables como el Banco Popular que acabó desapareciendo pese a haber realizado sucesivas ampliaciones de capital, y aquellas cajas cuyos directivos habían sido mejores gestores y más prudentes). En el caso de muchas entidades esto abocó a ampliaciones de capital para reforzar su solvencia y para cubrir los nuevos requisitos de fondos propios que los reguladores impusieron como consecuencia de la crisis financiera internacional.

Desde 2013 se están construyendo menos de 100.000 viviendas al año, con un mínimo histórico de menos de 50.000 en 2016.

2 La drástica bajada de tipos de interés que comportó la sustitución de la peseta por el euro equivalió a una sustancial subvención a los compradores de vivienda mediante hipoteca, con efectos inflacionarios en los precios de los inmuebles. Como ocurre en general con las subvenciones a la demanda (ayudas al alquiler incluidas), tuvo el efecto perverso de contribuir a que aumentasen los precios de los activos subvencionados, ya que, al ser menor la carga relativa de intereses en la cuota por una hipoteca que el español medio podía pagar, podía subir el precio de las casas sin que la cuota de la hipoteca aumentase. Los subsidios a la oferta, por el contrario, tienden a ser deflacionarios.

3 *Sub-prime* fue un eufemismo para lo que, a la postre, fueron hipotecas masivamente fallidas, concedidas en su día a personas con pocos recursos, bajo patrocinio público. El término coloquial *junk* (basura) habría sido mucho más correcto.

Gráfico 1. Viviendas terminadas al año en España



Fuente: Boletín especial vivienda social 2024 (Observatorio Vivienda y Suelo-Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana)

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria –etapa en la que se acabaron construyendo muchas más viviendas que las necesarias para muchos años, como primeras o segundas residencias propias o para terceros–, la caída a plomo de la construcción de viviendas y el ajuste a la baja de los precios de venta de vivienda (37% menos de media, según el INE, en el primer trimestre de 2014 que en el tercer trimestre de 2007) fueron lógicos y necesarios.

La llegada masiva de inmigración desde mediados de 2015 a finales de 2024 (3,5 millones de personas nacidas en el extranjero más, casi todas en grandes ciudades y entornos urbanos, pese al altísimo nivel de paro que hay en España desde 2008), junto con el amparo legal a los morosos de créditos hipotecarios y de cuotas de alquiler (los *inquiokupas*), la construcción actual de viviendas y la oferta de alquiler es muy insuficiente para la demanda existente. En especial en las grandes ciudades, como refleja el tremendo aumento en los últimos años de los precios de la vivienda tanto para su adquisición como en alquiler.

Tabla 1. Viviendas terminadas y creación de hogares			
Año	Viviendas terminadas	Creación hogares	Superávit (+) / Déficit (-) anual aparente de vivienda para hogares (*)
2015	49.472	64.450	-14.978
2016	44.630	51.500	-6.870
2017	54.274	63.300	-9.026
2018	65.122	64.900	222
2019	78.810	76.450	2.360
2020	87.504	109.450	-21.946
2021	94.728	282.276	-187.548
2022	89.545	281.019	-191.474
2023	89.119	211.493	-122.374
Total 2015-2023	653.204	1.204.838	-551.634
(*) Como muchas viviendas son segundas residencias, el déficit real es mayor			
Fuente: Boletín especial vivienda social 2023 (Observatorio Vivienda y Suelo - Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana); Encuesta Continua de Hogares y Estadística Continua de Población y Hogares (INE)			

1.3. El desastre del mercado del alquiler: menos viviendas en oferta a mayor precio

El mercado del alquiler en España, un país con una inmensa mayoría de propietarios de la vivienda donde habitan en línea con aquel célebre eslogan de José Luis Arrese, ministro de la Vivienda de 1957 a 1960: «No queremos una España de proletarios sino de propietarios»⁴, ganó peso tras el estallido de la «burbuja inmobiliaria». Este cambio se debe a diversos factores que han reducido la compraventa de viviendas financiadas con hipotecas:

- El endurecimiento de las condiciones para acceder a préstamos hipotecarios debido al impacto de los niveles de crédito fallido acumulado durante los años de la burbuja inmobiliaria, la imposición de mayores restricciones a la banca desde la Unión Europea, la actitud permisiva del Estado ante la morosidad hipotecaria y la consiguiente desvalorización de la garantía hipotecaria⁵.
- La precariedad salarial y laboral de muchos adultos jóvenes, que dificulta el endeudamiento hipotecario.
- La fuerte disminución de la población española nativa de 25 a 45 años y el aumento de la población inmigrante en ese mismo rango de edad que disponen de menor poder adquisitivo y patrimonial para dar

4 Como la palabra «proletario» viene de «prole», lo que no sabía Arrese al pronunciar esa frase histórica es que también se cumpliría la primera parte de su deseo en sentido literal, por el desplome de la natalidad en España desde 1977.

5 Una medida en ese sentido tomada para evitar más desahucios en lo peor de la crisis económica, en 2013 se prorrogó el Congreso de los Diputados en 2024 con el apoyo de todos los partidos político.

la entrada de un piso, así como de familiares con capacidad económica suficiente para avalar las cuotas hipotecarias de sus hijos.

El mercado del alquiler fue languideciendo durante la segunda mitad del franquismo y en los años inmediatamente posteriores, no solo por la construcción de vivienda de protección oficial y el fomento de la compra, sino también por la sobreprotección al inquilino, un elemento disuasorio para que haya más dueños de viviendas deseosos de ofrecer en alquiler viviendas suyas.

En los últimos años, el mercado del alquiler se ha estrangulado en tiempo récord con mucha menos oferta y con precios más altos por diversas razones:

- Se ha vuelto a la sobreprotección legal del inquilino moroso que pueda ser considerado *vulnerable*, favoreciéndose con ello la ahora llamada *inquietokupación*. Esto está dificultando el acceso al alquiler a familias con niños por el miedo de los propietarios a no poder recuperar la vivienda, con ellas de moradores, en caso de impago.
- Medidas oficiales de control de precios, que siempre distorsiona los mercados (y resulta mayormente inútil, cuando no contraproducente) al ser el precio libre un elemento clave (para muchos economistas «el» elemento clave) para el mejor funcionamiento de la economía.
- La llegada masiva de inmigrantes que necesitan una vivienda y no tienen capacidad de comprarla en propiedad. La Tabla 2 muestra lo rápido que se ha deteriorado el mercado del alquiler para quienes necesitan una vivienda en esta modalidad, cuyos precios han subido mucho más que el IPC y el PIB per cápita entre 2019 y 2024.

Tabla 2. Oferta media de viviendas en alquiler, precio medio del alquiler, inflación general y de alimentos 2019-2024				
Año	Oferta media de viviendas en alquiler	Precio medio mensual del alquiler	IPC (base 100 en 2019)	PIB per cápita nominal (base 100 en 2019)
2019	980.000	710	100,0	100,0
2020	960.000	738	99,7	89,6
2021	1.060.000	697	102,8	98,0
2022	860.000	906	111,4	108,0
2023	810.000	1.002	115,3	116,3
2024	715.000	1.118	118,5	122,6
Variación 2019 - 2024	-27,0%	57,5%	18,5%	22,6%

Fuente: Anuario 2024 del Observatorio del Alquiler, INE

Son datos desastrosos para los que no tienen capacidad económica para comprar una vivienda y la necesitan, entre los que abundan los jóvenes en edad de emanciparse, los inmigrantes y personas que se divorcian.

El tensionamiento del mercado del alquiler en grandes ciudades y áreas turísticas

Como en tantas cuestiones de tipo local y ligadas a la demografía, el tensionamiento en el mercado del alquiler varía mucho por zonas geográficas. El Observatorio del Alquiler define la «presión del alquiler» como el número de personas que se interesan por cada vivienda ofertada en alquiler en un plazo de diez días, y considera como «presión normal» que haya entre 1 y 15 contactos en ese plazo de tiempo. Pues bien, el Anuario 2024 de este Observatorio se puede leer, en relación con la provincia de Barcelona, que «en esta provincia, la presión asciende hasta los 421 contactos por cada inmueble que sale al mercado, un dato que apunta a cómo ha respondido el mercado barcelonés a la entrada en vigor de regulaciones como la declaración de zona tensionada y la limitación de los precios del alquiler. En 2023, la presión en Barcelona era de 81, una cifra ya de por sí muy alta, pero muy lejos de la situación actual». Por increíble que parezca, se ha multiplicado por 5 la presión al alquiler en Barcelona en un año.

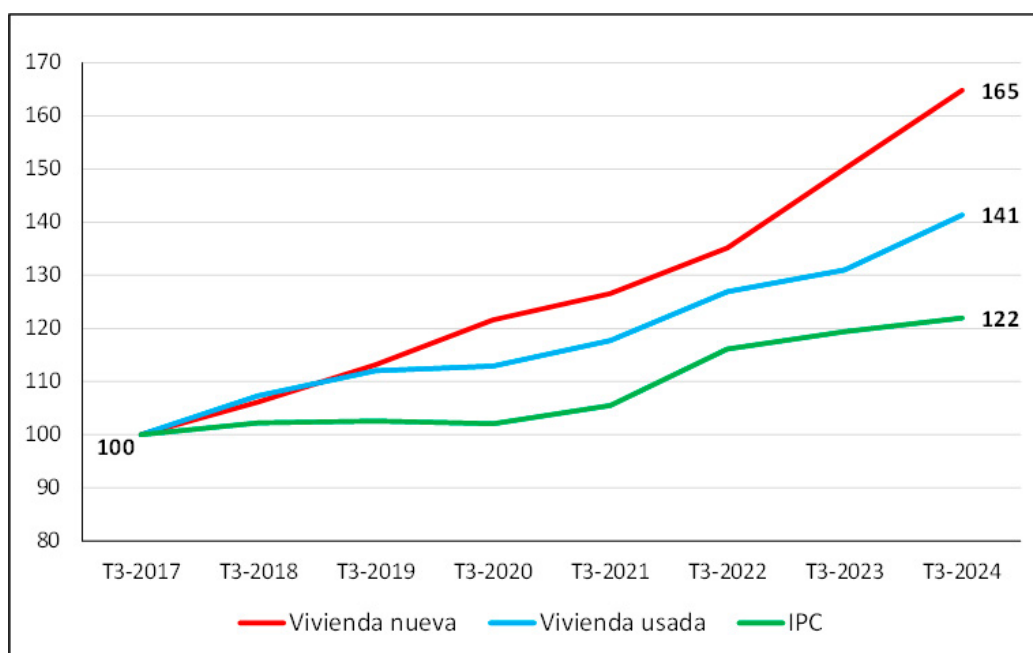
El citado informe del Observatorio del Alquiler continúa diciendo:

Más allá de Barcelona, la presión del alquiler se sitúa también fuera del rango del Barómetro en otras provincias. En algunos casos, se trata de lugares donde la presión ya era muy alta, como las Islas Baleares, donde alcanza los 124. Pero en otros, se ha disparado a lo largo del año. Tal es el caso, por ejemplo, de Vizcaya y Álava. En Vizcaya, 191 personas contactan con una oferta de vivienda en alquiler, mientras que en Álava son 111. Además de en estas provincias, la presión está disparada también en lugares como Valencia (125), Madrid (109) o Girona (104). Se trata, en todos los casos, de grandes ciudades y de áreas con una importante presión turística. Son las zonas donde la demanda desborda más ampliamente la oferta de viviendas disponibles. Cierran la lista de las provincias con una presión del alquiler fuera de rango zonas como Guipúzcoa (95), Santa Cruz de Tenerife (94), Tarragona (92), Las Palmas (90) o Alicante (84).

