

LA VIVIENDA

CIMIENTO DE DESIGUALDADES



OXFAM
Intermón

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	03
UNA CRISIS SISTÉMICA Y MULTIDIMENSIONAL.....	06
La vivienda como determinante en el comportamiento de las desigualdades	06
¿Cuál sería entonces una imagen de la coyuntura actual?	08
Una demanda bajo presión.....	08
La oferta en un callejón difícil	10
UN EJE DE DESIGUALDADES.....	12
Lo imposible: Vivir de alquiler y llegar a fin de mes.....	13
La trampa del alquiler	17
RECOMENDACIONES PARA EL DERECHO EFECTIVO A LA VIVIENDA DIGNA.....	26
METODOLOGÍA.....	31
ANEXO.....	33
La vivienda en la encrucijada: ¿Derecho social o activo financiero?	33
El marco legal: una declaración de intenciones desdibujada.....	34
DATOS AUTONÓMICOS.....	35
NOTAS	37



RESUMEN EJECUTIVO



La actual crisis de la vivienda se ha convertido en la principal preocupación de la sociedad española y es uno de los elementos que más contribuyen a generar desigualdades en nuestro país, consecuencia de una década de escalada de precios que no toca techo y que está impactando enormemente en la vida del 45 % de la población española.

De tal modo, los elevados precios de la vivienda de alquiler y en compraventa están poniendo en jaque el sistema. Por un lado, porque el cada vez más elevado coste de la vivienda está fagocitando las subidas salariales y las buenas cifras macroeconómicas. Por otro, porque el derecho a la vivienda es la puerta a otros derechos. El incumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española no solo hace más costoso tener un techo donde dormir cada noche: tiene también impactos en la salud, en la seguridad personal, en la intimidad, en la construcción de redes y vínculos familiares y comunitarios.

La consecuencia más evidente de una vivienda con los precios disparados se encuentra en los bolsillos de la gente. Tal y como señalamos en el informe, llegar a fin de mes ya no es solo cuestión de tener trabajo o de que suban las pensiones conforme al IPC. Ahorrar depende, fundamentalmente, de si la vivienda en la que resides está completamente pagada o, por el contrario, dependes de que alguien no especule con tu contrato de alquiler.

De tal modo, el mercado del alquiler se come los ingresos de la ciudadanía: el 85 % de la población que vive en régimen de alquiler se encuentra en situación de sobreesfuerzo, esto es, ocho de cada diez personas inquilinas dedican más de un tercio de sus ingresos a pagar su vivienda, más de lo recomendado por instituciones como el Banco de España.

Esto provoca que, mientras la mayoría de las personas propietarias consigue ahorrar todos los meses, la población inquilina se encuentra asfixiada económicamente: el 61,1 % de las personas que viven de alquiler llegan con lo justo a final de mes o, incluso, tienen que echar mano de ahorros o endeudarse para poder afrontar su día a día.

La espiral especulativa del mercado del alquiler no entiende de clases, impacta con enorme fuerza tanto a quienes tienen ingresos bajos como a quienes tienen un nivel socioeconómico medio. Comparando la probabilidad de ahorrar para diferentes niveles de ingresos, se revela que siempre tienen menos capacidad de ahorro las personas que viven de alquiler que las propietarias, estén hipotecadas o con la vivienda completamente pagada.

Así, en el presente estudio se muestra que una persona que viva de alquiler debe ingresar 2.500€ mensuales para tener prácticamente la misma probabilidad de ahorrar que una persona cuyos ingresos se correspondan con el SMI¹, pero cuya vivienda esté completamente pagada. O, por ejemplo, que a igualdad de ingresos, la probabilidad de ahorrar es diez puntos porcentuales menor para quien paga un alquiler que para quien paga una hipoteca, evidenciando que en la actualidad el gasto del alquiler es mayor que el gasto hipotecario. Esto sume a las personas inquilinas en la «trampa del alquiler»: alquileres más altos que cuotas hipotecarias que tampoco permiten ahorrar para convertirse en propietarios y vivir con mayor desahogo, perpetuando el círculo vicioso del alquiler.

Esta trampa, además, produce incertidumbre e inestabilidad en los hogares inquilinos. Quiénes viven de alquiler están expuestos, cada cinco años, a renegociaciones muy por encima del IPC de la renta de su alquiler o, incluso, a la no renovación y abandonar su vivienda al ser más lucrativo para los arrendadores cambiar de inquilinos, o sustituirlos por turistas, que mantener un alquiler asequible. En consecuencia, el inquilinato afronta cada cinco años la amenaza de los «desahucios invisibles», mudanzas forzosas, involuntarias, que llenan de incertidumbre los proyectos vitales de cientos de miles de personas en España.

Durante el pasado año, alrededor de tres millones de personas inquilinas padecieron estos desahucios invisibles: una de cada tres personas que vivían en régimen de alquiler tuvo que mudarse por motivos económicos, afectando con mucha más frecuencia a la población extracomunitaria (casi el 40 % de las personas migrantes inquilinas tuvo que mudarse de su vivienda).

Otro colectivo afectado especialmente por los desahucios invisibles es la juventud. Una de cada tres personas menores de 35 años tuvo que mudarse en 2025 por motivos económicos y, de éstas, la mitad regresó al hogar familiar, malogrando sus proyectos emancipadores.

La tensión del mercado de la vivienda es tal que, en el 60 % de los casos, las personas que se mudaron involuntariamente tuvieron que cambiar además de barrio o municipio: no solo abandonan sus hogares, dejan atrás sus redes de apoyo, a sus familias y amigos.

Las heridas que deja la crisis inmobiliaria no solo se manifiestan en el presente de cientos de miles de hogares, también siembra incertidumbre ante un futuro de inestabilidad habitacional.

La población española es muy pesimista sobre su futuro residencial: es más habitual el temor a no poder afrontar el pago de la vivienda (el 25 % considera probable tener dificultades para pagar la vivienda en los próximos años) que el optimismo para convertirse en propietaria (solo el 14 % ve probable poder comprarse una vivienda en un futuro).

El horizonte entonces de quiénes no tienen resuelta su situación habitacional es de exposición a los vaivenes del mercado, de mudanzas y renuncias. Una de cada cinco personas considera probable tener que mudarse de vivienda en los próximos años por no poder seguir costeando precios en alza, alcanzado dicho temor a casi la mitad del inquilinato.

A su vez, una de cada tres personas emancipadas menores de 34 años cree que tendrá que regresar al hogar familiar poniendo así fin a su vida independiente, y una de cada cuatro personas migrantes extracomunitarias teme tener que compartir vivienda con personas desconocidas en un futuro próximo como consecuencia del alza de precios de la vivienda, suponiendo para ellas una pérdida de intimidad y seguridad habitacional.

En última instancia, de no tomarse medidas ambiciosas para atajar la crisis de la vivienda la trampa del alquiler aboca a España a una mayor desigualdad en el reparto de la riqueza patrimonial.

Por un lado, porque el 60 % de las personas no propietarias considera poco o nada probable poder comprarse una vivienda en el futuro y, con ello, salir de la actual dinámica especulativa del mercado del alquiler.

En el otro, porque quiénes ya tienen una vivienda son más propensos a tener dos o más viviendas: una de cada cuatro personas propietarias en España ya tiene más de una vivienda y, además, las personas propietarias consideran más probable heredar una vivienda nueva (21,2 %) que las personas no propietarias (solo lo consideran el 11,6 %).

Esta realidad proyecta una brecha de desigualdad que tendrá, a un lado, a «la España que no llega a fin de mes», que paga altísimos precios del alquiler, que pospone proyectos vitales por no tener una vivienda digna y ni siquiera aspira a heredar una vivienda en propiedad. Esa España verá como sus ingresos se van a otro lado en forma de pago del alquiler a quienes ya tienen patrimonio, a quienes tienen una vivienda asegurada, a quienes ahorran todos los meses, a quienes pueden optar a tener más viviendas. Este escenario, no distante en el futuro, incrementa la desigualdad patrimonial y de riqueza en España y supone un desafío para el futuro de país que queremos.

No se trata de promover que todas las personas sean propietarias de su vivienda, sino de garantizar que la vivienda en alquiler sea asequible y digna, posibilitando una vida estable y de bienestar, y a su vez, quien así lo quiera, pueda comprarse una vivienda en propiedad. Es urgente alcanzar ese escenario cuanto antes.

Pero ¿cómo se logra que España avance hacia una vivienda digna y asequible para toda la ciudadanía?

La actual crisis de vivienda es un problema poliédrico y con actores implicados muy diversos, no caben propuestas parciales que no atiendan la globalidad de las causas. Se deben usar todas las herramientas que ofrece la política pública pues, de implementarse medidas aisladas o parciales, se corre el riesgo de que haya efectos inesperados que resulten ser contraproducentes.

En este sentido, desde Oxfam Intermón entendemos que se debe avanzar en diferentes frentes, con propuestas orientadas a atajar la especulación, los problemas de demanda y los problemas de oferta. Además, dada la magnitud del problema y el reparto competencial, es necesario involucrar a los tres niveles de la administración (gobierno central, gobiernos autonómicos y ayuntamientos) en la búsqueda de soluciones transformadoras, sostenibles y basadas en la justicia social.

Por todo ello, planteamos que se pongan en marcha medidas que **protejan al inquilinato** de los vaivenes del mercado (limitación de precios y mayor duración de los contratos de alquiler); mecanismos que contribuyan a **acabar con la especulación inmobiliaria** (por ejemplo, limitar la compra de viviendas para evitar la desaforada acumulación patrimonial y poniendo fin a las SOCIMIS); **impulsar una fiscalidad justa** basada en la función de uso (gravar más aquellas prácticas especulativas o no residenciales, mientras se incentiva el alquiler residencial por debajo del precio de mercado); **ampliar el parque de vivienda pública e impulsar modelos alternativos de tenencia de la vivienda** (como el cooperativismo y las entidades proveedoras de vivienda sin ánimo de lucro); o **garantizar la seguridad jurídica** de los pequeños tenedores de vivienda, ejemplos de políticas públicas que pueden ponerse en marcha en el corto plazo para tener impacto presente y futuro en el acceso a la vivienda digna de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se desarrollan las ideas anteriores, contando con un capítulo introductorio donde se hace una revisión exhaustiva de los diferentes análisis generados en los últimos años en torno a la crisis de la vivienda. A continuación, en el capítulo segundo, se hace un análisis descriptivo y multivariable acerca de cómo el aumento de precios de la vivienda impacta en la vida de la población española: desde la fuerte relación entre capacidad de ahorro y tipo de vivienda a las renuncias vitales asociadas al incremento de precios. Por último, se explican de manera detallada las propuestas de Oxfam Intermón para atajar la crisis de la vivienda.

UNA CRISIS SISTÉMICA Y MULTIDIMENSIONAL



La década comprendida entre 2015 y 2025 se revela, en el caso español, como un periodo crítico donde la vivienda ha trascendido el ámbito económico para consolidarse como una de las grandes preocupaciones sociales². Tras el colapso traumático de la burbuja inmobiliaria (2008-2011), a partir de 2015 se entró, de nuevo, en una fase de expansión inmobiliaria que trajo consigo tensiones crecientes. Este capítulo expone de forma muy sucinta algunas consideraciones generales sobre la relación entre vivienda y desigualdad, así como los problemas asociados a la oferta y la demanda de la misma. En el anexo incorporamos, para complementar, varios de los debates esenciales sobre la naturaleza de la vivienda. El objetivo es proponer un relato sintético que explique por qué, lejos de resolverse, la crisis de vivienda se ha agudizado, configurando un escenario de acceso y permanencia en torno a un bien clave más restringido y desigual. Este marco será necesario para entender los datos que expondremos a continuación.

LA VIVIENDA COMO DETERMINANTE EN EL COMPORTAMIENTO DE LAS DESIGUALDADES

Como ya expusimos en nuestra segunda edición de Vivir la desigualdad [2025]³, **la vivienda es hoy uno de los factores centrales que más contribuyen a la desigualdad**. Por lo tanto, reduce los efectos positivos de otras medidas sociales de carácter redistributivo, limitando seriamente sus beneficios para la sociedad⁴. Buen ejemplo de ello lo encontramos en que, pese a que el país esté atravesando un periodo de crecimiento económico y buen comportamiento del empleo, el 45 % de las personas encuestadas declaraba que la crisis de la vivienda afectaba directamente sus vidas. En este informe volvemos a dar un paso más y profundizamos en esos mismos datos, pero antes de pasar al análisis, nos parece pertinente señalar tres ideas clave.

En primer lugar, **hablar de vivienda es hablar de vidas, de modelo de sociedad, de acceso a derechos**. La vivienda constituye el núcleo material y simbólico a partir del cual se estructura y desarrolla la vida humana en sociedad, y **es la puerta de entrada a otros derechos**. Más allá de su función primaria de protección y abrigo, opera como espacio de sociabilidad, seguridad, identidad y reproducción cultural, siendo uno de los escenarios donde se construyen y fortalecen los vínculos familiares y comunitarios. En el ámbito psicológico y afectivo, la vivienda proporciona un sentido de pertenencia, privacidad y seguridad emocional, permitiendo el descanso y la recuperación de las tensiones del mundo exterior. Así, se configura como una condición indispensable para la construcción de la autonomía y el bienestar psicosocial, sin la cual el individuo queda expuesto a una constante situación de vulnerabilidad e incertidumbre. La carencia de una vivienda digna no solo implica la falta de un techo, sino que imposibilita el desarrollo integral de la vida y los derechos.

En segundo lugar, **la vivienda se ha erigido en uno de los factores clave «para entender la nueva división de clase»**. Como señalan algunos autores (Adkins, Cooper y Konings, 2025)⁵ el acceso a la vivienda se ha convertido en el principal factor de desigualdad en las sociedades contemporáneas, superando al empleo y los salarios como determinante de la posición social. El conflicto «propietario/a vs. inquilino/a» emergería como uno de los nuevos ejes de la conflictividad social (desplazando al tradicional eje «empleador/a vs trabajador/a» de las sociedades fordistas y postfordistas). A esto se le une que la vivienda es entendida, en la economía actual, más como activo financiero y fuente de acumulación de riqueza que como un simple lugar de residencia. Su escalada de precios genera abismos de desigualdad entre personas con salarios similares pero diferente condición de propiedad. Esta economía de activos, donde la propiedad inmobiliaria se vuelve fundamental para la distribución de la riqueza y las oportunidades vitales, afecta enormemente a las perspectivas de futuro, especialmente para quienes no pueden acceder a la propiedad (jóvenes, migrantes, hogares monomarentales). Todo esto cristaliza en la cuestión de las herencias de vivienda que adquieren un peso crucial en las oportunidades vitales de las nuevas generaciones, marcando diferencias significativas en su estatus económico y de seguridad futura.

En tercer lugar, siempre que hay desigualdades existen ganadores/as y perdedores/as, y en el caso de la vivienda, **el alquiler y, en particular, las personas arrendatarias, se han convertido en el eslabón débil de la cadena**. Tal y como señala IDRA (2025)⁶ el mercado de alquiler en España transfiere rentas de los más pobres (personas inquilinas con una renta media de 22.183€) a los más ricos (arrendadores/as con una renta media de 46.725€), ahondando la brecha social.

En esta misma dirección el informe del Grupo de Estudios Críticos Urbanos (GECU, 2024)⁷ analiza, mediante tres fuentes estadísticas oficiales (AEAT, ECV y EFF), **cómo el mercado de alquiler en España actúa como un mecanismo clave en la generación y amplificación de la desigualdad socioeconómica**. Primero, mediante una transferencia regresiva de renta. El mercado de alquiler funciona como un sistema de transferencia de riqueza desde los inquilinos/as (población de menor renta) hacia los caseros/as (población de mayor renta), agravando la desigualdad social. En la última década, el precio del alquiler subió un 77%, frente a un aumento del 33% en la renta disponible de los hogares. Segundo, existe una desigualdad extrema en los ingresos según la posición en el sistema de vivienda. Los caseros son el grupo de mayor renta del país, con una renta mediana bruta anual entre 50.604€ y 56.473€, mientras que los inquilinos tienen la renta más baja, entre 19.758€ y 26.288€. Así, la ratio de desigualdad es muy aguda. La renta de los caseros es entre 2.15 y 2.58 veces superior a la de los inquilinos. Tercero, los caseros son más ricos incluso sin los alquileres. El estudio realiza un análisis contrafáctico crucial: aunque se eliminaran los ingresos por alquiler, los hogares de caseros seguirían siendo el colectivo con mayor renta. Su renta mediana sin alquileres duplicaría prácticamente la de los inquilinos (ratio entre 1.82 y 2.13). Y cuarto, se produce una concentración en los extremos de la distribución de la renta. Entre el 73% y el 79% de los caseros se ubica en los dos cuartiles de renta más altos. Entre el 65% y el 75% de los inquilinos se concentra en los dos cuartiles de renta más bajos.

Además, como apuntan otros analistas (Marrero, Martínez-Toledano, Palomino y Petrov, EsadeEcPol, 2025)⁸ **la vivienda se ha transformado en el principal factor de desigualdad patrimonial en España, por encima de la renta o los activos financieros**. Estos autores señalan que la compra de vivienda como inversión ha sido el motor de acumulación patrimonial más importante durante los últimos años, pero también ha ensanchado las brechas de desigualdad entre territorios y dentro de ellos. La desigualdad de la riqueza es más profunda y estructural que la de la renta, y esa desigualdad de riqueza se debe, en buena medida, a la vivienda⁹.

Estas dinámicas de desigualdad asociadas a la vivienda no constituyen única y exclusivamente una cuestión de presente, sino que crecerán, reforzarán las lógicas de concentración de riqueza y profundizarán las dinámicas que acabamos de señalar. Asimismo, podrían impactar en la desafección social, la erosión democrática y el fortalecimiento de tendencias autoritarias.

¿CUÁL SERÍA ENTONCES UNA IMAGEN DE LA COYUNTURA ACTUAL?

Existen numerosos estudios realizados recientemente, pero si tomáramos como referencia el informe sobre el mercado de la vivienda elaborado por el Banco de España (2024)¹⁰, podríamos dibujar los siguientes elementos¹¹.

El mercado de la vivienda tiene una importante función económica y social, determinando la accesibilidad de los hogares y presentando fuertes implicaciones para la estabilidad financiera del país. La compraventa se mantendría en niveles históricamente elevados, dominado por la vivienda de segunda mano (alrededor del 90% de las transacciones) y las compras por parte de personas extranjeras (19,3% del total en 2023), especialmente en zonas turísticas, lo cual nos pone sobre la pista del fuerte impacto que tiene la demanda de vivienda no residencial.

La oferta de vivienda nueva sería modesta, con indicadores por debajo de ciclos expansivos previos. El recurso al crédito hipotecario habría disminuido, financiando alrededor del 45% de las transacciones en 2023. Los precios de la vivienda acumularían una subida del 56% en términos nominales desde 2014, con una fuerte heterogeneidad geográfica y por tipo (la vivienda nueva se revalorizaría más).

En cuanto al mercado del alquiler se podría confirmar que ha crecido con fuerza, alcanzando los 3,6 millones de viviendas principales (18,7% de los hogares). Este crecimiento se ha concentrado en hogares jóvenes y de origen extranjero. El mercado se caracterizaría por la prevalencia de pequeños propietarios particulares (92% del parque), con un peso muy reducido del alquiler social. Los precios del alquiler acumularían incrementos sostenidos desde 2015 (+28,5% hasta 2022), impulsados por los nuevos contratos. El crecimiento de los precios del alquiler estaría siendo muy significativo en zonas turísticas y en los centros de las grandes ciudades y áreas metropolitanas.

En relación con el acceso a la vivienda en propiedad, el esfuerzo potencial para comprar (años de renta necesarios) se ha incrementado sustancialmente y es mayor para hogares no propietarios, sobre todo jóvenes y extranjeros (migrantes). Existe una elevada heterogeneidad geográfica, con esfuerzos muy superiores en los centros urbanos de Baleares, Madrid y Cataluña. El esfuerzo teórico regular (cuota hipotecaria sobre renta) habría aumentado por el alza de los tipos de interés durante los últimos años. Y, por último, una gran mayoría de hogares en alquiler (76,5%-82,5%) no podría acceder a una hipoteca debido a la falta de ahorro inicial y/o una cuota excesiva.

En cuanto al esfuerzo asociado al alquiler, se destaca que el esfuerzo mediano sería alto (22,5% de la renta bruta) y se elevaría hasta cerca del 45% para el quintil de menor renta. En este sentido, España sería el país de la UE-27 con mayor porcentaje de hogares en alquiler (40%) que destinan más del 40% de su renta a la vivienda.

Paralelamente a todo lo señalado hasta aquí, el fenómeno del despoblamiento rural juega también un rol en la crisis de vivienda. Por un lado, porque la migración hacia las grandes conurbaciones ejerce un mecanismo de presión extra en la demanda muy importante, y, por otro, porque el reequilibrio territorial (campo-ciudad) podría suponer uno de los factores de alivio a la presión en las áreas metropolitanas¹².

UNA DEMANDA BAJO PRESIÓN

Durante las últimas décadas han operado en la sociedad española cambios demográficos cruciales para entender el comportamiento de la vivienda: envejecimiento de la población, disminución del tamaño medio de los hogares, aumento de hogares unipersonales, monoparentales y de parejas sin hijos, la llegada de población inmigrante o la emancipación tardía de la juventud. Estos cambios no son, únicamente, una cuestión de presente, sino también de futuro, pues marcarán las tendencias de las generaciones posteriores.

En paralelo, desde 2015, la financiarización de la vivienda, con la entrada masiva de fondos de inversión internacionales en alianza con actores nacionales, que adquirieron carteras numerosas de viviendas y créditos tras la crisis, transformó una parte del parque residencial en un activo financiero global, buscando rentabilidades intensivas por alquiler o revalorización.

Este hecho impulsó una recuperación explosiva de los precios, primero en compraventa y luego, de forma más aguda, en alquiler. ¿Qué ha significado todo esto?

Primero, concentración inmobiliaria y especulación parecen ser un binomio inseparable. El fenómeno de la concentración no ha sido un proceso neutral. La vivienda se ha convertido en un activo «altamente rentable»¹³, lo que ha atraído a inversores que buscan maximizar su retorno. Un ejemplo paradigmático fue la compra por parte de algunos fondos (como Blackstone, Cerberus, Ares, Azora o CBRE IM) de grandes paquetes de vivienda pública a precio de saldo, para después rentabilizarlas en el mercado de alquiler¹⁴. Estos operadores se han convertido en actores centrales del paisaje urbano español.

Segundo, al acumular miles de viviendas en áreas urbanas específicas, estos operadores dejan de ser un actor más para convertirse en agentes con un «poder de mercado» significativo. Esta acumulación inmobiliaria les permite influir en las condiciones del mercado en barrios concretos o incluso en distritos enteros. De hecho, esta posición preponderante otorga a los grandes propietarios la capacidad de «marcar señales de precio». Al concentrar miles de viviendas, pueden fijar «precios de referencia» que luego son replicados por propietarios/as más pequeños. Además, se les atribuyen prácticas como vaciar edificios para reponer contratos a precios más altos o transformar viviendas residenciales en alquiler turístico, generando una presión alcista generalizada.

Tercero, la influencia de estos grandes operadores no se limita al mercado, sino que se extiende a la esfera política. La capacidad de «incidencia política» se manifiesta en su oposición a regulaciones que consideran una amenaza para su modelo de negocio. Por ejemplo, la Ley de Vivienda, con medidas como el tope a la subida del alquiler en zonas tensionadas, ha sido fuertemente criticada por asociaciones vinculadas a la gran propiedad por generar «inseguridad jurídica» y, supuestamente, expulsar a los inversores del mercado. Además, operaciones como la venta de vivienda pública a fondos, posteriormente judicializada, son vistas por algunos movimientos sociales como un ejemplo más de cómo decisiones políticas han favorecido los intereses de estos grandes grupos financieros.

Para Oxfam Intermón, pese a existir una gran cantidad de factores explicativos de la demanda, en términos de desigualdad socioeconómica creemos que es necesario poner atención a tres cuestiones esenciales: Primero, el comportamiento de precios de la vivienda con relación a los salarios (principal fuente de renta de los hogares). Segundo, la situación de los sectores más vulnerables (inquilinato, sobre todo). Y tercero, las dinámicas de exclusión residencial.

Con relación a la evolución de los precios de la vivienda respecto de los salarios, la brecha se ha convertido casi en un abismo¹⁵. Según datos del INE, entre 2015 y 2023, la compra de vivienda en España se encareció un 47% y el alquiler un 58%, mientras que los ingresos de los hogares crecieron a un ritmo mucho menor¹⁶.

En cuanto a la **situación actual del inquilinato**, según los datos ofrecidos por IDRA (2024)¹⁷, se podrían identificar varios elementos significativos. Se «cronifica el alquiler», vivir de alquiler ya no sería una etapa transitoria juvenil, sino una condición duradera con alta probabilidad de prolongarse hasta la vejez. Tampoco afecta solo a jóvenes, la mayoría de la población inquilina, en términos absolutos, tiene más de 34 años (62,8% en Madrid, 54,7% en Barcelona). Presenta, además, un fuerte «rostro migrante». La población extranjera vive mayoritariamente de alquiler (71,6% extracomunitarios).

Dentro del inquilinato, merece atención un fenómeno creciente como es el **alquiler de habitaciones**, que surge como respuesta al auge de precios del alquiler de viviendas completas. Este tipo de alquiler presenta niveles de protección incluso menores que los contratos tradicionales y, en ocasiones, incentiva el encarecimiento de la vivienda, ya que la suma de alquileres individuales puede resultar más rentable para el propietario que alquilar la vivienda completa usándose en muchos casos como estrategia para eludir las limitaciones al alquiler en zonas tensionadas¹⁸.