Desde 2017, el precio medio de compraventa de viviendas ha aumentado muy por encima de la inflación (sobre todo en vivienda nueva)

El precio medio de la vivienda ha subido en las compraventas efectuadas desde 2017 muy por encima de la inflación, en particular, el de la vivienda nueva, como se aprecia en el Gráfico 2. Tras la drástica caída de precios que siguió a la burbuja, que pulverizó el mito de que «el ladrillo nunca baja de valor» (37% de caída de precio medio de T3-2007 a T1-2014 en dinero corriente, y 44% en dinero constante, si añadimos a esa bajada la depreciación del dinero por la inflación), los precios de las viviendas empezaron a recuperarse, y en los últimos años crecen mucho más que el IPC.

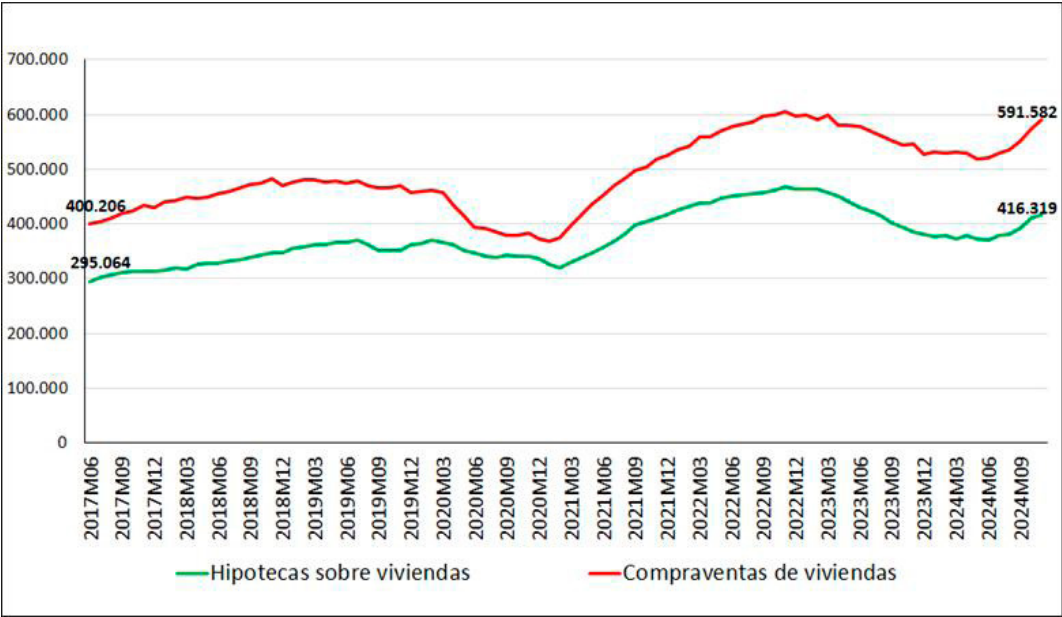
Gráfico 2. Evolución del precio de compra de la vivienda y el IPC en el tercer trimestre del año, con base 100 en T3-2017



Fuente: Índice de Precios de Vivienda (INE)

No parece que, a diferencia de lo ocurrido en la burbuja inmobiliaria anterior, los precios hayan subido impulsados por la parte de la demanda que invierte en vivienda de modo especulativo (comprar para revender más caro en unos meses o años, como con las acciones cotizadas), ya que una de las características típicas de las burbujas de activos es que mucha gente se endeuda para comprarlos. A diferencia de lo ocurrido entre finales de los años 90 y 2007, no hay un boom de crédito hipotecario. En el pico de la burbuja inmobiliaria, se concedieron 1,35 millones de hipotecas (de diciembre de 2005 a noviembre de 2006), lo que excedía con mucho las necesidades de vivienda para formación de nuevos hogares. En la actualidad, se dan en torno a 400.000 hipotecas de vivienda al año, y hay cuatro compras de vivienda sin recurrir a hipoteca por cada diez hipotecas sobre vivienda (incluyendo las concedidas sobre viviendas adquiridas con anterioridad, como forma de obtener liquidez para sus propietarios). Esto significaría que los precios de la vivienda no están subiendo por una demanda desbordante de viviendas para su compra alimentada por crédito hipotecario fácil de lograr, sino por la escasez de oferta (los nuevos inmigrantes suelen carecer de patrimonio e ingresos estables suficientes para acceder a una vivienda en propiedad, salvo ricos mexicanos, venezolanos, colombianos y de otros países que están viniendo a España en cierto número y que en términos relativos son solo una parte muy pequeña de los extranjeros).

Gráfico 3. Número de compraventas e hipotecas de viviendas en períodos móviles consecutivos de doce meses



Fuente (INE)

El porcentaje de jóvenes propietarios de su vivienda ha caído con fuerza desde 2004

En los últimos 20 años, ha disminuido drásticamente el porcentaje de adultos jóvenes y de mediana edad que viven en una casa propia, y ha aumentado correlativamente el recurso del alquiler.

Tabla 3. Hogares por régimen de tenencia de la persona de referencia y edad, en porcentaje sobre el total					
Edad	Años	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Cesión
Total	2004	79,5	10,0	3,9	6,7
	2023	75,1	15,4	3,3	6,1
De 16 a 29 años	2004	47,7	37,6	1,7	13,0
	2023	29,0	48,7	7,9	14,3
De 30 a 44 años	2004	71,1	15,5	3,8	9,6
	2023	55,3	29,6	4,7	10,4
De 45 a 64 años	2004	85,9	6,5	3,4	4,1
	2023	78,5	13,4	2,7	5,4
Con 65 años y más	2004	86,5	3,2	4,9	5,4
	2023	89,1	4,9	2,7	3,3

Fuente: Encuesta de condiciones de vida (INE)

Los inmigrantes apuestan por el alquiler, sobre todo los extracomunitarios

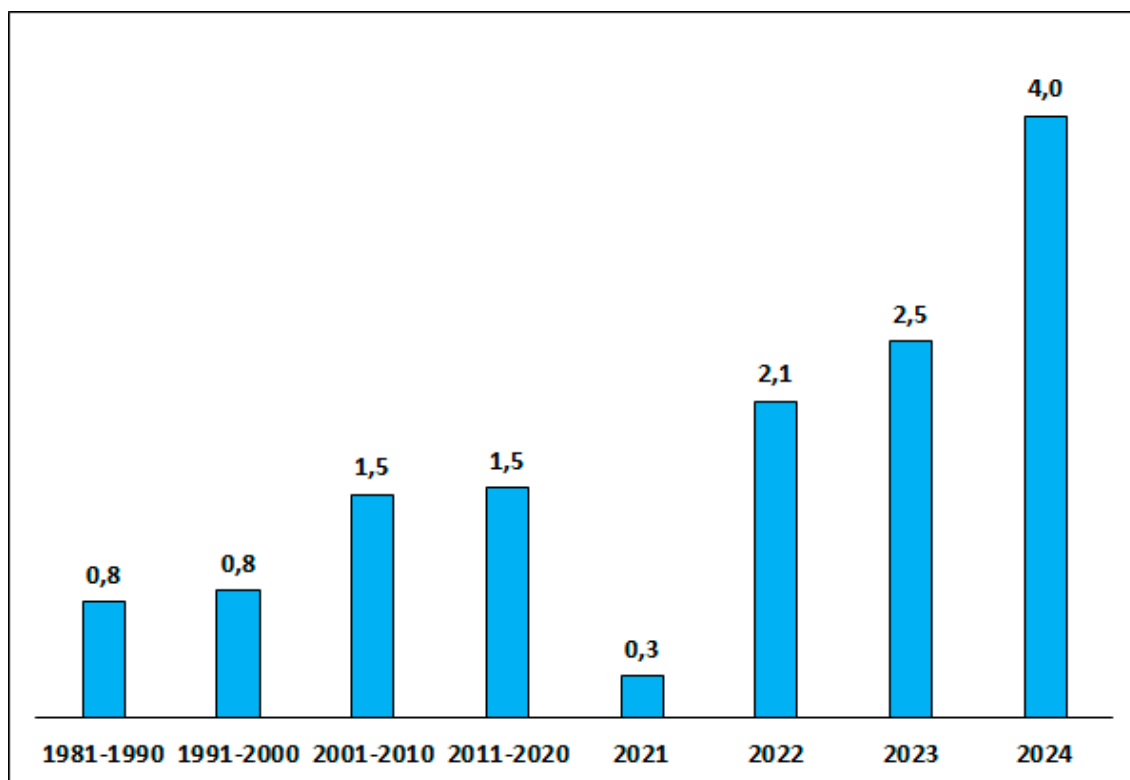
La inmensa mayoría de los españoles siguen viviendo en una casa en propiedad (aunque también entre ellos haya más porcentaje de inquilinos que hace dos décadas). La gran mayoría de los inmigrantes viven en régimen de alquiler, y aún más es el caso de los que son de fuera de la Unión Europea.

Tabla 4. % de hogares por régimen de tenencia y nacionalidad de la persona de referencia (2023)				
Regimen de tenencia	Total	Española (*)	Extranjera (UE)	Extranjera (no UE)
Propiedad	75,1	79,6	36,2	23,6
Alquiler a precio de mercado	15,4	11,2	52,6	63,3
Alquiler a precio inferior al de mercado	3,3	2,8	8,7	8,3
Cesión	6,1	6,4	2,4	4,8
Fuente: Encuesta de condiciones de vida (INE)				
(*) Los extranjeros nacionalizados figurarían como españoles. Eso bajaría un poco la tasa de propiedad de éstos				

1.4. Crecimiento de número de personas por hogar

En 2024 se ha producido algo que no ocurría desde hacía mucho tiempo: ha aumentado el número medio de personas por hogar. En 1970, en España vivían 3,9 personas por hogar. En la actualidad, 2,5 (2,4 los españoles y 3,0 los inmigrantes, en hogares no mixtos, que son la inmensa mayoría). En 2024, posiblemente por primera vez en más de 40 años, por las tensiones que hay en el mercado de la vivienda, hubo en los nuevos hogares un número medio mucho mayor de moradores que el del promedio de la población de España, como se aprecia en el Gráfico 4. Esto indicaría que podría empezar a haber (o a aumentar el número de) situaciones de hacinamiento –algo que no ocurría desde hacía mucho tiempo en nuestro país–, aumentando el número de personas –sobre todo inmigrantes y jóvenes– que viven en una habitación alquilada en una casa con varios dormitorios y otros inquilinos. De 1981 a 2022, los hogares españoles tendieron a perder número medio de moradores, ya que la razón entre el crecimiento de población en viviendas familiares y el de hogares principales fue siempre menor que el promedio global de personas por hogar en España. En 2023 fue igual. En 2024, notablemente mayor.