Por último, en cuanto a las **dinámicas de exclusión residencial**, según Provivienda (2025)¹⁹ el 17,4% de los hogares cae por debajo del umbral de pobreza severa tras pagar la vivienda. Este porcentaje se dispara al 37,8% en los hogares en alquiler a precio de mercado. Casi la mitad de los hogares en alquiler (47,5%) destina más del 30% de sus ingresos a la vivienda. Los grupos más afectados serían los encabezados por mujeres, la juventud y las personas migrantes.

A esta complejidad de la demanda tenemos que añadirle otros vectores, como serían la **explosión del turismo y las economías de plataforma** (que han convertido miles de viviendas en alojamientos turísticos de corta estancia reduciendo la oferta de alquiler residencial asequible²⁰) o la llegada de nómadas digitales extranjeros, con poder adquisitivo muy superior al local, que también ha tensado los mercados en algunos barrios del centro de las grandes ciudades²¹. Todos estos fenómenos

parecen haber acelerado procesos de gentrificación²² y sustitución social de residentes de rentas bajas y medias por población de mayor poder adquisitivo, con la consiguiente homogeneización comercial y cultural.

LA OFERTA EN UN CALLEJÓN DIFÍCIL

El déficit de construcción tras la Gran Recesión creó un «vacío» de nueva oferta durante casi una década²³. Cuando la construcción se reactivó, lo hizo enfocada en vivienda de alto precio (orientada a la demanda extranjera o de renta alta). A este respecto, cabría hacerse varias reflexiones. **¿Cuál es la situación actual de la vivienda pública social en España?, ¿cómo estamos respecto a nuestros vecinos europeos?, ¿sería necesario volver a construir?**²⁴. Para las primeras preguntas aportaremos algunos datos ofrecidos por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana²⁵, para la última identificaremos algunos elementos esenciales.

En el boletín sobre vivienda social publicado por el Observatorio de Vivienda y Suelo (2024) se analiza la situación de esta clase de vivienda en España dentro del contexto europeo. Se define la «vivienda protegida» según la Ley 12/2023²⁶, que incluye vivienda social y de precio limitado, y se destaca que el parque de vivienda social en España es de aproximadamente 318.000 viviendas, lo que cubre solo al 1,72% de los hogares, muy por debajo de la media europea (8%). La proporción de vivienda protegida sobre el total de viviendas terminadas ha caído desde más del 50% en los años 80 hasta menos del 10% en la última década. Respecto al parque de vivienda social, España cuenta con un parque reducido (3,3% del parque total), muy inferior al de países como Países Bajos (29%), Austria (24%) o Francia (17%). En 2024²⁷ existían 3.392 viviendas disponibles para entrega inmediata, y otras 16.518 requerían actuaciones previas (físicas o jurídicas). En esos momentos habría 11.801 viviendas en curso y 9.128 previstas, la mayoría en régimen de alquiler.

No obstante, las personas con rentas más bajas, en algunos casos, no pueden acceder ni siquiera a la vivienda protegida. Tal y como señalan algunos análisis (Civio, 2025)²⁸, aunque los precios se encuentren limitados, siguen siendo inaccesibles para muchas familias. Esto viene dado porque la promoción de vivienda protegida tiende a concentrarse en modalidades más ventajosas para los promotores, como la «Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado» (VPPL), que permite la entrada de compradores con mayor nivel de renta.

Asimismo, sobre esta misma cuestión de vivienda protegida, resulta imprescindible también señalar el importante papel que desempeñan las entidades sociales en la provisión de vivienda asequible. Un ejemplo lo tenemos en redes como ALIVAS²⁹, que impulsan un modelo no lucrativo de vivienda asequible y social, similar a las *Housing Associations* europeas, para combatir la crisis habitacional y la baja oferta pública. Estas organizaciones gestionan inmuebles con enfoque ético frente a la especulación, promoviendo la rehabilitación y el alquiler social.

Si ponemos la atención en la **construcción**, encontramos un encendido debate sobre este asunto (que por razones de extensión no podemos desarrollar en profundidad aquí). Por un lado, estarían quienes plantean que los nuevos hogares crecen a un ritmo mayor que las nuevas viviendas³⁰, lo cual nos conduciría a la necesidad de dar un impulso decidido a los procesos constructivos que amplíen oferta y escapen a las lógicas de «escasez» (Galindo, 2025)³¹. Por otro lado, quienes cuestionan esta narrativa y señalan que la clave no está tanto en el supuesto crecimiento de la demanda de vivienda habitual (debido al crecimiento demográfico), sino a que buena parte de la demanda y, por extensión, también de la oferta, se reubica en usos residenciales no habituales mucho más lucrativos a corto plazo (como por ejemplo el turismo, el alquiler de temporada, nómadas digitales, etc.), lo cual acaba produciendo una carestía de oferta residencial a largo plazo. Para estas posiciones (Gil, 2025³²; Provivienda, 2025³³; Roca-Cladrea y Arellano-Ramos, 2025³⁴) el camino a seguir no sería tanto lanzarnos a la construcción, sino diagnosticar primero cuáles son los verdaderos desajustes existentes entre oferta y demanda, repensar de manera integrada el modelo de política pública de vivienda desincentivando los usos residenciales no habituales, para, luego, llevar a cabo la ampliación de oferta única y exclusivamente en aquellos territorios donde se concentre el potencial problema de desajuste.

Además, el tema de la construcción nos mete de lleno en otro asunto que también estaría impactando en la composición de la oferta inmobiliaria. Nos estamos refiriendo al acceso al suelo urbanizable que resulta en muchas ocasiones complejo, determinado por los «Planes Generales de Ordenación Urbana» (PGOU)³⁵, instrumentos que, manejados por los ayuntamientos, a menudo priorizan plusvalías privadas sobre necesidades sociales. Los procesos burocráticos para obtener licencias son además lentos y complejos, desincentivando proyectos de urbanización. Unido a todo esto, las empresas constructoras enfrentaron (y enfrentan) dificultades de financiación bancaria³⁶, más restrictiva tras la «Gran Recesión», y un aumento

persistente de los costes de materiales (acero, cemento) y energía, especialmente acusado tras la pandemia y la guerra en Ucrania³⁷. Se le suma también una crisis de mano de obra cualificada en el sector, debido (entre otros factores) al envejecimiento de los/as trabajadores/as y la falta de relevo generacional³⁸.

Por último, el stock de viviendas existente parece presentar graves deficiencias. Una parte es antiguo³⁹, energéticamente ineficiente, requiriendo costosas rehabilitaciones⁴⁰. También existe un cierto volumen de viviendas vacías, muchas en manos de bancos o fondos de inversión que las mantienen ociosas a la espera de revalorización. Pero este asunto resulta espinoso y requiere de algunas matizaciones. Según los datos que arroja el INE⁴¹, en España habría unos 3,4 millones de viviendas vacías. Otras fuentes ampliarían este stock acercándolo a los 3,8 millones de viviendas vacías (Provivienda, 2023)⁴². Suponen alrededor de un 13,7% del total del parque de vivienda nacional.

Como se puede observar, nos encontramos ante una problemática compleja, llena de ramificaciones y perspectivas.

A continuación, aportaremos una serie de datos que vienen a poner sobre la mesa los efectos que el problema de la vivienda está teniendo en términos de desigualdades para muchas personas.



UN EJE DE DESIGUALDADES



En el otoño de 2025 Oxfam Intermón publicó '[Vivir la Desigualdad II](#)', una investigación que a partir de la encuesta a 4.102 personas permitía comprender la percepción de la ciudadanía sobre las desigualdades sociales, llenando con las experiencias cotidianas los vacíos que dejan los análisis basados únicamente en grandes cifras macroeconómicas.

Fruto de esa investigación se pudo constatar que el 78,8 % de las personas consideraban en 2025 que España es un país muy desigual. Preguntados **por el ámbito donde más desigualdad había en España, situaron, en primer lugar, el acceso a la vivienda digna**. De tal forma, la vivienda superaba a la economía⁴³ como la cuestión donde más desigualdad había. Reflejo de cómo está vertebrando la crisis de la vivienda el malestar de la ciudadanía, **el 41,2 % manifestó que la medida más prioritaria para reducir las desigualdades en España era resolver el problema de acceso a una vivienda digna**.

La crisis de la vivienda, por tanto, atraviesa a una parte importante de la sociedad española. Por ello, en este informe se ha pretendido profundizar en el análisis de esa misma encuesta para relatar los malestares que genera la vivienda en la población y cómo condiciona su día a día.

Tal y como se ha señalado en el capítulo anterior, la financiarización de la vivienda, su conversión en vehículo de inversión y no en un derecho ciudadano han llevado a una espiral de precios especulativa que se ve alimentada por la escasez de oferta y la presión en el lado de la demanda, impactando negativamente en la vida de millones de personas en nuestro país.



LO IMPOSIBLE: VIVIR DE ALQUILER Y LLEGAR A FIN DE MES

LA ESPAÑA QUE NO PUEDE AHORRAR

El efecto más evidente del incremento sin freno de los precios de la vivienda en los últimos años es su impacto en los bolsillos de la ciudadanía, en su capacidad para llegar a fin de mes.

TABLA 1. CAPACIDAD DE AHORRO DE LOS HOGARES EN ESPAÑA

PORCENTAJE DE PERSONAS SEGÚN SU CAPACIDAD DE AHORRO	
AHORRA MUCHO A FINAL DE MES	10,67%
AHORRA UN POCO	41,18%
LLEGA CON LO JUSTO	34,66%
NECESITAR USAR AHORRO PREVIO PARA LLEGAR A FIN DE MES	8,04%
SE HA TENIDO QUE ENDEUDAR PARA LLEGAR A FIN DE MES	5,46%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

Una de las principales conclusiones que se trasladan del nuevo análisis que hacemos de la encuesta 'Vivir la Desigualdad II'⁴⁴ es que en España la capacidad de ahorro de los hogares divide a la población en dos bloques casi idénticos: **el de quienes llegan holgadamente a final de mes (51,8% de la población) y el que llega con lo justo (48,1%) que llega con lo justo o, incluso, tiene que endeudarse o gastar parte de sus ahorros para afrontar sus gastos mensuales.**

Si bien la capacidad de ahorro divide a España en dos mitades, este eje de desigualdad está a su vez atravesado por otros determinantes de desigualdad, como son el género, el nivel socioeconómico⁴⁵ o el país de nacimiento⁴⁶.

En la siguiente tabla se muestra la capacidad de ahorro por estas variables, observándose **que mujeres, personas de nivel socioeconómico bajo e inmigrantes tienen una menor capacidad de ahorro que sus contrapartes.** Por ello, se interseccionan la desigualdad de clase, de género y racial al eje de desigualdad económica.

TABLA 2. CAPACIDAD DE AHORRO EN ESPAÑA EN FUNCIÓN DE DIFERENTES PERFILES

		AHORRA A FINAL DE MES	NO AHORRA AL FINAL DE MES
GÉNERO	Hombres	55,2 %	44,8 %
	Mujeres	48,7 %	51,3 %
NIVEL SOCIOECONÓMICO	Alto	68,3 %	31,7 %
	Medio	50,1 %	49,9 %
	Bajo	34,3 %	65,7 %
PAÍS DE NACIMIENTO	España	53,2 %	46,8 %
	UE	39,5 %	60,5 %
	Resto del mundo	47,1 %	52,9 %

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

‘ES UN PROBLEMA REALMENTE PREOCUPANTE EN CUANTO A QUE LOS SUELDOS NO SUBEN, LOS ALQUILERES ESTÁN DISPARADOS Y A LA HORA DE PODER METERTE EN UNA VIVIENDA ES CASI IMPOSIBLE POR LOS REQUISITOS Y DEMÁS.’

MUJER INQUILINA DE CLASE MEDIA-BAJA, HOGAR MONOMARENTAL, 46 AÑOS, SEVILLA.

LA VIVIENDA, ASPIRADORA DE LOS INGRESOS DE LOS HOGARES

La desigual capacidad de ahorro que muestran las personas en España va asociada, al menos en parte, a gastos relacionados con la vivienda, en lo que se conoce como «tasa de esfuerzo». Esta tasa relaciona el coste de la vivienda con los ingresos del hogar que la habita. Y éste es un indicador muy importante ya que, normalmente, el pago de la hipoteca o del alquiler suele representar el principal gasto de los hogares, por lo que la tasa de esfuerzo condiciona la capacidad de ahorro.

Al preguntar, un 46 % de la población afirma que tener gastos relacionados con la vivienda (el otro 54 %, al tener la vivienda en propiedad y sin cargas o, por el contrario, no haberse emancipado aún, no declaran tener gastos en materia de vivienda). De ese 46 %, una de cada tres personas, ya sea inquilina o tenga una hipoteca, declaran dedicar más del 30 % de sus ingresos a la vivienda.