Gráfico 4. Incremento de la población residente en viviendas familiares dividido por el incremento del número de hogares principales



Fuente: Censos de población y viviendas, Estadística continua de población (INE)

La vivienda de alquiler turístico y su (escaso) impacto en la tensión del mercado

Aunque hay voces que señalan al alquiler turístico como uno de los grandes responsables del problema actual de la vivienda en España, en realidad su impacto es escaso a nivel nacional, sin perjuicio de que pueda serlo más significativo en lugares especialmente turísticos (en los que, no en vano, por otra parte, mucha gente vive de eso). A 1 de enero de 2025, en España había unos 27 millones de viviendas, de las que 19,4 millones eran hogares principales y 7,6 millones no principales. De ellas, 397.000 fueron ofertadas en agosto de 2024, 75.000 más que en 2020, cuando el mercado del alquiler estaba muchísimo menos tensionado (y estábamos en plena pandemia, por lo que presumiblemente se habían retirado viviendas en alquiler del mercado). Fueron algo menos del 1,5% del total de viviendas de España y solo 5% de las viviendas no principales. Y en lugares con especial tensionamiento del alquiler, como en la provincia de Barcelona, solo fueron el 0,7% en 2024, lo mismo que en Madrid, también con tensionamiento del mercado, pero muy inferior al barcelonés. Las provincias con mayor porcentaje de viviendas en alquiler de este tipo son, como cabía esperar, lugares con gran flujo turístico: Las Palmas (4,9% de todas las viviendas en agosto de 2024), Gerona (4,6%), Santa Cruz de Tenerife (4,5%), Málaga (4,5%), Baleares (4,1%), Alicante (3,3%), Cádiz (2,5%) y Alicante (2,5%).

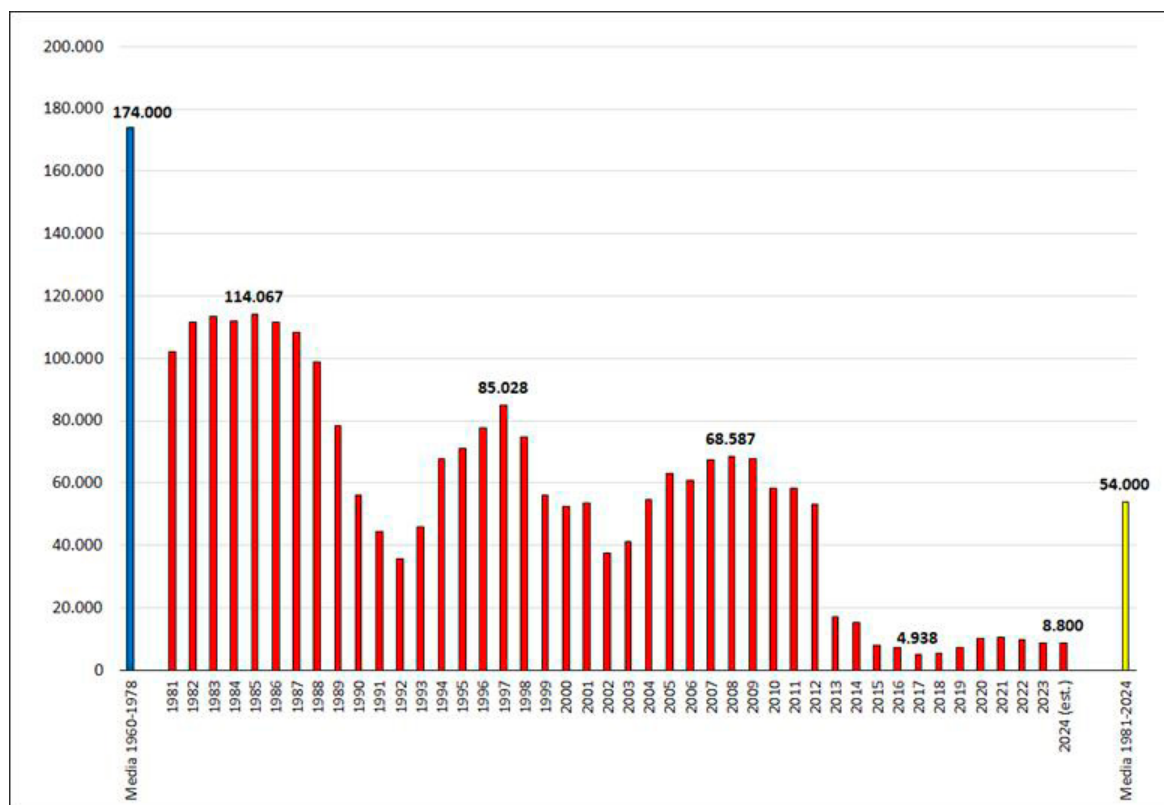
La construcción de vivienda social en España

La vivienda social o de protección oficial en propiedad fue un gran empeño del régimen de Franco. En el contexto de una España todavía marcada por la pobreza generalizada, el analfabetismo y un bajo nivel educativo, tenía pleno sentido que se hiciera un gran esfuerzo en materia de vivienda social durante las décadas del desarrollismo, hasta bien entrados los años 70. Sin embargo, que hoy, en una España mucho más desarrollada, con una población mayoritariamente formada –con mucha más población con titulación universitaria y sin apenas analfabetos⁶–, y en un país donde cada año mueren más personas de las que nacen (lo que implica un aumento del parque de viviendas vacías), se vuelva a plantear la necesidad de impulsar masivamente la vivienda social como solución al problema habitacional, es un signo de retroceso. Refleja, en gran medida, el fracaso de las políticas públicas y del modelo socioeconómico español de las últimas décadas.

De 1960 a 1978 se construyeron 3,3 millones de viviendas sociales: 59 por cada 100 habitantes adicionales con 21 años o más. Con la democracia, la construcción de vivienda social fue bajando paulatinamente, hasta casi desaparecer. De 1979 a 1997, se construyeron 1,8 millones (26 por cada 100 habitantes adicionales con 21 años o más). De 1998 a 2018, 900.000 (13 por cada 100 habitantes adicionales con 21 años o más). Y en ciclo largo, de 1960 a 1978, se construyeron una media de 174.000 viviendas sociales al año. De 1981 a 2024, la media fue de 54.000, casi 70% menos. En los últimos diez años, 8.000 nuevas viviendas sociales de media al año, 95% menos que de 1960 a 1978.

6 Entre los inmigrantes africanos en España –y más entre las mujeres– hay porcentajes no desdeñables de analfabetos. En el primer trimestre de 2023, según nuestro análisis de los microdatos de la EPA, el 7,7% de los hombres africanos y el 11,9% de las mujeres africanas que vivían en España eran analfabetos, y otro 45% – 46% tenían solo estudios primarios o menos. También 1,6% de las mujeres asiáticas eran analfabetas. Entre los españoles nativos, menos del 0,4%, presumiblemente de personas de edad avanzada.

Gráfico 5. Viviendas sociales terminadas al año de 1981 a 2024, y promedios anuales 1960-1978 y 1981-2024



Fuente: *La política de vivienda en España durante el franquismo* (Alfonso Fernández Carbajal - Ministerio de Fomento, 2003); *La vivienda protegida y el alquiler social en España* (Defensor del Pueblo - 2019); *Arquitectura moderna y contemporánea* (David Armero Jiménez - 2020, Boletín especial vivienda social 2024 (Observatorio Vivienda y Suelo - Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana)

Vivienda social en alquiler: a la cola de Europa

En materia de vivienda social en alquiler, España está entre los países peores en Europa, según el Anuario 2024 del Observatorio del Alquiler, de cuya página 29 extraemos el siguiente párrafo:

Actualmente, España sólo cuenta con el 2,5% de vivienda social o protegida (en el mercado del alquiler). Esta cifra contrasta con el promedio europeo, que se sitúa en torno al 9,3%, y con países como Países Bajos, donde el alquiler social supone un 34% del total de viviendas, Austria (24%), Francia (14%) o el Reino Unido (16,7%). Según datos de la OCDE, España es uno de los cuatro países con menor proporción de vivienda social (en alquiler), junto con República Checa, Lituania y Estonia.

Así pues, difícilmente es la vivienda social –en propiedad o en alquiler– lo que podría producir un alivio significativo en el tensionamiento del mercado de la vivienda en 2025 y años subsiguientes.

Parte II.

Cinco causas de la crisis de la vivienda en España

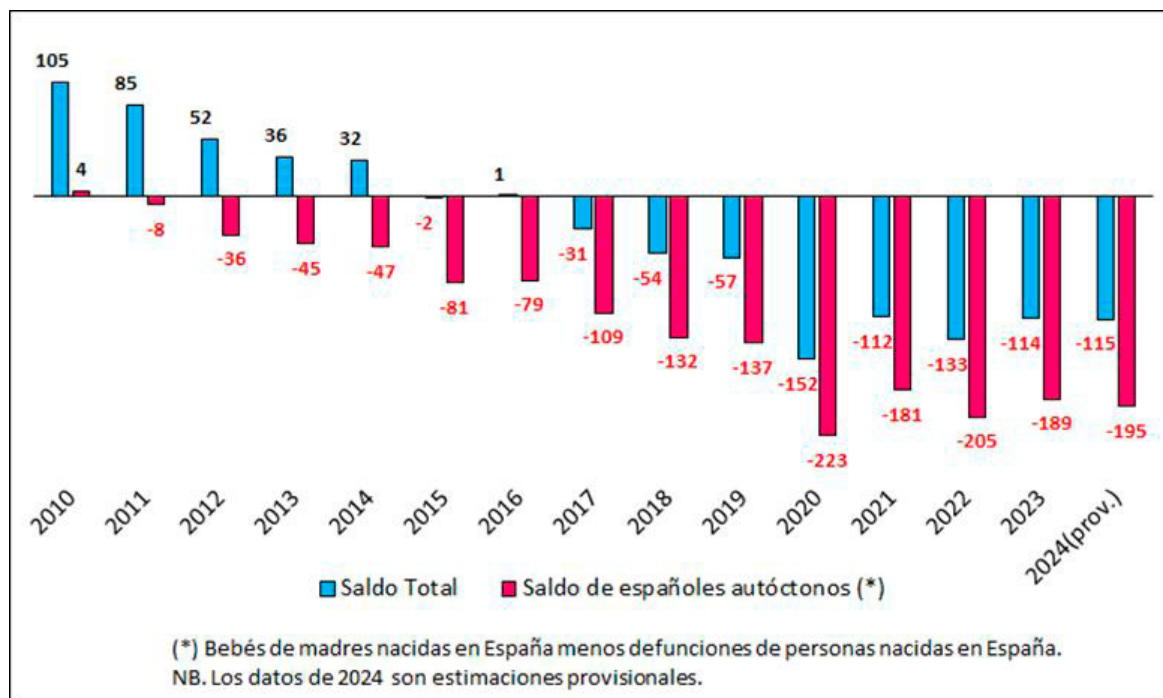
Ante este panorama desolador, se identifican cinco grandes causas del problema de la vivienda en España. Algunas son estructurales y llevan muchos años presentes y otras son más recientes. Todos estos factores ejercen una presión considerable sobre el mercado, alejándolo del ideal social de una vivienda abundante y asequible para el conjunto de la población y, especialmente, para los sectores más vulnerables: las personas con menos recursos y los jóvenes que aspiran a emanciparse y formar una familia.

2.1. Una paradoja: con más muertes cada año y menos nacimientos, las viviendas deberían tender a sobrar, no a faltar

Antes de analizar en detalle las causas del actual problema de la vivienda en España, reparemos en un factor que hace aún más imperdonable que ocurra. Una de las pocas consecuencias buenas que teóricamente comportaría el invierno demográfico, al haber muchas más muertes que nacimientos en España desde hace años, sería el abaratamiento de la vivienda por haber más casas que irían quedando vacías⁷.

7 Esto sería bueno para los que necesiten acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler, que no para sus propietarios, que verían erosionado el valor de mercado de su(s) propiedad(es) inmobiliaria(s), la gran *hucha* de millones de familias españolas de clase media y media-baja. Y siempre que el edificio / barrio de la vivienda en cuestión no se esté quedando tan deshabitado que nadie quiera vivir en él, por mucho que los precios sean bajos, como ocurre en tantos pueblos cuando en ellos queda muy poca o ninguna población: sus inmuebles podrán estar a precio muy bajo, pero casi nadie quiere vivir en ellos.

Gráfico 6. Nacimientos menos defunciones en España – Saldo total y de españoles autóctonos (*), en miles



Fuente: Estadísticas de nacimientos y defunciones (INE)

En 2024, las muertes superaron en 115.000 a los nacimientos en España. Asimismo, según nuestras estimaciones, en más de 190.000 en el caso de los españoles autóctonos. De 2015 a 2024 ha habido 770.000 más fallecimientos que nacimientos en total en España. Y en el caso de los españoles autóctonos, de 2012 a 2024 se han registrado 1,66 millones más muertes de personas nacidas en España que nacimientos de madres nacidas en España. Si en 2007 se heredaron unas 130.000 viviendas en España, en 2024 fueron unas 200.000, reflejando la tendencia al aumento de los fallecimientos, al haber cada vez más ancianos en nuestro país. Y pese a que por nuestro *siberiano* invierno demográfico todos los años se liberan varias decenas de miles de casas, estamos en materia de vivienda muy mal.

2.2. Primera causa: la creación de vivienda dificultada por regulaciones restrictivas y por administraciones públicas que obstruyen, ralentizan y pueden llegar a corromperse

España es uno de los países europeos con menor densidad de población, que es especialmente baja fuera de las ciudades, y tiene muchísimo terreno en el que se podrían edificar nuevas viviendas. Pero solo de manera muy selectiva se califica al suelo como urbanizable. La Ley de Suelo de 1998 pretendía invertir esta situación, haciendo urbanizable todo el suelo salvo el protegido por razones medioambientales u otras de interés general. Lamentablemente, esta ley fue descafeinada por los Tribunales Supremo y Constitucional, dejando la última palabra en esta materia en manos de las Comunidades Autónomas.

Al ser escaso de forma artificial un recurso que en la geografía española es tan abundante como el suelo, se ha dificultado y ralentizado sobremanera que se puedan construir nuevas viviendas. De esta manera, se ha encarecido el suelo (y con ello, el precio de los inmuebles finalmente edificados). Este proceso, ha dado lugar también a muchos casos de corrupción ligados a la recalificación de suelos rústicos a urbanizables, de los que la opinión pública y los tribunales de justicia solo ha acabado conociendo una parte. Hay casos paradigmáticos de lentitud urbanística imputable a las Administraciones Públicas, como la «Operación Chamartín» en Madrid (ahora llamada «Madrid Nuevo Norte»), un proyecto urbanístico con enorme volumen previsto de viviendas, oficinas, locales comerciales y otros equipamientos sociales. Desde que se empezó a concebir en 1993 hasta 2025, casi un tercio de siglo después, no se ha construido aún ni una sola vivienda.

En el caso de la vivienda social, una de las razones por las que ahora se construyen muchísimo menos es que hasta los años 80 no era obligatorio calificar suelo para este tipo de vivienda. Era una opción para el promotor.

Es lógico y muy razonable que la Administración Pública supervise y deba aprobar (o rechazar) los proyectos urbanísticos y las obras por la seguridad en la construcción y la reforma de las viviendas, la armonía de aspecto con el entorno, el impacto medioambiental, el acceso a servicios esenciales para sus futuros moradores, y otras razones objetivas. Pero que eso se haga con plazos que pueden llegar a ser dilatadísimos, unido a la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos, no es razonable, ya que, además, ralentiza y encarece la creación de nueva vivienda. Tampoco lo son imposiciones político-ideológicas como los informes de impacto de género o LGTBI. O que el Código Técnico de Edificación sea cada vez más exigente, hasta niveles exagerados, en materia energética. O que, para edificios de viviendas que deben ser más baratas, como las de protección social, se impongan requisitos en muchos sitios inasumibles si se quiere construir más casas con un mismo dinero del contribuyente (o ahorrarlo para un número dado de viviendas), como que sus urbanizaciones deban contar con piscina o pista de pádel, o que los edificios tengan muy pocas alturas [en lugar de ahorrar suelo y gastos unitarios por vivienda, construyendo con alguna(s) planta(s) más].

Como consecuencia de todo lo anterior, según la APCE (Asociación de Promotores y Constructores de España): «En España se tarda una media de 10 a 15 años en transformar y gestionar un suelo para construir vivienda, en algunos casos, incluso puede llegar a 20 años»⁸. Es disparatado. A modo de ejemplo de contraste, entre 1911 y 1912, con medios técnicos enormemente inferiores a los actuales, y sin ciertos conocimientos constructivos disponibles un siglo más tarde se construyó en solo 15 meses el bello Hotel Palace en pleno centro de Madrid.

2.3. Segunda causa: la tolerancia del Estado con la usurpación (*okupación*) de viviendas en sus diversas formas

La inseguridad jurídica en España para los propietarios de vivienda ante *okupas* (usurpadores) en sus diversas modalidades tiene efectos muy dañinos sobre el mercado de la vivienda. El Estado no ha perseguido como debía el delito de usurpación de morada desde hace 40 años (ya en la segunda mitad de los años 80, el término «okupa» pasó a ser de uso corriente). Y ampara frente a su desahucio a muchos morosos de préstamos hipotecarios desde hace una década, así como a deudores de cuotas de alquiler desde la ley de 2023 (los llamados *inquiokupas*), so capa de considerarles *vulnerables* (como las familias con hijos, o de bajo nivel de renta), endosando a sus propietarios la labor de beneficencia con los *okupas* e impagadores de vivienda. Además, esta situación mina la confianza de los inversores en vivienda y pone en duda que España sea un Estado de Derecho integral.

La tolerancia a la *okupación* por parte del Estado –tanto por la falta de expulsión del domicilio y arresto por la policía de muchos *okupas*, como por los abundantes casos en que, aun siendo expulsados e incluso detenidos, no reciban y cumplan una sanción penal e indemnizatoria proporcionada a su fechoría, y disuasoria–, es equivalente a no querer detener y juzgar a un ladrón y restituir lo robado, conociéndose dónde vive el ladrón, y sabiendo para más inri que, por cada día que pasa, el robo o el daño al propietario es de mayor volumen. La cuantía económica de ese robo equivalente es de un importe de entre varios miles y varias decenas de miles de euros al año (lo que se pagaría por esa vivienda en alquiler), o mucho más en una sola suma, si el propietario desea vender la vivienda, cosa que, o bien le será imposible con *okupas* dentro, o bien esa circunstancia le obligará a rebajar el precio del inmueble que desea o necesita vender de manera muy apreciable.

Extremos sangrantes y lacerantes de esta dejadez de funciones por las autoridades son casos como los de una persona o una familia que se vaya de vacaciones o de viaje, regrese y encuentre su casa usurpada. O en los casos en los que el dueño de la vivienda tenga que pagar la luz y el agua del okupa. O los de edificios enteros

8 Véase <https://apce.es/apcespana-y-colliers-alertan-de-las-consecuencias-de-la-falta-de-suelo-en-espana/#:~:text=19Nov-,APCEspa%C3%B1a%20y%20Colliers%20alertan%20de%20las%20consecuencias,falta%20de%20suelo%20en%20Espa%C3%B1a&text=Se%20tarda%20una%20media%20de,puede%20llegar%20a%2020%20a%C3%B1os.>

(o una buena parte de ellos) usurpados por *okupas* violentos. En el caso de viviendas que no pertenecían a particulares, desde ciertas Administraciones Públicas se ha llegado incluso a otorgar a la postre la propiedad de casas a sus *okupas*, como si por ser bancos u otras empresas –privadas o públicas– sus legítimos propietarios fuera de ley regalárselos como premio al delincuente que se otorgó a sí mismo su usufructo.

La prohibición de desahucios de morosos hipotecarios en situación de vulnerabilidad se legisló en 2013, en medio de una crisis económica espantosa, de manera «temporal», fue prorrogada posteriormente (la última vez en 2024, con una economía que iba «como un cohete» según el Gobierno), y estará en vigor al menos hasta 2028. Con ello, se resta valor a la garantía hipotecaria –clave de arco del sistema hipotecario que tan bien ha funcionado en España durante décadas–, y se obliga a las entidades financieras a hacer caridad con los hipotecados morosos, en vez de hacerlo, eventualmente, particulares o el Estado. El resultado natural es un endurecimiento de las condiciones de los préstamos hipotecarios, cuyos mayores perjudicados son los más débiles económicamente que necesitan una hipoteca para comprarse una casa, tales como españoles de clase media-baja y baja, autónomos y personas sin empleo fijo, y muchos jóvenes e inmigrantes.

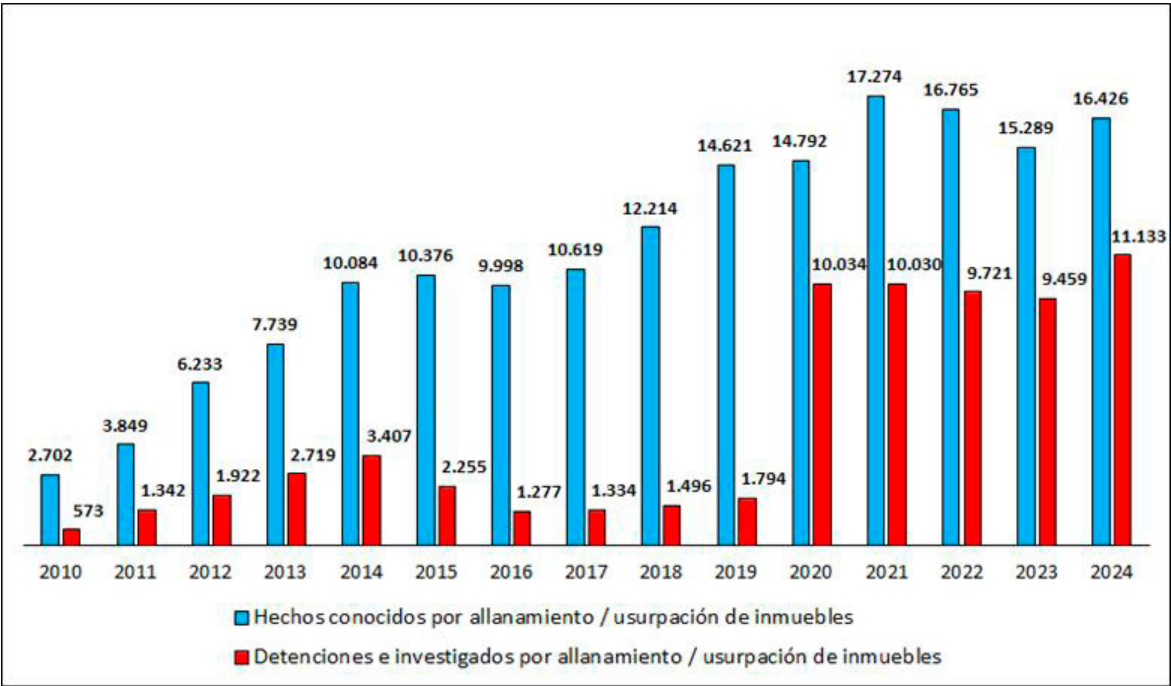
En el caso del alquiler, la tolerancia con la morosidad ha dado lugar, desde la última Ley de Vivienda (2023), al fenómeno de la *inquiokupación*, impidiéndose el desahucio de inquilinos en mora supuestamente *vulnerables*, como las familias con niños. Resultado: pisos retirados del mercado del alquiler (sobre todo en zonas y barrios humildes con muchos inmigrantes), *castings* de inquilinos potenciales, con castigo a las familias y personas con menos holgura económica, por su mayor riesgo, y precios más altos de los alquileres. Cuanto más piensen los dueños de pisos que les será difícil recuperarlos cuando los inquilinos dejen de pagarles de forma reiterada, menos viviendas habrá en oferta y más caras serán las que hay⁹. Y, por lo tanto, más difícil será acceder al alquiler a las personas o familias con más riesgo, esto es, las que menos holgura y seguridad económica tienen. En Argentina, bajo la presidencia de Javier Milei, la vuelta a la libertad de precios y al derecho de propiedad en materia de vivienda llevó al mercado del alquiler muchas casas que sus dueños no querían alquilar antes. En España, presumiblemente ocurriría lo mismo, y en especial en los barrios y lugares donde viven personas menos acaudaladas.