Profundizando en estos datos, vemos que existe una brecha en la «tasa de esfuerzo» en función del régimen de tenencia de la vivienda y que puede marcar en gran medida la capacidad de ahorro: **la tasa de esfuerzo del inquilinato es mayor que la de quienes viven en una vivienda de su propiedad con hipoteca.**

El 85 % de las personas inquilinas se encuentran por encima de la recomendación del Banco de España, en situación de sobreesfuerzo. El sobreesfuerzo económico es tan grande entre el inquilinato que, incluso, uno de cada tres tiene que dedicar más de la mitad de sus ingresos a la vivienda, lo que dificulta en gran medida la capacidad de ahorro de estos hogares.

TABLA 3. TASA DE ESFUERZO DE LOS HOGARES

% DE INGRESOS DEDICADO A COSTEAR LA VIVIENDA	ALQUILER	PROPIEDAD CON HIPOTECA
MENOS DE 30 %	15,0%	38,1%
DE UN 30 % A UN 50 %	48,7%	42,0%
DE UN 50 % A UN 70 %	23,8%	15,0%
MÁS DE UN 70 %	12,5%	5,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

La «tasa de esfuerzo» mejora, aunque sigue siendo excesivamente alta, entre quienes tienen su vivienda en propiedad, pero aún siguen pagando una hipoteca. El 38 % de las personas con hipoteca se encuentran por debajo del umbral del 30 %, mientras que el 62 % se encuentra en situación de sobreesfuerzo, teniendo una de cada cinco personas hipotecadas que dedicar más del 50 % de sus ingresos al pago de la vivienda.

En definitiva, se trata de una situación grave, pues **se encontrarían en situación de sobreesfuerzo el 62 % de las personas hipotecadas y el 85 % de las personas inquilinas**, lo que deja a los hogares en una situación comprometida económicamente tras pagar la vivienda, teniendo que destinar muy pocos recursos a otros gastos como la alimentación, ropa, suministros u ocio.

‘EL ALQUILER SERÍA MÍNIMO 56% DE MI SALARIO, [...], PERO SI SUMAS COMIDA Y LO OTRO SE VA A UN 80 Y PICO, VAMOS TE QUEDA UN 6%.’

JOVEN, VARÓN, VIVE EN HOGAR FAMILIAR, 25 AÑOS, CASTELLÓN.

‘ES QUE SE TE VAN LOS ALQUILERES MÍNIMOS A 1.000 O 1.100 EUROS Y CLARO, NO DEJAS DE TRABAJAR PARA LA FUNCIÓN PÚBLICA QUE TAMPOCO GANAMOS TANTO, ENTONCES SOLO NO PUEDES VIVIR. SI TIENES QUE PAGAR AGUA, LUZ, GAS Y PAGAR 1.000 EUROS DE ALQUILER, PUES ESA ES LA PREOCUPACIÓN, COMO VOY A HACER PARA PODER VIVIR SOLO.’

JOVEN SIN ACCESO A VIVIENDA, VARÓN, 35 AÑOS, VIVE EN HOGAR FAMILIAR, BARCELONA.

Ha quedado demostrada cómo la «tasa de esfuerzo» varía según el tipo de régimen de vivienda, por lo que se vuelve necesario señalar cómo esta consigue condicionar la capacidad de ahorro:

TABLA 4. CAPACIDAD DE AHORRO EN FUNCIÓN DEL RÉGIMEN DE VIVIENDA

	AHORRA A FINAL DE MES	NO AHORRA A FINAL DE MES
VIVIENDA COMPLETAMENTE PAGADA	59,9 %	40,1 %
VIVIENDA CON HIPOTECA	53 %	47 %
VIVIENDA DE ALQUILER	38,9 %	61,1 %
PERSONA NO EMANCIPADA	46 %	54 %

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

Como se observa en la tabla anterior, **los hogares con mayor tasa de esfuerzo, los que viven de alquiler, ahorran con menos frecuencia que los hogares con una vivienda en propiedad**. La diferencia es de más de veinte puntos porcentuales entre quienes ya tienen su vivienda completamente pagada y las personas que viven en régimen de alquiler y de catorce puntos al comparar a hogares con hipoteca frente hogares inquilinos.

No obstante, estas circunstancias podrían ser respondidas por dos variables diferentes: los ingresos y los gastos.

En primer lugar, la diferente capacidad de ahorro y «tasa de esfuerzo» podría responder a los bajos salarios que estaría ganando una buena parte de la población, que serían insuficientes para llegar cómodamente a fin de mes descontado el coste de la vivienda. No obstante, esta explicación no encajaría completamente con el contexto económico del país, donde el PIB⁴⁷, el empleo⁴⁸ y los salarios⁴⁹ acumulan varios años consecutivos de crecimiento.

La otra explicación posible para la incapacidad de ahorro y la elevada «tasa de esfuerzo», pese al incremento salarial, podría encontrarse, en cambio, en el lado del gasto: la vivienda, cuya escalada de precios⁵⁰ podría estar convirtiéndose en una suerte de agujero negro que absorbe los salarios e impide a los hogares ahorrar.

Para comprobar si la capacidad de ahorro depende más de los ingresos o del régimen de vivienda, se ha llevado a cabo un análisis multivariable a partir de los datos de la encuesta ‘Vivir la desigualdad II’. Este análisis permite determinar el peso relativo de ambos factores en la probabilidad de ahorrar a fin de mes mientras se controla por otras variables sociodemográficas (como son el género, la edad, el país de nacimiento o el tamaño del municipio).

Los resultados del análisis muestran que, aunque **tanto el nivel de ingresos como el régimen de tenencia de la vivienda** son determinantes de la **capacidad del ahorro de la población española**⁵¹, **el tipo de vivienda es el elemento que más brechas genera**.

A esta conclusión se llega tras analizar la probabilidad de ahorro en función de diferentes niveles de ingresos y el tipo de régimen de tenencia de la vivienda. Tal y como se muestra a continuación, vivir de alquiler reduce significativamente la probabilidad de ahorrar a todos los niveles de ingresos comparado con ser propietario de una vivienda:

TABLA 5. PROBABILIDAD DE AHORRAR SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA Y DIFERENTES NIVELES DE INGRESOS

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	PERSONAS QUE INGRESAN EL SMI (1.184€ MENSUALES EN 2025)	PERSONAS QUE INGRESAN 1.500€ MENSUALES	PERSONAS QUE INGRESAN 2.000€ MENSUALES	PERSONAS QUE INGRESAN 2.500€ MENSUALES
ALQUILER	32,4%	39,7 %	51,9 %	63,3 %
PROPIEDAD CON HIPOTECA	42,4 %	50,2 %	62,4 %	72,2 %
PROPIEDAD COMPLETAMENTE PAGADA	58,6 %	65,9 %	76,1 %	82,8 %

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

Así, en igualdad de condiciones⁵², **quienes viven de alquiler tienen menos probabilidad de ahorrar que las personas propietarias, independientemente del nivel de ingresos.**

La brecha en la capacidad de ahorro del inquilinato, en todos los niveles analizados, es de entre 20 y 26 puntos comparado con quien tiene la vivienda completamente pagada y de entre 10 y 9 puntos comparado con las personas hipotecadas.

Además, comparando la probabilidad de ahorrar entre hipotecados/as y propietarios/as sin cargas se observa que las personas con hipoteca tienen entre 10 y 15 puntos menos de probabilidad de ahorrar que quienes ya terminaron de pagar su vivienda.

Por tanto, se evidencia que, si bien el nivel de ingresos de los hogares tiene un papel importante en la capacidad de ahorro en España, **no es el único factor determinante.** El análisis revela que **el régimen de vivienda, concretamente el alquiler frente a la propiedad es el factor que más desigualdades genera entre grupos, penalizando especialmente el ahorro de quienes viven de alquiler.**

De tal modo, una persona con unos ingresos mensuales de 2.000€ que viva de alquiler tiene prácticamente la misma probabilidad de ahorrar que una persona con hipoteca que gane 1.500€ al mes. Es decir, aun ganando 500€ más que una persona hipotecada, el alquiler se come esos ingresos extra, impidiendo ahorrar y forzando a otras renunciaciones. La diferencia es más notable incluso con respecto de quién tiene su vivienda completamente pagada. De esta forma, una persona con la vivienda completamente pagada cuyos ingresos sean aproximadamente el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) tiene 8 puntos porcentuales más probabilidad de ahorrar que una persona alquilada cuyos ingresos sean de 2.000.



Por tanto, se puede afirmar que la crisis de la vivienda impacta más a las personas inquilinas, indistintamente de su nivel de ingresos, lo que revela la transversalidad de la crisis, afectando también a las clases medias, **si bien es necesario resaltar que son las personas jóvenes, las inmigrantes y las mujeres⁵³ las que con más frecuencia viven en régimen de alquiler, lo que explica su mayor dificultad para ahorrar vista anteriormente.**

‘NOS DA MUCHA RABIA ESE ALQUILER QUE ESTAMOS PAGANDO, [...] ESTAMOS TIRANDO ESE DINERO QUE A LO MEJOR PODRÍAMOS TENER UNA HIPOTECA.’

MUJER INQUILINA DE CLASE MEDIA, 38 AÑOS, MADRID.

LA TRAMPA DEL ALQUILER

Estos resultados revelan que detrás de la fractura que divide a España en dos mitades, la que llega a fin de mes y la que no, se encuentra **la crisis de la vivienda, pues ésta se ha convertido en una aspiradora de ingresos de los hogares que restringe su nivel de consumo y dificulta la salida de «la trampa del alquiler»:** los hogares inquilinos tienen muy difícil ser propietarios. Estos, al no poder ahorrar por el elevado precio del alquiler, no pueden hacer frente a la entrada de una vivienda en propiedad, por lo que en la actualidad quedan atrapados en la espiral de precios asfixiantes del mercado de alquiler.

‘YO NUNCA HE ASPIRADO A UN PISO PORQUE MI ECONOMÍA NO ME DA. SIEMPRE HE VISTO UNOS REQUISITOS QUE NO PUEDO CUMPLIR [...] PUEDO REUNIR 700 U 800 EUROS PARA UN ALQUILER, PERO LOS REQUISITOS NO LOS PUEDO CUMPLIR [...] EL MÍNIMO QUE YO GANO ES QUE NO SIRVE PARA NADA, TENDRÍA QUE REUNIR DOS O TRES NÓMINAS.’

MUJER, PERSONA MIGRANTE, EMPLEADA DOMÉSTICA, 62 AÑOS.

Ante la incapacidad de ahorrar para la entrada de una vivienda, una de las salidas a «la trampa del alquiler» ha sido, en los últimos años, la ayuda familiar para adquirir una vivienda en propiedad. Una de cada tres personas propietarias menor de 45 años afirma haber contado con la aportación económica de algún familiar para poder afrontar el pago de una vivienda en propiedad, cifra que desciende en las generaciones más mayores (18,1 % entre quienes tienen 45 y 64 años de edad y 9,1 % entre mayores de 65). La ayuda familiar por tanto se convierte en una señal de que la compra de vivienda fue más asequible para las generaciones más mayores en el pasado que lo que resulta para la generación millennial⁵⁴ y Z⁵⁵ en la actualidad.

No obstante, el acceso a la propiedad y la ayuda familiar que reciben millennial y Z presentan diferencias en función del nivel socioeconómico, afectando más la trampa del alquiler a milenial y Z de clase baja. **Solo el 50,5 % de las personas menores de 45 años de clase baja son propietarias de su vivienda, cifra que sube al 59,3 % entre las clases medias y al 66,2 % para las personas de clase alta, una brecha en el acceso a la propiedad de 16 puntos porcentuales respecto del nivel socioeconómico bajo.**

La tensión de precios en el mercado inmobiliario no siempre ha sido así, si no que ha acelerado en los últimos años. Así se desprende del testimonio de quienes viven hipotecados o de alquiler. Preguntados por el coste de su vivienda en la actualidad, comparado con el precio de hace cinco años, la mayoría de la población responde que ahora ha de pagar más.

TABLA 6. EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

VALORACIÓN DEL COSTE DE SU VIVIENDA ACTUAL RESPECTO DE HACE CINCO AÑOS	ALQUILER	PROPIEDAD CON HIPOTECA
AHORA ES MUCHO MÁS ALTO	37,6%	22,3%
ALGO MÁS ALTO	33,8%	34,9%
ES SIMILAR	23,1%	33,9%
ES MÁS BAJA	3,7%	7,1%
AHORA ES MUCHO MÁS BAJA	1,8%	1,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

No obstante, el incremento del precio de la vivienda es mayor para el inquilinato que para las personas con una hipoteca, ya que éstas, pasado el pico del incremento de los tipos de interés⁵⁶ (en verano de 2023), han visto rebajadas sus cuotas hipotecarias en los dos últimos años.