9 Hoy día muchos caseros, por miedo a la *inquiokupación*, contratan un seguro de impago del alquiler, que puede costar en torno al 4% de las cuotas que paga el inquilino, un coste extra en detrimento de inquilinos y/o caseros. Y la compañía aseguradora se cubre frente a potenciales morosos endureciendo los perfiles de solvencia exigidos a posibles inquilinos.

Casi 170.000 hechos conocidos de allanamiento o usurpación de inmueble entre 2010 y 2024, según el Ministerio del Interior. La mayoría de *okupas* no fueron detenidos

Las estadísticas del Ministerio del Interior sobre usurpación de viviendas son espeluznantes. De un delito que apenas existiría si el castigo legal fuera disuasorio –el criminal está perfectamente ubicado, ya que no abandona el lugar del crimen– y que en muchos casos no se denuncia penalmente porque se prefiere abordarlo por la vía civil o llegar a un arreglo privado con el delincuente-okupa, el Ministerio del Interior ha conocido 168.891 casos entre 2010 y 2024, con un fuerte crecimiento de 2012 a 2015, y de 2018 a 2021, cayendo ligeramente desde entonces. En cuanto a las detenciones por este tipo de hechos, entre 2010 y 2024 fueron en total 68.496, 100.000 menos que las *okupaciones* registradas por el Ministerio de Interior. Hasta 2020 fueron muchas menos que los casos conocidos, y desde entonces ha habido unos 62 detenidos por cada 100 *okupaciones*. Pero como en pocos casos un inmueble es usurpado por una sola persona, también en los últimos años cabe suponer que la gran mayoría de los *okupas* por los hechos registrados por Interior –a los que hay que sumar los no registrados– no fueron arrestados.

Gráfico 7. Hechos de allanamiento o usurpación de inmuebles conocidos por el Ministerio del Interior, y detenciones por ese motivo

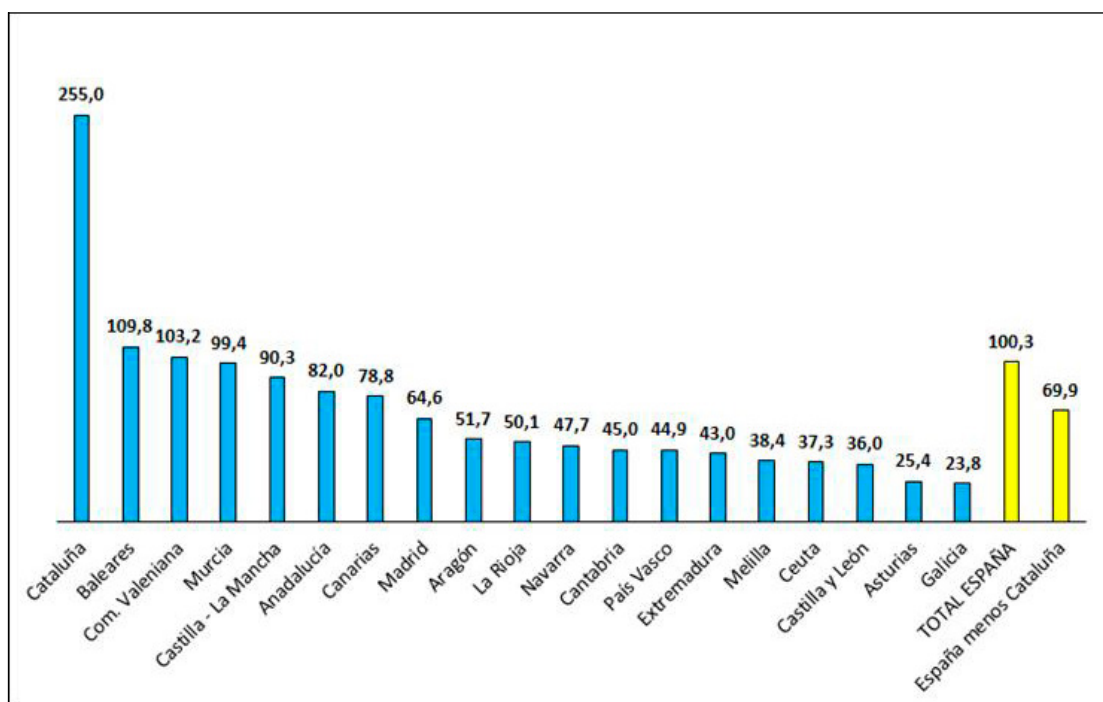


Fuente: Portal Estadístico de Criminalidad (Ministerio del Interior)

Cataluña encabeza de forma destacada los rankings de ocupación de viviendas

Cataluña, cuya capital ha tenido como alcaldesa a Ada Colau durante ocho años, que se dio a conocer anteriormente como activista anti-desahucios de hipotecados en mora, encabeza de forma muy destacada las tasas de ocupación de viviendas en España, con un número de *okupaciones* en el trienio 2002-2024 por 100.000 habitantes que es 3,6 veces el del resto de España. Las dos Españas, en materia de usurpación de viviendas, son «el oasis» catalán y el resto del país.

Gráfico 8. Actos de *okupación* de inmuebles en el trienio 2022-2024 por 100.000 habitantes y por CC.AA.



Fuente: Ministerio del Interior, Estadística Continua de Población (INE)

La propensión de la *okupación* de los inmigrantes es mucho mayor que la de los españoles

En relación con la comunidad inmigrante, en materia de usurpación de viviendas la inmensa mayoría de los extranjeros no *okupan* viviendas, pero las tasas de usurpación por 100.000 habitantes adultos son muy superiores entre los extranjeros que entre los españoles.

Desde 2020, la mitad o más de los detenidos e investigados por allanamiento y usurpación de inmuebles en los casos reportados por la Policía Nacional, Guardia Civil, policías autonómicas y policías locales que proporcionan datos al Sistema Estadístico de Criminalidad del Ministerio del Interior son extranjeros. En 2023, en concreto, el 51,8% de los detenidos e investigados eran extranjeros, según los datos del Sistema.

Suponiendo que ese dato se refiere solo a inmigrantes no nacionalizados como españoles¹⁰, y que todos esos detenidos tenían entre 18 y 69 años, la tasa de detenidos por este delito por 100.000 personas en esa banda de edad fue 6,1 veces la de los españoles.

2.4. Tercera causa: las cargas fiscales sobre la oferta y la demanda de vivienda por un gasto público hipertrofiado

A mediados de los años 70, en promedio, los españoles pagaban, entre impuestos directos e indirectos de todo tipo –incluidas las cotizaciones a la Seguridad Social–, un 20% de lo que ganaban¹¹. Ahora, con un exceso de empleados públicos¹², ineficiencias estructurales y el creciente gasto en pensiones y sanidad por el envejecimiento de la población –amplificado en términos relativos por la caída de la natalidad desde 1977–, los españoles acaban pagando de media el 45% de lo que ganan «en bruto», incluyendo impuestos a su patrimonio acumulado después de pagar impuestos por las rentas obtenidas para poderlo acrecentar, de forma inmediata cada año, o bien al fallecer e ir a disponer de ese patrimonio sus legítimos herederos. Es un aumento de la carga impositiva que en absoluto se justifica por un Estado con mejores servicios públicos de seguridad que en 1975, de sanidad (hace 50 años, la esperanza de vida en España ya había superado la de países como EEUU, Alemania, el Reino Unido, Bélgica o Austria), de educación (ya había escolarización universal entonces) o de vivienda (de 1972 a 1975 se construyeron de media 185.000 viviendas protegidas al año, mientras que en 2024, 8.000 escasas), entre otros. El Estado gastaba en 1976 mucho menos en subsidios a parados, pero porque apenas había desempleados¹³. En Defensa se gastaba más que ahora, y en línea con lo que España lleva muchos años incumpliendo con la OTAN: el 2% del PIB. Y aunque el Estado gastaba entonces muchísimo menos dinero en bajas maternales –y nada en paternales–, las españolas tuvieron el triple de niños en 1975 que en 2023 (y contando hijos de inmigrantes, en total, nacieron más del doble de niños en España en 1975 que en 2023).

10 En las estadísticas oficiales españolas, con carácter general, los inmigrantes que han adquirido la nacionalidad española ya no cuentan como «extranjeros».

11 Según el portal Estadístico Datos Macro, en 1975 el gasto público equivalió a un 18,8% del PIB. En 2023 fue del 45,4% del PIB. A un trabajador español promedio, si en 1975 le quedaba para sí el 81,2% de lo que ganaba antes de impuestos, en 2023 le quedó 54,6%. ¡La parte que le quedaba neta de impuestos de todo tipo, *ceteris paribus*, era entonces 49% superior!

12 En el informe de CEU-CEFAS: «Constitución y Familia, un principio fallido», se estima en 1,5 millones el número de empleados públicos que sobrarían en España si hubiera ahora la misma proporción entre trabajadores del sector privado y público que en 1976. Este enorme exceso de funcionarios y otros empleados públicos tendría un coste para el contribuyente de más de 70.000 millones de euros al año. Véase <https://cefes.ceu.es/wp-content/uploads/Informe-CEFAS-CEU-7-FAMILIA-CONSTITUCION-May24.pdf>

13 El último ministro de trabajo de Franco, Fernando Suárez González, uno de los padres de la democratización de España como ponente en las Cortes en 1976 de la Ley para la Reforma Política, escribió en *Testigo Presencial*, su autobiografía: «(en 1975) El paro había pasado del 2,17% en abril al 2,48% en octubre, y mi pretensión era frenar ese incremento». En todo el período constitucional, según la EPA, no ha habido en España un nivel de desempleo que no superase –y en general, por mucho– el triple de este porcentaje. En el cuarto trimestre de 1978 ya tuvimos 7,6% de paro, por 7,1% en el trimestre anterior. En el pico de la burbuja inmobiliaria, con el mejor dato de paro de la EPA desde 1978, el desempleo bajó en el segundo trimestre de 2007 hasta 7,93%, aún más del triple que ese 2,48%.

Siguiendo la máxima de Colbert sobre cómo recaudar impuestos, también el proceso de construcción de viviendas está sujeto a una prolija sucesión de gravámenes fiscales, que acaban repercutiendo en el precio de venta (y posteriormente, en los alquileres). Y cuando un particular compra una casa, además del IVA o el ITP, la paga con el dinero neto que le queda después de haber pagado muchísimos impuestos. Como consecuencia de un Estado nada austero, muy necesitado de fondos para sus gastos, la vivienda se encarece sustancialmente, y a los compradores, tras pagar impuestos, les cuesta aún más disponer del dinero necesario para adquirirla o para abonar su alquiler.