La crisis de precios de la vivienda que arrastra España en los últimos años ha afectado enormemente a toda la población, indistintamente de su país de origen, si bien impacta aún más a las personas migrantes extracomunitarias: según la encuesta Vivir la Desigualdad, más del 60 % de las personas nacidas en España pagan hoy más alquiler o hipoteca que hace cinco años, cifra que escala hasta el 76 % entre quienes han nacido fuera de la Unión Europea.

El mismo patrón se repite al analizar el impacto de la crisis de precios por edad. La mayoría de las personas, en todos los tramos de edad, pagan más ahora por su vivienda que hace cinco años, pero con diferencias significativas entre las personas jóvenes y el resto de población adulta: mientras que el 55 % de quienes tienen más de 65 años manifiestan que el coste de su vivienda ha aumentado, la cifra sube hasta el 64 % de las personas entre 35 y 64 años y escala hasta el 70 % de las personas jóvenes emancipadas. Por tanto, **la crisis de precios impacta más en las nuevas generaciones**, por un lado, porque sienten con más frecuencia la subida de precios y, por otro, porque este incremento ha hundido la emancipación juvenil a su nivel más bajo desde 2006⁵⁷.

‘MI PRINCIPAL PREOCUPACIÓN ES INDEPENDIZARME Y SER SOLVENTE A NIVEL ECONÓMICO, PERO NO SOLO PARA SOSTENERME A MÍ SI NO PARA TENER LO QUE HOY EN DÍA SE DICE UNA BUENA VIDA.’

JOVEN SIN ACCESO A VIVIENDA, VARÓN, VIVE EN HOGAR FAMILIAR, 25 AÑOS, ZARAGOZA.

‘ME GUSTARÍA DAR PASOS ADELANTE PORQUE LLEVO BASTANTE TIEMPO CON MI RELACIÓN Y NOS GUSTARÍA VIVIR JUNTOS, TENER UNA FAMILIA.’

JOVEN SIN ACCESO A VIVIENDA, MUJER, VIVE EN HOGAR FAMILIAR, 35 AÑOS, MÁLAGA.

Detrás de este mayor impacto en la población inmigrante y las personas jóvenes se encuentra, de nuevo, el régimen de vivienda. **Al ser la crisis de la vivienda una crisis fundamentalmente del alquiler impacta más a quién más uso hace de esta opción.** Por un lado, se encuentran las personas jóvenes (35 % vive de alquiler, frente al 21 % del resto de población adulta); y, por otro lado, las personas migrantes, dado que para quienes han nacido fuera de España es más frecuente el alquiler (43 % entre personas de la UE y 53 % extracomunitarias). Como contraste, en la población española lo más habitual es tener una vivienda en propiedad completamente pagada o en hipoteca (73 % de personas propietarias, frente a un 19 % de alquiladas).

TABLA 7. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN DIFERENTES CARACTERÍSTICAS

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA		ALQUILER	PROPIEDAD
Género	Hombre	20,3 %	73,3 %
	Mujer	25,5 %	66,3 %
Lugar de nacimiento	España	19,1 %	73,4 %
	UE	41,3 %	51,7 %
	Resto del mundo	53,2 %	39,6 %
Nivel socioeconómico	Alto	20,1 %	72,3 %
	Medio	23,9 %	70,3 %
	Bajo	27 %	64,5 %
Edad	Menores de 34 años	33,7 %	47,7 %
	35-64 años	22,1 %	73,7 %
	Mayores de 65 años	19,9 %	79,4 %

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

RENUNCIAS EN TORNO A LA VIVIENDA

El incremento de precios de la vivienda en los últimos años ha tenido importantes consecuencias en la vida de las personas, que se trasladan más allá de la capacidad de ahorro en forma de precariedad habitacional. Algunos elementos que aparecen cuando se dan situaciones de precariedad e inestabilidad habitacional son la pobreza energética (no poder permitirse calentar la casa en invierno), renunciar a tu barrio de toda la vida por no poder costear una vivienda en él, renunciar a la intimidad y tener que compartir piso con otras personas o tener que volver a casa de sus familiares, realidades que hacen que actualmente la vivienda en lugar de constituir un hogar sea tan solo un sitio donde poder dormir.

[REACCIÓN AL SER ENTREVISTADO POR SU VIDA COMO ARRENDATARIO]: 'YO CREO QUE, TAMBIÉN, A UNO LE DA SENSACIÓN DE INJUSTICIA [...] NO PUEDO TENER NINGÚN PLAN DE FUTURO, NI EL PODER DISFRUTAR DE NADA MÁS PORQUE NO ME LO PUEDO PERMITIR. YO CREO QUE ESTO ES FRUSTRACIÓN, ANSIEDAD Y ESO.'

INQUILINO VARÓN DE CLASE MEDIA-BAJA, 54 AÑOS, BARCELONA.

El mejor ejemplo lo representa el número de personas que, por motivos económicos, han tenido que mudarse en el último año: casi una de cada cinco personas tuvo que cambiar de vivienda por razones económicas.

Al analizar las «mudanzas forzosas» entre diferentes colectivos se observa que el más afectado ha sido el del inquilinato: **una de cada tres personas que vive de alquiler se tuvo que mudar forzosamente en el último año**. Es decir, **más de tres millones de personas adultas** tuvieron que trasladar su hogar por no poder permitirse el pago del alquiler de su vivienda.



UNA DE CADA TRES PERSONAS QUE VIVE DE ALQUILER SE TUVO QUE MUDAR FORZOSAMENTE EN EL ÚLTIMO AÑO

‘CADA VEZ MÁS UNO SE VA ALEJANDO DE LA CIUDAD, NO HAY OTRA. O SEA, YO VIVÍ EN BARCELONA, TUVE QUE CAMBIARME A EL PRAT, DEL PRAT PUES TUVE QUE VENIRME A SANT BOI [...]. ENTONCES UNO SE VA MOVIENDO Y SE VA MOVIENDO, PERO ES QUE ESTÁ COMPLICADO PARA CONSEGUIR UN ALQUILER.’

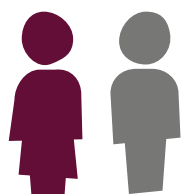
INQUILINO VARÓN DE CLASE MEDIA, PERSONA RACIALIZADA, 45 AÑOS, BARCELONA.

Ahondando en los datos se observa, de nuevo, como **las más propensas a sufrir estos desahucios invisibles por cuestiones económicas fueron las personas migrantes**: el 37 % de las personas extracomunitarias se vieron obligadas a cambiar de vivienda, por un 26,6 % de las nacidas en la UE y un 15,5 % de mudanzas entre personas nacidas en España.

‘YO SALÍ DE USERA [...] ME FUI A CARABANCHEL CON MI HERMANA Y DESPUÉS NUEVAMENTE REGRESÉ A USERA. DE USERA PASAMOS A ORCASITAS’. [...] ‘PARA HACER LA REAGRUPACIÓN FUI A LA POLICÍA A HACERME UN DOCUMENTO Y ME DIJO EL POLICÍA QUE PARA DEMOSTRAR QUE YO MANTENGO A MI HIJA NECESITO UN CONTRATO DE ALQUILER DE LA HABITACIÓN QUE PAGO’; ‘¿SABES QUÉ PROBLEMA TENGO? EL EMPADRONAMIENTO. YO DESDE 2015 QUE ME FUI CON ESTA CHICA A VIVIR ELLA ME EMPADRONÓ [...], PERO AHORA QUE ME HE VENIDO ME DIJO QUE DONDE ESTOY QUE ME EMPADRONE’.

MUJER MIGRANTE, EMPLEADA DOMÉSTICA, 62 AÑOS, MADRID.

Asimismo, las personas jóvenes también se encontraron entre las que más tuvieron que cambiar de vivienda⁵⁸: el 31,9 % de los menores de 35 años se mudó en el último año por motivos económicos.



CASI LA MITAD DE LAS PERSONAS JÓVENES QUE SE MUDÓ POR MOTIVOS ECONÓMICOS EN 2025 LO HIZO REGRESANDO AL HOGAR FAMILIAR POR NO PODER PERMITIRSE UNA VIDA EMANCIPADA

Además, en el caso de las personas jóvenes, las «mudanzas forzosas» por motivos económicos tuvieron una contrapartida añadida: **aproximadamente la mitad de las personas menores de 35 años que se mudó por razones económicas lo hizo regresando al hogar familiar**. Por tanto, la crisis de la vivienda no solo impide a la juventud independizarse, sino que también malogra proyectos emancipadores entre buena parte de la juventud, personas que decidieron abandonar el hogar familiar, pero tuvieron que volver a este por no poder permitírselo.

‘ME DEDICO AL TURISMO Y AL FINAL ES UN TRABAJO INESTABLE, SOBRE TODO EN LA COSTA DEL SOL, VA POR TEMPORADAS Y COMO ESTABA TRABAJANDO PARA HACER FERIAS Y CONGRESOS CON UNA ETT, NOS HACEN CONTRATOS COMO DE MES A MES, Y CON ESA INESTABILIDAD, PUES AL FINAL DECIDÍ VOLVER A CASA DE MIS PADRES.’ [...] ‘CON 35 AÑOS TENGO QUE VOLVER Y VEO EL CUADRO DIGO, NO SÉ [...] TE DA LA SENSACIÓN DE QUÉ PINTO YO YA EN ESTA HABITACIÓN CON ESTE CUADRO DE CUANDO ERA UNA NIÑA.’

JOVEN SIN ACCESO A VIVIENDA, MUJER, VIVE EN HOGAR FAMILIAR, 35 AÑOS, MÁLAGA.

Profundizando en las consecuencias que tuvieron estas mudanzas forzosas se observa que cambiar de casa forzosamente no solo tiene un impacto en cuanto a la habitabilidad de la vivienda (menos metros cuadrados, peor ventilación y luminosidad, etc.). También afecta al vínculo de las personas con el territorio y las comunidades que se generan. Así, **casi el 60 % de personas que se mudaron en el último año tuvieron que abandonar sus barrios o pueblos de toda la vida** por no poder encontrar una vivienda asequible en la misma zona, alejándose de su entorno familiar y de sus amistades, tensionando las redes de apoyo de estas personas en un momento de fragilidad económica.

Otra consecuencia de la crisis de la vivienda es la renuncia a la intimidad. En el último año el 12,8 % de la población adulta española tenía que compartir vivienda con personas con las cuáles no tiene ningún tipo de parentesco. Si bien compartir piso es habitual, incluso razonable, entre personas jóvenes (estudiantes que se mudan a otras ciudades a estudiar, primeras experiencias de emancipación juvenil...) y que podría justificarse por ello que el 22,6 % de las personas entre 18 y 24 años compartan piso, es más sorprendente que esta tasa ascienda al 27,7 % en personas de entre 25 y 34 años y que, a priori, están acabando su etapa juvenil y deberían estar comenzando a construir sus proyectos vitales autónomos. Pero la pérdida de intimidad no solo es un factor juvenil: una de cada diez personas de 35 a 54 años comparte piso con desconocidos por motivos económicos, haciendo que compartir piso no sea solo una realidad juvenil.

Nuevamente encontramos que son **las personas migrantes las más expuestas a la precariedad habitacional**, pues el 22 % se ven forzadas por motivos económicos a compartir vivienda con desconocidos, una frecuencia que casi duplica la de personas nacidas en España (11,9 %).

‘ES UNA HABITACIÓN PEQUEÑA, HE PUESTO DOS CAMITAS DE 90 Y MEDIA VUELTA Y NOS SALIMOS FUERA. HEMOS PUESTO TODAS LAS COSAS QUE HABÍAMOS TRAÍDO DE LA OTRA CASA, LAS HEMOS APRISIONADO AHÍ, DEBAJO DE LA CAMA’, ‘COMO ES TAN ESTRECHA LA HABITACIÓN NO PODEMOS TENDER [...], ENTONCES LO LLEVAMOS A LAVAR A CUALQUIER PARTE, PERO ESO SUMANDO CADA SEMANA SE VA HACIENDO UN MONTO’, ‘OTRAS QUE HE DESCARTADO ERAN OSCURAS, MUCHA GENTE.’

MUJER MIGRANTE, EMPLEADA DOMÉSTICA, 62 AÑOS, MADRID.

No hablamos, por tanto, de un *coliving* en búsqueda de la vida comunitaria, si no de la precariedad que fuerza a una parte importante de la población en España no tengan otra salida que vivir con desconocidos y, con ello, no disfrutar del derecho a la vivienda digna.

‘COMPARTO PISO PUES PORQUE VAMOS CON LOS GASTOS A MEDIAS, PERO ES CIERTO QUE ME GUSTARÍA TENER MI INDEPENDENCIA, MI LIBERTAD O IRME CON MI PAREJA. NO SÉ, CRECER DE OTRA FORMA, PERO CLARO CON LOS SUELDOS ASÍ DE BAJOS Y LOS ALQUILERES ASÍ DE ALTOS...’ [...] ‘ES LA HABITACIÓN EN LA QUE VIVO, COEXISTO Y HAGO TODA MI VIDA. ES UNA HABITACIÓN SUPER PEQUEÑITA. O SEA, ES LO QUE VEIS. LA FOTO LA ESTOY HACIENDO DESDE LA PUERTA Y TENGO ESE ARMARIO, MI MESA DE ESTUDIO QUE LA TENGO LLENA DE TRASTOS Y BUENO, MI CAMA DE 1,90CM, PEQUEÑITA Y QUIERO PONER UNAS BALDAS PORQUE NO ME CABEN MÁS COSAS.’

JOVEN, MUJER, VIVE EN PISO COMPARTIDO, 27 AÑOS, ZARAGOZA.

Por último, es necesario resaltar la afectación que tiene la «pobreza energética» en España, pues los suministros son el gasto asociado a la vivienda más importante tras el alquiler o la hipoteca.

De tal manera, el 49,4 % de la población dedica más del 30 % de sus ingresos al pago de suministros como la luz o el gas, una cuantía que dificulta mucho vivir con dignidad. Consecuencia de ello, en los últimos doce meses⁵⁹ el 19,2 % de las personas no pudo pagar gastos relacionados con los suministros de la casa (luz, agua, internet). Esto conlleva, por ejemplo, que ante las recientes oleadas de frío del pasado invierno, o las cada vez más numerosas oleadas de calor que se sufren en verano, una de cada cinco personas en España no pueda calentar o enfriar su vivienda para hacerla más confortable. Además, **la «pobreza energética» asciende hasta afectar a casi tres de cada diez personas inquilinas, personas jóvenes o personas migrantes⁶⁰**. Es decir, nuevamente golpea más la crisis a los colectivos más vulnerabilizados.

Los esfuerzos que se ve obligada a hacer la población española por la subida de precios no solo se limitan a lo relativo a la vivienda, no solo es tener que mudarse a un hogar menos confortable o no poder ahorrar para pagar la entrada de un piso. En España, la asfixia económica producida por el alto coste de la vivienda y los bajos salarios también obligan a realizar otra serie de renunciass⁶¹.

Por ejemplo, el 60 % de la población tuvo que recurrir en 2025 a la compra de productos de oferta o con grandes descuentos para hacer la cesta de la compra habitual, un 56 % redujo compras en ropa o calzado y un 40,1 % no puede afrontar un gasto imprevisto de más de 600€, como sería la sustitución de una nevera averiada.

La población, además, también está teniendo que renunciar a espacios de ocio y descanso: el 58,3 % de la población limitó sus actividades de ocio y cultura y el 43,6 % no se pudo permitir irse al menos una semana de vacaciones.

Por todo ello, las consecuencias de una vivienda por las nubes y bajos salarios van más allá de tener una vivienda cómoda y bien comunicada, también afectan a otros derechos como el acceso a una alimentación saludable o el derecho al ocio y el descanso.

‘EN LA ANTERIOR CASA HABÍA DÍAS QUE IBA A VER QUÉ PODÍA HACER Y MEJOR IR A COMPRAR COMIDA HECHA, UN POLLO ASADO O LO QUE SEA. IMPOSIBLE HACER PORQUE NO PODÍAS COCINAR’ [...] ‘QUIERO PASAR MÁS TIEMPO FUERA QUE EN MI PROPIO PISO. AQUÍ ESTOY EN LA UNIVERSIDAD, POR EJEMPLO, Y ESTOY SUPER TRANQUILA, PERO SÉ QUE CUANDO LLEGUE A CASA VA A ESTAR LLENA, CON GENTE QUE NO CONOZCO.’

JOVEN, MUJER, PERSONA RACIALIZADA, 29 AÑOS, VIVE EN PISO COMPARTIDO, BARCELONA.

LA VIVIENDA, UN FUTURO DE INCERTIDUMBRE

La crisis de vivienda tiene evidentes consecuencias negativas en el presente de millones de personas, pero también genera una gran sensación de incertidumbre sobre la estabilidad habitacional futura para una parte importante de la población ante el gran crecimiento de precios y la falta de soluciones.

Ese futuro de incertidumbre ya ha comenzado. En este 2026, y según el Ministerio de Derechos Sociales y Consumo, está previsto que lleguen a su finalización más de 630.000 contratos de alquiler, afectando a un 1,6 millones de personas. Estos contratos, firmados en el momento de mayor impacto económico de la pandemia de la COVID (2020-2021) tenían condiciones económicas más asequibles que las que se dan en la actualidad, habiéndose producido desde entonces un incremento del 40 % del coste medio del alquiler ofertado en los portales inmobiliarios⁶².

Ante este escenario de crisis de precios y finalización de contratos (que no se ha visto correspondida con un incremento similar de los salarios) no sorprende que **una de cada cuatro personas considere como bastante probable tener problemas para pagar su vivienda en los próximos años** y solo un 45 % de las personas se manifiestan bastante seguras respecto a poder afrontar estos pagos.

Las dificultades para afrontar el pago en el futuro tienen, nuevamente, diferentes proyecciones según qué grupo se trate. Por ejemplo, por nivel socioeconómico, casi el 20 % de las personas de nivel socioeconómico alto manifiestan como probable enfrentar dificultades para pagar la vivienda. El temor crece entre las clases medias y bajas, donde casi el 30 % considera que en el futuro tendrán dificultades para costear su vivienda.

El mismo patrón se repite en función del régimen de vivienda o del país de origen: una de cada cinco personas con una hipoteca considera bastante probable enfrentar dificultades para pagar su vivienda, diez puntos menos que entre el inquilinato o entre personas migrantes.

Así, el **30 % de quienes viven de alquiler temen no poder afrontar el pago de su renta en los próximos años**. Mientras, el 35,4 % de las personas extracomunitarias temen no poder hacer frente al coste de su vivienda, once puntos porcentuales más que entre ciudadanos de la UE (24,8 %) y doce más que entre nacidas en España (23 %).

Por tanto, el futuro inmediato de elevados precios de la vivienda y finalizaciones de contratos que se van a dar en 2026 estaría tensionando y generando incertidumbre a una parte importante de la población. Por un lado, el 30 % de las personas inquilinas y el 30 % de las inmigrantes manifiestan como probable enfrentar problemas para el pago de su vivienda en un futuro próximo. Pero, también, este temor es compartido por las personas nacidas en España o las de clase media: una de cada cuatro personas españolas y una de cada cuatro personas de clase media señalan que en un futuro cercano podrían sufrir dificultades para pagar su vivienda evidenciando la transversalidad de la actual crisis de vivienda amplias capas de la sociedad española.

LAS DIFICULTADES PARA PAGAR LA VIVIENDA NO ENTIENDEN DE CLASES NI NACIONALIDADES:

30 %

DE LAS PERSONAS
INQUILINAS

30 %

DE LAS PERSONAS
MIGRANTES

25 %

DE LAS PERSONAS
NACIDAS EN ESPAÑA

25 %

DE LAS PERSONAS DE
CLASE MEDIA

SEÑALAN TEMER NO PODER PAGAR SU VIVIENDA EN EL FUTURO

Ante un futuro donde la población duda sobre su capacidad para asumir el pago de su vivienda actual surge inevitablemente la incertidumbre de verse obligados a mudarse forzosamente por motivos económicos.

En este sentido, el 19 % de la población ve probable tener que mudarse en el futuro, si bien se dan diferencias entre personas nacidas en España y migrantes. **Es más habitual la incertidumbre ante una mudanza forzada entre personas migrantes (23,4 % entre personas de la UE, 32,8 % entre extracomunitarios) que para nacidas en España (solo el 16,9 % consideran probable tener que mudarse).**

Una brecha similar se da en función del régimen de vivienda: el temor ante una mudanza forzada es percibido por menos del 15 % de propietarios, con o sin hipoteca.

En el lado opuesto se encuentran quienes viven de alquiler: más del 30 % consideran bastante probable tener que mudarse en el futuro cercano y otro 18 % considera que es un escenario relativamente probable. Esto supone que **casi la mitad del inquilinato en España, unos cinco millones de personas adultas, sienten incertidumbre sobre su estabilidad residencial**, miedo que pueden estar sintiendo las 1,6 millones de personas cuyos contratos de alquiler podrían llegar a su fin en el año 2026 y que se exponen a precios un 40 % más altos que los que firmaron en 2021.

Igualmente preocupante es que el 28,4 % de las personas menores de 45 años consideran probable tener que mudarse por motivos económicos en el futuro. Esto implica que muchas personas jóvenes y de la generación millennial tienen incertidumbre residencial en etapas de sus vidas donde deberían estar ya asentados o en vías de hacerlo, lo que pone en cuestión construir proyectos vitales, como sería formar una familia, que tienen su resonancia en toda la sociedad, pues el futuro del país queda debilitado si las generaciones más jóvenes no tienen la oportunidad de consolidar sus vidas.

Ante estas mudanzas forzadas por no poder permitirse el incremento de precios de la vivienda, existen tres alternativas. La primera, y mayoritaria, es mudarse a una vivienda más pequeña, menos confortable y/o más alejada del centro de trabajo o estudios.

A continuación, se encontrarían dos opciones que implican renunciarse a intimidad, a proyectos quebrados: tener que compartir vivienda (viniendo de un escenario donde se vivía solo o con algún familiar) y verse en la necesidad de retornar al hogar familiar. El temor a que estos dos escenarios se produzcan en un futuro cercano lo sienten el 14,7 % de las personas encuestadas.

Si bien es un porcentaje relativamente bajo, las cifras se duplican cuando se analizan por grupos sociales.

Por ejemplo, el 33,6 % de las personas de 25 a 34 años consideran como bastante probable tener que volver al hogar familiar en los próximos años ante la subida de precios de la vivienda. **Una de cada tres personas jóvenes ya emancipadas siente que volver a vivir con sus familias es una realidad muy posible en su futuro.** Al preguntar a las personas que tienen entre 35 y 44 años el pesimismo también tiene fuerza. Una de cada cinco personas de esta franja de edad ven como muy probable o bastante probable regresar a casa de sus familias. Cifras inasumibles para quienes deberían disfrutar ya de unas condiciones de vida plenamente asentadas.

Si bien el número de personas que temen volver al hogar familiar es similar sin afectar el país de origen (presumiblemente porque para muchas personas migrantes implicaría volver a sus países de origen), sí se aprecian diferencias significativas en lo relativo a compartir vivienda con personas que no forman parte del núcleo familiar.

En este caso, un 13,2 % de las personas nacidas en España contempla compartir vivienda en el futuro por motivos económicos, cifra que se dispara al 26,7 % entre personas extracomunitarias. En este caso se aprecia aún más la brecha de desigualdad que cruza a las personas migrantes:

TABLA 8. PORCENTAJE DE PERSONAS QUE CREEN QUE TENDRÁN QUE CAMBIAR DE VIVIENDA POR PROBLEMAS ECONÓMICOS EN LOS PRÓXIMOS AÑOS POR LUGAR DE NACIMIENTO Y EDAD

LUGAR DE NACIMIENTO	16-24 AÑOS	25-34 AÑOS	35-44 AÑOS	45-54 AÑOS	55-64 AÑOS	MAYORES DE 65 AÑOS
ESPAÑA	29,71 %	27,86 %	18,1 %	14,7 %	8,14 %	6,61 %
RESTO DEL MUNDO	20,76 %	25,62 %	28,34 %	31,55 %	15,97 %	13,52 %

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta Vivir la Desigualdad elaborada para Oxfam Intermón por 40dB.

Mientras que entre personas españolas tener que compartir piso es una opción que afecta con más fuerza a la población joven y decrece con la edad, entre personas extracomunitarias el patrón es diferente. Ven más probable tener que compartir vivienda en el futuro por dificultades económicas las generaciones inmigrantes en edad adulta, entre 35 y 54 años, que en muchos casos tendrán menores a cargo, con las implicaciones de hacinamiento, intimidad y seguridad personal que tienen estas situaciones.

EL ACCESO A LA PROPIEDAD

El último elemento que se analiza es la perspectiva de adquirir una propiedad, contemplando dos vías. La primera, la compra de una vivienda. A este respecto, **el 58,5 % de las personas no propietarias considera poco o nada probable poder comprarse una vivienda en el futuro, mientras que solo el 14,4 % es optimista respecto de poder comprarse una vivienda en el futuro.** Una explicación a este pesimismo podría encontrarse en la capacidad de ahorro que ahoga a la mayoría de los hogares inquilinos: **solo el 8,8 % de hogares que no llegan a fin de mes confían en poder comprarse una vivienda, mientras que entre los que son capaces de ahorrar la cifra asciende al 22,2 %**, lo que demostraría que, **mientras los precios del alquiler sigan manteniéndose elevados convertirse en propietarios como solución a la trampa del alquiler está al alcance solo de unos pocos.** Porque, a la vez que la capacidad de ahorro del inquilinato disminuye, el precio de compraventa de la vivienda se ha disparado, con un incremento de más del 40 % en el último lustro⁶³.