Los tremendos costes fiscales, cargas equivalentes a impuestos y sobrecostes políticos a la vivienda nueva, desde la compra de suelo hasta la venta de viviendas.

En el largo y complejo proceso que va desde la adquisición de suelo hasta la construcción y venta de nuevas viviendas edificadas sobre él, la lista y cuantía de impuestos, tasas y gastos obligados por el Estado, a través de sus tres grandes administraciones (central, autonómica y municipal) es abrumadora. Hay numerosos ítems que comportan el pago de IVA (en general al 21%, si bien el PVP de la vivienda, a su venta, se grava con un IVA del 10%), que el promotor terminaría recuperando con la venta o tras solicitar su devolución, si bien no será resarcido del coste financiero que conlleva adelantar su pago unos meses –y en ocasiones, años– hasta la recuperación de ese IVA soportado. Una parte de esos renglones de coste fiscal y obligado por tasas y licencias es razonable, si bien sería deseable, con carácter general, que la administración fuese más ágil resolviendo los trámites correspondientes. Otros renglones son mucho menos razonables, cuando no son directamente abusivos o confiscatorios, o bien obedecen a criterios puramente políticos-ideológicos. Y todos juntos suponen un gran obstáculo en dinero y tiempo para la transformación de suelo en viviendas.

Costes fiscales y políticos en la transformación de suelo urbanizable a suelo urbano (edificable)

- Compra del suelo, gravada con ITP (no recuperable) del 6% al 10% si el vendedor es persona física. Cuando el proceso de urbanización está iniciado, la compra se grava con IVA.
- Cesión del 10% del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento. Este 10%, según los casos, puede ser pagado en metálico y otras veces el Ayuntamiento lo materializa en solares para la construcción de VPO.
- Cesiones de solares para equipamientos públicos como escuelas, zonas verdes, hospitales, guarderías. Esto se determina en el planeamiento. Estos solares se entregan totalmente urbanizados y con sus acometidas de servicios.
- Obligación de destinar suelo para vivienda protegida en los sectores residenciales. Depende de los casos, siendo habitual el 40% o 50% del número de viviendas. Es normal, especialmente fuera de Madrid, que la repercusión del suelo en la vivienda protegida no alcance el coste proporcional de la urbanización (no

sólo obra, todos los gastos de gestión). Así la vivienda libre se ve cargada con lo que no paga la vivienda protegida.

- Cesiones para sistemas generales. Muchas veces hay que ceder suelo para ejecutar accesos y otros servicios que sirven al conjunto del municipio. En este apartado puede aparecer cesión para VIS (viviendas de integración social).
- También puede haber obligaciones de pago de las redes de agua, gas, electricidad y comunicaciones, para el sector o compartidas con otros ámbitos.
- Informe arqueológico, que puede obligar a parar las obras entre uno y dos años, con los costes añadidos que esto supone.
- Estudio de impacto ambiental (+IVA).
- Estudio de impacto de género (+IVA).
- Estudio de impacto del tráfico aéreo (+IVA).
- Si hay habitantes en situación de precario, el coste de su resolución, cuando no lo hace el ayuntamiento.

Costes fiscales y políticos de la transformación de suelo edificable en viviendas

- IVA (21%) sobre la parcela.
- Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados.
- IVA del Notario por el IAJD.
- Pago al Registrador de la Propiedad.
- Plusvalía municipal pagada por el vendedor.
- Tasa de licencia de obras municipal.
- IVA del arquitecto y del aparejador para la licencia de obras.
- IVA del abogado si el proyecto es complejo.
- IVA de los gastos de reparcelación, si los hay.
- Tasa de derribo al ayuntamiento si había casas.
- Tasa de tala de árboles, si los hay en la parcela, tras pedir la correspondiente licencia.
- IVA de los costes de urbanización, si dejó pendiente esto el vendedor.

- IVA de los derechos del arquitecto y el aparejador.
- IVA del estudio geotécnico.
- IVA del estudio de seguridad y salud en el trabajo.
- Plan de Igualdad + IVA si la empresa tiene 50 empleados o más.
- Plan LGTBIQ+ + IVA si la empresa tiene 50 empleados o más.
- IVA de la constructora.
- Licencia de Vados.
- Licencia de ocupación de la vía pública si hay grúas.
- Licencia de primera ocupación + IVA.
- Tasa de primera ocupación.
- Acometida de gas y agua + IVA.
- IVA de los gastos de promoción inmobiliaria.
- Impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras (la liquidación definitiva, al principio del proceso se pagó un anticipo a cuenta).
- IVA del notario por la declaración de obra nueva.
- IVA del Registro de la Propiedad.
- IVA del Notario por la constitución de la propiedad horizontal.
- Plusvalía municipal por incremento de valor de los terrenos desde su adquisición.
- IBI desde la adquisición del terreno hasta la venta.
- IVA que paga el comprador al adquirir el piso.
- IVA del notario que da fe de la compraventa de la vivienda.
- Impuesto sobre Sociedades (25%) por el beneficio empresarial del promotor.

A esta interminable lista de coste fiscales y administrativos directos, que incluye sobrecostes político-ideológicos, si la empresa tiene cincuenta empleados o más, como el Plan de Igualdad y el Plan LGTBIQ+,

habría que añadir el importe de las cotizaciones sociales a cargo de la empresa de los empleados del promotor¹⁴ y el IVA de las oficinas donde trabaje el promotor, así como de suministros esenciales como la energía. El total acumulado es abrumador, y encarece sustancialmente el PVP de la vivienda, y su accesibilidad por parte de muchos potenciales compradores o inquilinos.

Tal vez lo más sangrante sea que, si el proceso llega a buen puerto y el promotor termina ganando dinero con la venta de nuevas viviendas, el Estado puede acabar ganando tanto o más que él, sin apenas esfuerzo ni riesgo. Aún más sangrante es el caso en el que el promotor quiebre antes de concluir el proceso, o acabe vendiendo los pisos sin margen sobre el capital invertido o incluso con pérdidas (nominales, o tras descontar a inflación), porque las condiciones de mercado hayan cambiado o los costes de construcción se desviaron al alza.

2.5. Cuarta causa: baja nupcialidad y alta tasa de ruptura familiar

Hasta hace poco menos de 50 años, más del 90% de la gente se casaba en España, y el 85% lo hacía antes de los 30 años. El divorcio no estaba permitido, y salvo algunas separaciones de facto que había, casi todos los matrimonios convivían hasta el fallecimiento de uno de los cónyuges.

Ahora, solo en torno al 50% de los españoles se casa alguna vez en la vida, y menos del 15% de los españoles están ya casados a los 30 años. Y de los que se casan, en torno al 50% se acaban divorciando. Mucha gente que ahora no se casa acaba conviviendo en parejas de hecho, pero no toda. Y las parejas de hecho tienen aún más facilidad para romperse que los matrimonios legales. Desde 1981 se han roto en torno a tres millones de matrimonios legales, y de 3,5 a 4 millones de niños y jóvenes han sido afectados directamente por la separación de sus padres.

La desestructuración familiar masiva tiene efectos muy lesivos sobre la tasa de fecundidad (los hogares formados por matrimonios estables son la forma de familia y hogar que tiene más hijos), y sobre los hijos afectados (muchos niños que sufren en lo anímico y educativo por vivir sin uno de sus progenitores, en general el padre; más niños sin hermanos, o uno a lo sumo, porque sus padres se separaron antes de tener más hijos; empobrecimiento económico familiar por el divorcio...), además del trauma del proceso de divorcio en sí para los hijos que lo viven, y muchas veces también para uno de los cónyuges (o los dos). Y en concreto, sobre la vivienda, esto implica un aumento muy considerable de su demanda.

14 También cabe argumentar que, de modo indirecto, los altísimos tipos actuales de IRPF y cotizaciones sociales en España repercuten negativamente en el precio de la vivienda y el margen del promotor. Con impuestos al trabajo (cotizaciones a la Seguridad Social) y a sus rentas mucho más moderados, como los que había en España hasta la Transición, los costes salariales para el empresario podrían ser menores sin que haya merma de poder adquisitivo del empleado con su salario neto de impuestos. O bien éste podría disfrutar de salarios netos más altos y, de forma simultánea, ser menores las cargas salariales para empresario / promotor que en la actualidad, todo ello *ceteris paribus*.

Por el aumento de la desestructuración familiar hacen falta unos tres millones más de viviendas que las necesarias con las pautas familiares de hace 50 años¹⁵.

En 1970, según el Censo de Población y Viviendas de aquel año, España había unos 19 millones de adultos emancipados del hogar paterno (número estimado con una edad media a la emancipación entonces en el entorno de los 25 años), que vivían en 8,9 millones de viviendas familiares con o sin sus hijos (la inmensa mayoría, con hijos), esto es, 2,15 adultos emancipados por hogar de media. Con ellos vivían 14,7 millones de personas más, en su inmensa mayoría hijos menores de edad no emancipados (12,7 millones de ellos eran menores de 21 años).

A comienzos de 2021, con una edad media a la emancipación de los españoles de 30 años (según el INE) unos 33 millones de adultos emancipados vivían en 18,5 millones de viviendas¹⁶, con una media de 1,78 por hogar. Con ellos vivían 14 millones de personas, de los que unos 9,6 millones eran menores de 21 años). Con la media de adultos emancipados por hogar de 1970 (que son los mayores de 30 años de 2021) habrían hecho falta solo 15 millones de viviendas y no 18,2 millones.

Por la mucha ruptura familiar actual y la mucha menor nupcialidad, ahora se necesitan más de 3 millones de viviendas adicionales a las que habrían hecho falta hace 50 años para albergar a la población actual, con el consiguiente aumento de la demanda en el mercado de la vivienda, y un alto coste económico en este gasto extra. Solo en el trienio 2021-2023 hubo en España casi 245.000 divorcios legales, más un número no conocido de rupturas de facto (divorcios en proceso con separación domiciliar ya consumada, rupturas de parejas de hecho).

2.6. Quinta causa: la inmigración masiva

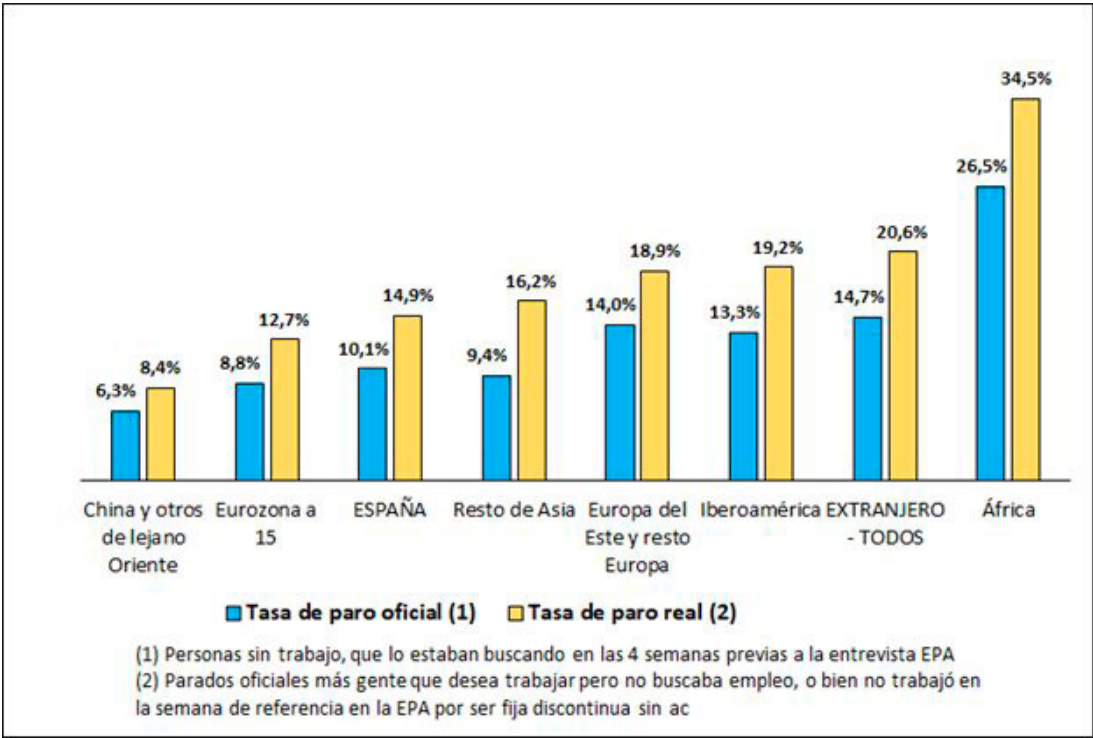
Aun con las otras cuatro grandes causas de disfuncionalidades en el mercado de la vivienda, como en España mueren muchas decenas de miles de personas más de las que nacen, sin la llegada masiva de inmigración, la carestía de vivienda no existiría o desaparecería (al menos, en muchas zonas de España). En esta situación, el aumento de la inmigración afecta de manera determinante al mercado de la vivienda en España.

15 En este apartado se reproduce literalmente una parte de lo que se dice a este respecto en el informe «El Divorcio en España» del Observatorio Demográfico del CEU-CEFAS, accesible en <https://cefes.ceu.es/wp-content/uploads/Divorcio-Espana-Informe-Observatorio-Demografico-CEFAS.pdf>

16 Se ha excluido para este análisis la población en viviendas no familiares como residencias de ancianos, cárceles, colegios mayores o casas-cuartel, que en números agregados era proporcionalmente similar en 1970 y 2021 en relación a la población (menos del 0,9% del total), aunque no en su desglose por tipo de hábitat (por ejemplo, ahora hay mucha más gente en residencias de ancianos o cárceles, y mucha menos en casas-cuartel o residencias de religiosos. Y en 1970 nadie vivía en centros de inmigrantes irregulares).

Desde mediados de 2015, pese a que España nunca ha bajado de cuatro millones de desempleados reales¹⁷, de los que casi un tercio son personas nacidas en el extranjero, a nuestro país han venido 3,5 millones de inmigrantes netos más, todos de fuera de la UE. España está perdiendo población desde hace años, por emigración neta de europeos orientales y occidentales que residían en nuestro país. Solo en el trienio 2022-2024, llegaron 1,91 millones de inmigrantes netos más... habiendo no menos de cuatro millones de parados reales.

Gráfico 9. Tasa de paro oficial (1) y real (2) en España en el tercer trimestre de 2024, por lugar de nacimiento



Fuente: elaborado por Alejandro Macarrón Larumbe con Microdatos de la EPA de T3-2024 (INE)

17 Según nuestro análisis de los microdatos de la Encuesta de Población Activa (la EPA del INE) del último trimestre de 2024, en ese período había en España 2,675 millones de personas sin empleo que lo estaban buscando cuando fueron entrevistadas para la EPA. Eso eran los parados «oficiales». Además, había 1,234 millones de personas sin empleo que dijeron querer trabajar, pero no buscaron trabajo en las cuatro semanas previas a la entrevista EPA, y 136.000 personas que eran fijos discontinuos sin actividad, o que estaban en un ERTE. En total, esos tres grupos sumaban casi 4,05 millones de parados reales, el mejor dato en los últimos 16 años, y después de un año de fuerte crecimiento económico nominal.

Como consecuencia de ese exceso de inmigración:

- No hay forma de acercarnos al pleno empleo en España, y menos entre los jóvenes y entre los propios inmigrantes.
- Se produce erosión salarial en los empleos que no requieren alta cualificación, y en gran parte de los empleos a los que acceden los jóvenes, por mucha mayor competencia laboral, con efectos sociales claramente indeseables.
- Se dispara la demanda de vivienda, y en particular en los barrios populares. Y si, como en los últimos años, se construyen muchas menos casas que las requeridas por el aumento de población producido exclusivamente por inmigración, el mercado de vivienda se acaba estrangulando, como a comienzos de 2025.

Tabla 5. Impacto teórico de la inmigración en la vivienda en 2023, a nivel nacional y en la Comunidad de Madrid

España - Variación de población y vivienda en 2023					
Lugar de nacimiento	Variación de población en el año (1)	Nuevas viviendas teóricamente necesarias (2)	Nuevas viviendas terminadas	Déficit (-) o Superávit (+) anual aparente de vivienda (3)	Déficit (-) Superávit (+) anual aparente si hubiera habido inmigración cero
Total	534.334	169.804	89.119	-80.685	130.658
España	-99.694	-41.539			
Extranjero	634.028	211.343			

Comunidad de Madrid - Variación de población y vivienda en 2023					
Lugar de nacimiento	Variación de población en el año (1)	Nuevas viviendas teóricamente necesarias (2)	Nuevas viviendas terminadas (est.) (4)	Déficit (-) o Superávit (+) anual aparente de vivienda (3)	Déficit (-) Superávit (+) anual aparente si hubiera habido inmigración cero
Total	137.365	46.183	20.057	-26.126	18.085
España	4.731	1.971			
Extranjero	132.634	44.211			

Fuente: Censo Anual de Población (INE), Estadísticas de Vivienda libre y Boletín especial vivienda social 2024 (Observatorio de vivienda y suelo) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

(1) Población 01/01/2023 a 01/01/2024

(2) Calculado a 2,4 personas por vivienda entre los españoles, y a 3,0 entre los inmigrantes, su media reciente

(3) Sería el saldo si no hubiera viviendas desocupadas

(4) Calculado con datos exactos de vivienda libre y la proporción 2021-2023 de vivienda libre vs protegida en Madrid

¿El sector de la construcción necesita mano de obra extranjera?

Cerramos 2023 con 4,3 millones de parados efectivos. En 2024, según la EPA, se crearon unos 468.121 empleos netos, el 86% de los cuales fueron cubiertos por inmigrantes (un porcentaje chocante, en línea con lo que está ocurriendo en los últimos años). En el sector de la construcción, donde se crearon 44.801 empleos netos, solo 8.733 fueron cubiertos por extranjeros nativos, pese a que un año antes (y un año después) había 1,3 millones inmigrantes parados, y que entre T4-2023 y T4-2024 vinieron 555.613 más en números netos, según datos del INE.

Tabla 6. Ocupados en el sector de la construcción y totales, parados y población en T4-2024 y T4-2023, por lugar de nacimiento				
	Total	España	Extranjero	% extranjero
Ocupados en Construcción T4-2024	1.479.845	995.075	484.770	32,8%
Ocupados en Construcción T4-2023	1.435.045	959.008	476.037	33,2%
Variación de T4-2023 a T4-2024	44.801	36.067	8.733	19,5%
Ocupados totales T4-2024	21.857.856	16.826.031	5.031.825	23,0%
Ocupados Totales T4-2023	21.389.735	16.761.207	4.628.528	21,6%
Variación de T4-2023 a T4-2024	468.121	64.824	403.297	86,2%
Parados reales (*) T4-2024	4.046.065	2.734.045	1.312.020	32,4%
Parados reales (*) T4-2023	4.312.950	2.993.331	1.319.619	30,6%
Variación de T4-2023 a T4-2024	-266.884	-259.286	-7.599	2,8%
Variación de población de 20 a 64 años	270.057	-153.509	423.566	156,8%
Variación de población total	466.898	-88.715	555.613	119,0%
(*) Parados oficiales según la EPA, más gente que deseaba trabajar pero no buscaba empleo, o bien no trabajó en la semana de referencia en la EPA por ser fija discontinua sin actividad o por ERE.				
Fuente: Estimaciones con Microdatos de la EPA (INE) de Alejandro Macarrón, Estadística Continua de Población (INE) (medias de población a 01/10/2023 y 01/01/2024, y-a 01/10/2024 y 01/01/2025)				

Parte III.

Cómo aliviar y solucionar el problema de la vivienda en España

Para solucionar el grave problema de vivienda de España, este informe propone trabajar sobre cada uno de sus cinco grandes causas, descritas previamente:

1. Tolerancia cero con la *okupación*

La defensa de la propiedad privada es uno de los pilares fundamentales para la construcción de una sociedad más justa y ética. La *okupación* se ha convertido en un problema creciente en España que afecta de manera directa a propietarios y particulares. Según datos del Ministerio del Interior, en 2023 se registraron más de 13.000 casos de *okupación*, generando alarma social y desincentivando la inversión en el mercado del alquiler. Una situación que se ve agravada por la lentitud de los procesos judiciales.

Por ello, para afrontar de manera inmediata la *okupación*, España debería pasar legalmente y de facto a la tolerancia cero bajo sus tres formas: la directa, la de no pagar el alquiler y la de no pagar la hipoteca.

Se debe agilizar el procedimiento de desalojo, siguiendo con lo establecido en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que introduce cambios relevantes orientados a los procesos de desalojo y mejora de la protección de la propiedad. En este sentido, respetando las garantías procesales, el Estado debe defender la propiedad privada asegurando el desalojo para toda ocupación ilegal, sin distinción entre primera o segunda vivienda, cuando se acredite la ausencia de título legítimo.

Conviene plantear la prohibición expresa del empadronamiento de *okupas*, ya que la *okupación* no puede otorgar derechos sobre la vivienda ni ser utilizado para frenar desalojos judiciales. Aunque el padrón tiene efectos administrativos, no debe contravenir la protección del derecho de propiedad, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española. Por lo tanto, proponemos prohibir legalmente el empadronamiento de personas sin título legítimo de ocupación, así como el establecimiento de un registro interno de *okupación* que permita a los ayuntamientos actuar y no facilitar efectos jurídicos a la *okupación*.

Frente a la *okupación* la acción política debe ser clara, firme y efectiva, con reformas legales que protejan al propietario, eviten la instrumentalización del padrón municipal y pongan fin a una situación que afecta a la convivencia, la inversión y la confianza institucional.

2. Protección del pequeño propietario: seguros de impago

Para fomentar el alquiler es imprescindible proteger al propietario frente a riesgos de morosidad. Defendemos el fortalecimiento del sistema de avales públicos y seguros de impago, que cubran tanto rentas impagadas como posibles daños o deudas por suministros, sin burocracia excesiva ni perjuicio para los arrendadores.

3. Liberalización del mercado del alquiler

Es necesario avanzar hacia una liberalización completa del mercado del alquiler para dinamizar la oferta y mejorar el acceso a la vivienda. La experiencia reciente en países como Argentina demuestra que flexibilizar las condiciones para que los propietarios puedan alquilar sus inmuebles –muchos de los cuales permanecen vacíos o usurpados– incentiva la puesta en el mercado de estas viviendas. En España, existe un importante volumen de propiedades que no se venden ni se alquilan, bien porque sus propietarios desconfían de las condiciones legales actuales, bien porque están *okupadas*, lo que limita su uso y rentabilidad.