30 %

DE LA POBLACIÓN CREE QUE NO PODRÁ
COMPRARSE UNA VIVIENDA EN EL FUTURO

25 %

SÍ SE MUESTRA OPTIMISTA

Entre esos pocos destaca el optimismo entre las personas no propietarias con un nivel socioeconómico alto (el 19 % cree que podrá comprarse una vivienda en el futuro) que es mayor que para las personas de rentas medias (13,5 % de las personas) y bajas (solo el 10,3 % de los no propietarios de nivel socioeconómico bajo son optimistas ante la posibilidad de comprarse una vivienda).

‘ES COMPLICADO ESTABILIZARSE [...], ES COMPLICADO COMPRARTE UNA CASA, [...] UNA CASA AQUÍ VALE DE 350.000 EUROS PARA ARRIBA, PUES TIENES QUE COGER LA OPCIÓN DEL ALQUILER.’

INQUILINO DE CLASE MEDIA, VARÓN, 41 AÑOS, MÁLAGA.

En última instancia, el acceso a la vivienda en propiedad puede darse a través de la herencia. En este caso, en las próximas décadas se puede producir un gran trasvase de patrimonio de las generaciones que en el pasado tuvieron la oportunidad de acceder a la vivienda en propiedad de forma más asequible que en la actualidad a sus descendientes, pudiéndose producir una mayor concentración de la riqueza.

En este sentido, preguntados ante la posibilidad de heredar, solo un 19,1 % consideraba como bastante probable heredar una vivienda en el futuro.

Sin embargo, las expectativas de heredar una propiedad dibujan un escenario de crecientes desigualdades de riqueza. **Entre personas que ya poseen al menos una vivienda, el 21,2 % consideran bastante probable heredar otra propiedad.** Por el contrario, **entre el inquilinato la expectativa de heredar es diez puntos menor: solo el 11,6 %** de personas inquilinas creen que será bastante probable heredar una vivienda en el futuro.

‘YO ES UN DINERO QUE NO QUIERO CONTAR POQUE SI EL DÍA DE MAÑANA MIS PADRES NECESITAN VENDER, PARA ELLOS, LO QUE SEA, EN UNA RESIDENCIA, LO QUE SEA, QUE TENGAN ESE DINERO.’

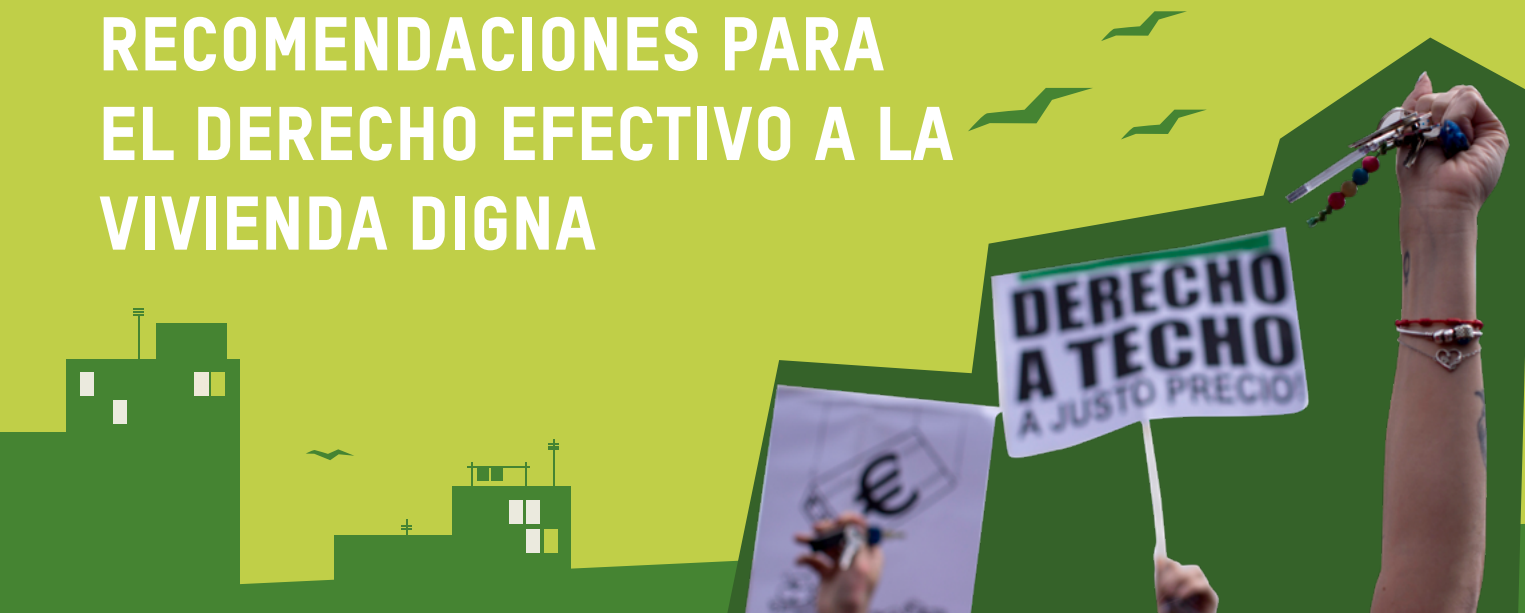
INQUILINA DE CLASE MEDIA, ESPAÑOLA, 38 AÑOS, MADRID.

Los datos mostrados a lo largo del informe revelan que de no corregirse el desigual acceso a la vivienda en los próximos años se pronostica un escenario de profundas desigualdades.

Esta realidad proyecta una brecha de desigualdad que tendrá, a un lado, a la España que no llega a fin de mes, que paga altísimos precios del alquiler, que pospone proyectos vitales por no tener una vivienda digna y ni siquiera aspira a heredar una vivienda en propiedad. Esa España verá como sus ingresos van en forma de pago del alquiler a quienes ya tienen patrimonio, a quienes tienen una vivienda asegurada, a quienes ahorran todos los meses, a quienes pueden optar a tener más viviendas. Este escenario, no distante en el futuro, incrementa la desigualdad patrimonial y de riqueza en España y supone un desafío para el futuro de país que queremos.

No se trata de promover que todas las personas sean propietarias de su vivienda, si no de garantizar que la vivienda en alquiler sea asequible y digna, posibilitando una vida estable y de bienestar, y a su vez, quién así lo quiera, pueda comprarse una vivienda en propiedad. Y es urgente alcanzar ese escenario cuanto antes. Porque, si en un momento de crecimiento económico, de empleo y de salarios, la crisis de la vivienda está ahogando a millones de personas y se plantea este escenario futuro de desigualdad de riqueza y patrimonio, ¿cómo será nuestra sociedad en caso de estancamiento económico?, ¿cómo se protegerá al inquilinato ante una recesión económica y alquileres imposibles?, ¿quién podrá seguir comprando viviendas en ese escenario?

RECOMENDACIONES PARA EL DERECHO EFECTIVO A LA VIVIENDA DIGNA



Como se ha expuesto en los capítulos previos, **la crisis de la vivienda está convirtiéndose en el mayor vector de desigualdad económica en España**, ahondando a su vez en desigualdades estructurales como son el país de nacimiento, la edad o el género. Esta crisis tiene múltiples aristas, no puede reducirse a una única causa. No solo se trata de un problema especulativo por la financiarización de la vivienda, no solo se explica por escasez de oferta, tampoco debe ponerse el foco en la presión de la demanda como elemento central.

Ante un problema poliédrico no caben propuestas parciales que no atiendan la globalidad de las causas. Se deben usar todas las herramientas que ofrece la política pública en los tres niveles de la administración (estatal, autonómico y municipal), pues de implementarse medidas aisladas o parciales se corre el riesgo de que haya efectos inesperados que resulten ser contraproducentes.

Es por ello por lo que desde Oxfam Intermón entendemos que se debe avanzar en diferentes frentes, con propuestas orientadas a atajar la especulación, los problemas de demanda y los problemas de oferta. Además, dada la magnitud del problema y el reparto competencial, es necesario involucrar a los tres niveles de la administración, pues sin el trabajo conjunto de todas las administraciones no es posible proporcionar la respuesta global que requiere la crisis de la vivienda. Cada administración tiene instrumentos diferentes para dar respuesta a la crisis, ninguna tiene todas las claves, por lo que deben usarse todas las herramientas, el esfuerzo de todas las administraciones, para poder solucionar la crisis habitacional que afecta a millones de hogares. Del mismo modo, también es necesario alinear los esfuerzos e intereses de organizaciones sociales, empresas e inversores y administraciones públicas con el objetivo último de proporcionar vivienda a precios asequibles, tanto en régimen de alquiler como en compra.

Para ello, Oxfam Intermón plantea que se debe actuar en los siguientes ámbitos:

En primer lugar, planteamos medidas de protección a los hogares más vulnerables. Es urgente, que vía la aprobación del Decreto del Escudo Social o por otra vía alternativa **se garantice que esos más de 60.000 hogares vulnerables que corren el riesgo de ser desahuciados, cuenten con la protección necesaria y alternativas habitacionales dignas.**

En segundo lugar, y tal y como se ha expuesto en el segundo capítulo del informe, la crisis de vivienda afecta particularmente a quienes viven de alquiler, exponiéndoles a una alta tasa de esfuerzo e impidiéndoles ahorrar para la compra de vivienda o forzando a renuncias en su día a día que limitan su bienestar viviendo de alquiler. Es por eso por lo que entendemos que a corto plazo **deben tomarse medidas que alivien la carga económica de quienes viven de alquiler.** Por ello, planteamos:

- Aplicar la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda en España (en vigor desde mayo 2023) en todas las Comunidades Autónomas para declarar zonas tensionadas y regular el precio máximo del alquiler. Administración competente: CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Ampliar la duración de los contratos de alquiler del actual esquema de cinco años (para pequeños propietarios) a siete años y, para grandes tenedores, pasar de los siete años a los diez. Administración competente: Parlamento. Plazo: corto.

- Introducir un complemento a la vivienda en el Ingreso Mínimo Vital y las rentas mínimas de inserción, sustituyendo otras ayudas directas. Administración competente: Gobierno central y CCAA como gestores de estas ayudas. Plazo: corto.
- Prorrogar de manera excepcional los contratos firmados durante el parón económico de la pandemia que finalizan en 2026 hasta el 31 de diciembre de 2027. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Regular los requisitos exigibles al inquilinato (fianza, avales, presentación de nómina, abono de gastos de intermediación...) para evitar abusos. Administración competente: Parlamento. Plazo: corto.
- Garantizar la alternativa habitacional ante procedimientos de desahucio. Administración competente: CCAA y ayuntamientos, pues tienen las competencias de servicios sociales. Plazo: corto.

Por otro lado, como se explicaba en el capítulo primero, **la concentración de la riqueza inmobiliaria en cada vez menos manos es un componente esencial de la espiral de precios en el mercado de la vivienda**. Al controlar cada vez mayor proporción de la oferta mandan una señal de precios a los pequeños propietarios que, a su vez, tienen incentivos de rentabilidad para sumarse a la espiral inflacionista. Por estas razones, entendemos que se debe poner freno a la entrada especulativa de capitales en el mercado inmobiliario español, ya sean de fondos de inversión o fortunas particulares porque, tal y como señalamos en el capítulo primero, la acumulación de patrimonio inmobiliario está detrás de parte de la dinámica inflacionista en el mercado de la vivienda. Por ello, planteamos un **paquete de medidas antiespeculativas**:

- Limitar la compra de viviendas a fondos de inversión para evitar la desaforada acumulación patrimonial, condicionando las compras de vivienda de dichos fondos al alquiler asequible y el lucro limitado. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Impedir la compra de vivienda a personas extracomunitarias que no vayan a residir en ellas durante los siguientes cinco años para evitar dinámicas especulativas y de expulsión en los vecindarios. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI): el régimen especial de las sociedades de gestión de patrimonio inmobiliario, con las ventajas fiscales que tiene frente al resto de sociedades empresariales, ha contribuido a la financiarización de la vivienda, pues ha convertido la vivienda en una de las formas de inversión más rentables. Con ello, se ha atraído mucho capital hacia la vivienda, con el coste de oportunidad que tiene para el tejido productivo: cada inversión que atrae la vivienda la pierden otros sectores de la economía productiva (start-ups, inversión con impacto, etc.). Es por ello por lo que se plantea poner fin al régimen de las SOCIMI y que las sociedades de gestión de patrimonio inmobiliario operen como el resto de empresas. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Reducción del número de inmuebles para la consideración de gran tenedor, pasando de las diez propiedades actuales a las cinco. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.