Además, una mayor libertad en el mercado del alquiler permitiría a las entidades financieras ofrecer más hipotecas a personas que hoy no pueden acceder a ellas o lo hacen en condiciones económicas muy ajustadas. Esto se debe, en parte, a que la garantía hipotecaria en España se ha visto notablemente devaluada en la última década como consecuencia de la protección legal vigente ante los impagos hipotecarios. Por tanto, flexibilizar y desregular el alquiler contribuiría a reactivar tanto la oferta de viviendas como el mercado hipotecario.

4. Control de la inmigración

España presenta un notable desequilibrio entre la disponibilidad de vivienda asequible y el crecimiento de la población por causa de la inmigración. En este sentido, proponemos la adopción de una política migratoria más alineada con las necesidades reales del mercado laboral y del parque de vivienda disponible.

Planteamos un control de la inmigración basado en criterios laborales tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, priorizando perfiles que se ajusten a las necesidades del tejido productivo nacional. Esta medida tendría que ir acompañada de mecanismos eficaces de evaluación y revisión periódica que permitiera adaptar la oferta y la demanda a la evolución económica y demográfica del país.

A la vista del saldo vegetativo negativo sostenido que atraviesa España –con más defunciones que nacimientos en los últimos años–, una reducción temporal y ordenada de la inmigración permitiría también una cierta liberación del stock de vivienda, especialmente en determinadas zonas tensionadas. Aunque el problema de la vivienda no puede abordarse exclusivamente desde la perspectiva migratoria, no cabe duda de que una política migratoria más racional y coherente con la realidad del país contribuiría de forma significativa a aliviar la presión sobre el acceso a la vivienda, tanto pública como privada.

5. Creación del Plan de Prioridad Nacional

En el marco del desafío estructural que representa el acceso a la vivienda en España, se propone la implementación de un Plan de Prioridad Nacional, orientado a garantizar que los ciudadanos españoles y los residentes legales de larga duración con arraigo laboral o social tengan acceso preferente a la vivienda.

Este plan establecería un sistema de baremación basado en criterios objetivos como la nacionalidad, la residencia continuada, la estabilidad laboral, la contribución fiscal y la vinculación familiar con el territorio, con el fin de corregir desequilibrios actuales que permiten que perfiles migratorios o inversores con alta capacidad económica accedan a vivienda en condiciones más ventajosas que quienes han contribuido de forma continuada al desarrollo del país.

Este plan permitiría reforzar la cohesión social, reducir tensiones en zonas tensionadas y racionalizar el acceso a un recurso escaso como es la vivienda, todo ello en pleno cumplimiento con el principio de legalidad, la no discriminación y el artículo 47 de la Constitución Española.

6. Control de la inversión extranjera en materia de vivienda

En el contexto de la crisis financiera entre 2008 y 2014, cuando el mercado inmobiliario español atravesaba una profunda recesión, resultaba razonable implementar medidas excepcionales para atraer inversión extranjera, entre ellas incentivos fiscales y facilidades administrativas para ciudadanos no residentes que adquirieran vivienda en España. Estas políticas contribuyeron en su momento a reducir el excedente de viviendas vacías, dinamizar la demanda y captar recursos financieros internacionales.

Sin embargo, el escenario actual es radicalmente distinto. El mercado de la vivienda presenta ahora una situación de precios al alza, escasa oferta asequible y limitación de acceso para un amplio porcentaje de la población. En este nuevo contexto, mantener los incentivos específicos para extranjeros acaudalados que adquieren vivienda alimenta la presión sobre los precios, desplaza a la demanda interna y contribuye a la transformación de la vivienda en un producto de inversión.

Proponemos que el Estado revise y suprima progresivamente los privilegios fiscales, migratorios o urbanísticos concedidos a compradores internacionales no residentes. Y planteamos que los ciudadanos extranjeros puedan adquirir viviendas en España bajo las mismas condiciones que se ofrecen a los españoles en sus respectivos países de origen, sin ventajas ni tratamientos preferentes.

7. Reforma fiscal para aliviar al ciudadano y estimular la oferta de vivienda

En el contexto actual de elevada presión fiscal y un mercado de la vivienda tensionado, es urgente acometer una reforma fiscal coherente que combine el alivio fiscal inmediato, la austeridad del gasto público y una rebaja estructural de la carga tributaria.

Revertir la gran subida de IRPF

La ausencia de deflactación en la tarifa del IRPF durante los últimos años ha supuesto un incremento encubierto de la carga fiscal sobre las rentas. Esta forma silenciosa de recaudación ha generado una merma del poder adquisitivo sin una mejora proporcional en los servicios públicos. Proponemos ajustar de forma inmediata los tramos del IRPF al efecto acumulado de la inflación, lo que permitiría aliviar la carga tributaria de millones de hogares de manera justa y transparente.

Incentivos fiscales a pequeños propietarios para aumentar la oferta de vivienda en alquiler

La mayoría del parque de viviendas en alquiler en España pertenece a particulares con uno o dos inmuebles arrendados. Planteamos eximir indefinidamente del impuesto sobre los ingresos por alquiler por lo menos a los pequeños propietarios. Esta medida incentivaría la oferta estable de vivienda, sin necesidad de intervenir los precios. Ya que las medidas relacionadas con subvencionar al consumidor, como la deducción fiscal por el pago de intereses de cuotas hipotecarias, facilita la subida de los precios, mientras que ofrecer rebajas fiscales a los oferentes de un bien o servicio facilita que haya más oferta y/o menores precios.

Reducción de la fiscalidad sobre la vivienda

España soporta una de las fiscalidades más elevadas sobre la vivienda en la UE, entre ITP, IVA, AJD, plusvalías y tributos municipales. Se propone una rebaja progresiva y selectiva de estos impuestos.

Austeridad estructural y racionalización del gasto público

En las últimas décadas, la presión fiscal en España se ha duplicado respecto a los niveles de finales del siglo XX, sin una mejora equiparable en la eficiencia ni en la calidad de los servicios públicos. Planteamos un plan de austeridad estructural de las Administraciones. Solo con una administración más eficaz y austera se podrá aliviar de forma duradera la carga fiscal que soportan los ciudadanos, incluyendo la que grava el acceso a la vivienda.

8. Fomento de la colaboración público-privada

Una política de vivienda eficaz debe apoyarse en la cooperación entre administraciones públicas y el sector privado, con el fin de aumentar la oferta sin comprometer la sostenibilidad fiscal. Por ello, proponemos:

- Impulsar la vivienda pública en régimen de acceso asequible.
- Cesión de suelo público a promotores privados bajo fórmulas que aseguren la construcción de vivienda protegida a precios razonables, con retorno social garantizado y plazos definidos.
- Incentivos fiscales para quienes construyan, rehabiliten o pongan en alquiler viviendas a precios asequibles, especialmente en zonas tensionadas.
- Reforma integral de la Ley del Suelo para agilizar trámites, reducir la inseguridad jurídica y facilitar el desarrollo urbanístico responsable.

9. Liberalización del suelo y simplificación de la normativa para impulsar la oferta de vivienda

Para resolver el déficit estructural de vivienda en España, es imprescindible abordar una reforma profunda del marco urbanístico. Como ya se intentó en la década de los 90, proponemos que todo el suelo próximo a núcleos urbanos habitados sea considerado urbanizable por defecto, salvo en aquellos casos donde exista una justificación objetiva y motivada –por ejemplo, razones medioambientales, patrimoniales o de seguridad–. Esta medida permitiría ampliar el suelo disponible para construcción, moderando la presión especulativa sobre el suelo y reduciendo el precio final de la vivienda.

Además, se deben agilizar y simplificar los procedimientos administrativos para la urbanización y edificación. La administración pública debe dejar de ser un factor de bloqueo y convertirse en un agente facilitador. En

este sentido, se propone eliminar requisitos burocráticos redundantes o ideológicos –como informes sociales o de género ajenos al objeto del proyecto– y permitir la subsanación a posteriori de deficiencias menores en la documentación técnica, siempre que no afecten a cuestiones esenciales como la seguridad, la habitabilidad o el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

Este enfoque contribuiría a reducir plazos y costes, a incentivar la inversión responsable y a generar mayor oferta de vivienda nueva, especialmente en zonas tensionadas y en el entorno de las grandes ciudades.

10. Fomentar e incentivar el matrimonio

España atraviesa un grave problema estructural de baja natalidad y ruptura familiar, fenómenos que no solo tienen implicaciones demográficas y sociales, sino también efectos indirectos sobre el mercado de la vivienda. El desplome de la nupcialidad y las altas tasas de separación –con más de 80.000 divorcios anuales, más un número no contabilizado– no pueden entenderse únicamente como opciones individuales, sino también como síntomas de una cultura institucional que ha ido devaluando progresivamente el papel del matrimonio como estructura clave de nuestra sociedad.

Desde hace décadas, las políticas públicas han contribuido a esta erosión, bien sea a través de legislaciones que han facilitado el divorcio sin mediación ni esfuerzo por la conciliación, o bien mediante la equiparación normativa de las parejas de hecho con los matrimonios, lo que ha reducido el incentivo a contraer matrimonio. Paralelamente, se ha dado un trato preferente a las familias monoparentales, no solo desde el punto de vista asistencial, sino en términos fiscales, de acceso a vivienda protegida o ayudas públicas, sin distinguir entre situaciones de necesidad real y decisiones personales voluntarias.

Esta realidad impacta directamente en el mercado de vivienda: la proliferación de hogares unipersonales o monoparentales incrementa la demanda de vivienda, especialmente en grandes núcleos urbanos, dificultando aún más el acceso para jóvenes y familias estables.

Planteamos un cambio de enfoque estructural, tanto en el plano legislativo como en el simbólico, que restituya el valor social del matrimonio y promueva la estabilidad familiar.

Algunas líneas de acción son:

- Restablecer incentivos fiscales al matrimonio mediante la mejora del régimen de tributación conjunta en el IRPF.
- Diseñar políticas activas de apoyo a la reconciliación en procesos de separación, especialmente cuando hay hijos menores.
- Revisar la normativa que otorga ventajas automáticas a estructuras monoparentales, garantizando que los beneficios se otorguen por nivel de renta y necesidad real, no por forma familiar.

El objetivo no es imponer un único modelo de vida, sino revalorizar los vínculos estables y comprometidos como base de cohesión social, fomento de la natalidad y racionalización del uso de los recursos habitacionales.

En definitiva, tanto por su importancia para que mejore la tasa de natalidad, como por la mejor crianza de los niños y, en lo que nos ocupa más directamente en este informe, por su impacto negativo en el mercado de la vivienda, el Estado y la sociedad española en general deberían cambiar el paso en materia de leyes y valores relativos a matrimonio y divorcio. Y en lugar de premiarse la monoparentalidad, devaluarse el matrimonio, y que el divorcio se trivialice y sea muy fácil, deberían «represtigiarse» e incentivarse la estabilidad familiar y el matrimonio.

* * * *

Nota final. El autor agradece las aportaciones de datos e ideas que ha recibido para la elaboración de este informe de diversos expertos en la materia, entre ellos, José Luis Ruiz Bartolomé, Julián Salcedo Gómez y Paloma Martínez-Almeida, grandes conocedores del sector inmobiliario.

**CENTRO DE ESTUDIOS, FORMACIÓN Y
ANÁLISIS SOCIAL (CEFAS)**

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN PABLO CEU

C/ Tutor, 35. 28008 Madrid

(+34) 91 514 05 77 cefas@ceu.es

cefas.ceu.es

ISBN: 978-84-19976-99-4