Además de encarar el problema de la especulación por acumulación, es fundamental **que retorne la vivienda turística al mercado residencial**, por lo que proponemos **desincentivar los usos alternativos al alquiler residencial, como es el alquiler turístico o de temporada, y promover el retorno de dichas viviendas al mercado residencial**. Para ello, desde Oxfam Intermón planteamos:

- Utilizar la fiscalidad como herramienta, tanto para incentivar la entrada de vivienda en el mercado residencial como para desincentivar el alquiler turístico y de temporada. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Incrementar los programas de ayudas a la rehabilitación de vivienda vacía habilitando a su vez salvaguardas que garanticen que se destinen a alquiler social o asequible. Administración competente: CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Incrementar los recursos destinados a la inspección de licencias turísticas e incrementar las sanciones para que las viviendas ilegales de uso turístico retornen al mercado de alquiler. Administración competente: CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Limitar a 60 días el uso de la vivienda como vivienda turística. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.

De forma paralela a las medidas contra la acumulación especulativa de patrimonio inmobiliario y de movilización de vivienda al mercado residencial entendemos que deben ofrecerse incentivos a los pequeños tenedores para que opten por el alquiler asequible y no se incorporen a las dinámicas que contribuyen a encarecer el alquiler. Para conseguir esto, entre otras medidas, proponemos:

- Habilitar garantías de cobro a pequeños tenedores que se acojan a programas de alquiler asequible por debajo del precio de mercado, de forma que la administración garantice el cobro ante posibles situaciones de impago. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Evaluar el impacto y eficacia de los incentivos fiscales para alquiler asequibles actualmente en vigor y rediseñar dicho programa en base a los aprendizajes obtenidos. Administración competente: Gobierno central y CCAA. Plazo: corto.

Para Oxfam Intermón la fiscalidad es una herramienta clave para reducir las desigualdades por su carácter redistributivo. No obstante, cuando se habla de fiscalidad y vivienda no solo se piensa en la necesidad de redistribuir la riqueza en la forma de acumulación de patrimonio inmobiliario. También se pone el foco en la capacidad que tiene la fiscalidad para producir cambios de uso, para hacer que el artículo 47 de la Constitución Española sea una realidad y, además, se garantice la función social de la propiedad, establecida en el artículo 33 de la misma carta magna.

Con esta premisa, se puede dirigir la fiscalidad en materia de vivienda y patrimonio inmobiliario hacia una función social de forma que no se grave según el tipo de inmueble o de su titularidad, si no en base al uso de estos. Esto es, incentivar el acceso a la primera vivienda en propiedad, al alquiler residencial, a modelos alternativos de vivienda; penalizando la especulación asociada a la acumulación de patrimonio inmobiliario.

Para poder dirigir la fiscalidad en la vivienda en función del uso proponemos la creación de un registro estatal de vivienda. El objetivo de dicho registro sería recoger y sistematizar todos los datos estadísticos en torno a la situación del mercado inmobiliario. Este portal permitiría constituir un **registro de vivienda habitual de las personas físicas**. Conociendo cuántas viviendas de uso residencial hay en España, su propiedad y quién reside en ella se puede dirigir la política fiscal de manera eficiente. Entendemos que las instituciones públicas disponen de los datos y recursos suficientes para ponerlos en común de cara a generar este registro y poder dirigir una política fiscal sobre la vivienda justa, atajando el fraude, pero también el abuso.

Una vez identificado el uso de las viviendas, podría dirigirse la política fiscal para impulsar la función social de la propiedad, de tal forma que, de manera general, hubiera dos paraguas de cobertura fiscal: el de los inmuebles con uso residencial y el de inmuebles con otros usos.

Además, este registro permitiría conocer de manera veraz la evolución de los precios de la vivienda, las zonas dónde más aumenta la presión en el mercado de la vivienda, aquellos lugares donde el incremento de la demanda no se ve correspondido con un aumento de la oferta de vivienda. Gracias a esta disponibilidad estadística las administraciones públicas podrían implementar las diferentes políticas públicas en función de las necesidades de cada territorio.

Explicado el marco en el que operaría un modelo de fiscalidad centrado en el uso de la vivienda, se desplegarían diferentes tributos para contribuir a ese objetivo:

- **IVA/Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP):** El IVA y el ITP son los impuestos por los que tributa la adquisición de inmuebles (IVA en el caso de vivienda nueva, ITP en el caso de vivienda de segunda mano). Actualmente estos tributos se sitúan entre el 5 % y el 10% (IVA 10%, ITP variable por CCAA, pero inferior al 10%). Un régimen de IVA/ITP centrado en la función de uso consistiría en una **rebaja** de estos tributos para la adquisición en propiedad de la **primera vivienda para uso habitual** y, en el lado contrario, un **incremento** del IVA/ITP (desde el 10% actual) cuando se trate de una compra cuyo uso **no constituya el residencial como primera vivienda** (compra para alquilar la vivienda, fondos de inversión, personas extracomunitarias no residentes, etc.) El objetivo, por tanto, sería **facilitar el acceso a la primera vivienda en propiedad y penalizar los usos especulativos asociados a la acumulación de patrimonio** que no responde a la función social de la vivienda. Administración competente: Gobierno central, Parlamento y CCAA. Plazo: corto.
- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):** El IBI es un impuesto de gestión municipal, pero regulación estatal, sobre el que tributan todos los bienes inmuebles. Dirigir el IBI para promover la función social de la vivienda seguiría una lógica similar en la cual se bonificaría el IBI de viviendas de protección oficial, de alquiler social o primera vivienda de uso residencial, por ejemplo, y se incrementaría, de forma progresiva, ante otros usos: por ejemplo, recargos en viviendas vacías de

pequeños tenedores, recargos para viviendas que no consten como viviendas de uso habitual en el registro a tal efecto (viviendas turísticas, de temporada...). De tal forma, se estaría sancionando la tenencia de vivienda desocupada sin motivos justificados y el uso de esta con fines económicos, lo que incentivaría el retorno de estas al mercado de alquiler residencial, a la vez que se aliviaría la carga fiscal de las iniciativas de provisión de vivienda social o asequible. Conscientes de que el IBI es de gestión municipal y, que esto puede llevar a la no condicionalidad del tributo en base a la función de uso del inmueble señalamos que tanto las CC.AA. como el legislador estatal tienen capacidad de acción a este respecto, bien sea con la creación de tributos ad hoc (véase el Impuesto sobre Viviendas Vacías de Cataluña) o a través de una modificación del IBI por parte del Congreso de los Diputados para garantizar la aplicación de los supuestos planteados. Administración competente: Ayuntamientos. Plazo: corto.

- **Alternativas al modelo de vivienda:** Como contrapartida a la eliminación de las SOCIMI, es necesario generar figuras jurídicas que den cobertura a modelos alternativos de provisión de vivienda, como serían las “entidades sociales proveedoras de vivienda”, las cooperativas de vivienda o las empresas de lucro limitado, que constituyen la alternativa al esquema tradicional de provisión de vivienda y funcionan en otros países en forma de *housing associations*. Estas nuevas formas jurídicas deben contar con incentivos fiscales en la medida que contribuyen a la función social de la vivienda, así como tener facilidad para acceder a financiación, prioridad para el acceso al suelo y poder ejercer el derecho de tanteo y retracto en la compraventa de viviendas. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto en su puesta en marcha, largo los resultados.
- Asimismo, será necesario **reflexionar acerca de las bonificaciones de IRPF de propietarios/as** que obtienen rentas del alquiler, así como de las ayudas directas, ya sean fiscales o vía transferencia directa, que recibe el inquilinato. Después de varios años de implementación de diferentes medidas de este tipo hay que evaluar la eficacia de estas propuestas y vigilar que no se esté produciendo una captura de las ayudas públicas por parte de los propietarios sin contribuir a una reducción del precio de los alquileres. Antes de seguir profundizando en este tipo de medidas se debe evaluar el impacto y eficacia de las ya existentes.

Además, resulta necesario diseñar nuevas medidas fiscales que vayan dirigidas a frenar la especulación inmobiliaria y que se focalicen en hacer frente a los grandes tenedores de viviendas y fondos de inversión. De tal manera, se conseguiría así que la fiscalidad contribuya junto con el resto de palancas de cambio a hacer más asequible el acceso a la vivienda.

Hemos querido dejar para un último bloque las propuestas que, si bien son vitales para producir cambios sistémicos y estructurales en la provisión de vivienda, tienen efectos a medio y largo plazo y, por tanto, no responden a la urgencia de la crisis.

Ejemplo de ello son las propuestas que tienen como objetivo **incrementar la oferta de vivienda pública, social y asequible**. Se plantea la necesidad de construir y/o movilizar vivienda para generar un parque público de vivienda que sea una herramienta efectiva ante las crisis de precio, convergiendo hasta la media de la UE de un 9 % de vivienda pública sobre el total del parque inmobiliario desde el actual 3,5 %. Para ello, se plantea:

- Incrementar el presupuesto público de vivienda desde el 0,1 % al 0,3 % del PIB. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto la puesta en marcha, largos los efectos.
- Impulsar la promoción de nueva vivienda a través de empresas públicas de vivienda. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto la puesta en marcha, largos los efectos.
- Movilizar vivienda para alquiler social y asequible a través de la intermediación pública de forma que se garantice el cobro de las rentas a sus propietarios a cambio de limitar su rentabilidad. Administración competente: CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto la puesta en marcha, largos los efectos.
- Establecer cuotas de reserva para vivienda pública o social en promociones privadas, desde supuestos integradores que eviten procesos de exclusión y «guetificación». Administración competente: Todas, pero principalmente CCAA y ayuntamientos ya que gestionan el suelo. Plazo: corto la puesta en marcha, largos los efectos.
- Garantizar la protección permanente de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) desvinculándola de las dinámicas del mercado libre. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto tanto su aplicación como el efecto deseado.

- Asegurar que se prioriza el acceso a la vivienda pública a rentas bajas y medias. Para ello se plantea que existan convocatorias de vivienda pública orientadas a cada nivel de renta: unas, mayoritarias, que estén dirigidas a hogares con ingresos de hasta tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)⁶⁴. Y, por otro lado, convocatorias que permitan acceder a alquiler asequible a hogares cuyos ingresos estén entre 3 y 5 veces el IPREM.
- Establecer e impulsar el «tanteo y retracto» para las administraciones para acelerar la incorporación de vivienda ya construida al parque público. Administración competente: Todas, pero por su cercanía al territorio especialmente CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto la puesta en marcha, largos los efectos.
- Garantizar que la agilización de los trámites para construir promociones de vivienda, tanto pública como privada, no es en menoscabo de los estándares de seguridad, impacto ambiental y eficiencia energética.
- Asegurar que las nuevas promociones cumplen con las dotaciones necesarias. Que quedan conectadas con transporte público, cuentan con servicios básicos como centros de salud y educativos públicos, que hay espacios para el pequeño comercio y servicios culturales que dotan de vida a los barrios.

La crisis de la vivienda que sufre España está significando la transición de un «país de propietarios/as» a un «país de inquilinos/as» en el cual, las personas que viven de alquiler están expuestas a mayores precios por la vivienda, tanto en el pago de la renta de alquiler como en la incapacidad de convertirse en propietarios. Es por eso por lo que creemos que se debe aprovechar la actual coyuntura para impulsar la transformación inmobiliaria española, para avanzar hacia un modelo más justo, que anteponga la vivienda como derecho y no como inversión. Desde nuestro punto de vista, para ello se debe apostar por **medidas que impulsen modelos alternativos de vivienda**, apoyando su escalabilidad, que faciliten el acceso a estos modelos a clases medias y bajas:

- Reconocer jurídicamente a las cooperativas de vivienda en cesión de uso para que estas tengan mayores garantías, acceso al crédito y sean reconocidas como un actor relevante por las administraciones públicas en las nuevas promociones que se impulsen. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Reconocer jurídicamente a las entidades sociales proveedoras de vivienda *housing associations* y de las empresas de vivienda de lucro limitado para que estas tengan mayores garantías, acceso al crédito y sean reconocidas como un actor relevante por las administraciones públicas en las nuevas promociones que se impulsen. Administración competente: Gobierno central y Parlamento. Plazo: corto.
- Facilitar, a través de la cesión, el acceso a suelo público a proyectos de vivienda alternativa como son el cooperativismo o las entidades sociales proveedoras de vivienda. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Crear incentivos fiscales al cooperativismo y entidades sociales proveedoras de vivienda. Administración competente: Gobierno central, CCAA y ayuntamientos. Plazo: corto.
- Facilitar el acceso a la financiación crediticia a modelos alternativos de vivienda como el cooperativismo o las entidades sociales proveedoras de vivienda. Administración competente: Gobierno central y CCAA. Plazo: corto.



FICHA TÉCNICA DE LA ENCUESTA

- **Ámbito:** España.
- **Universo:** Población general residente en España (excepto Ceuta y Melilla) a partir de 16 años de edad.
- **Tamaño de la muestra:** 4.102 entrevistas. Cuotas por sexo, edad, Comunidad Autónoma, tamaño de hábitat y nivel socioeconómico. Además, se asegura representatividad de personas extranjeras.
- **Procedimiento:** Entrevista online (CAWI).
- **Error muestral:** +/- 1,53 % (95 % de confianza).
- **Fecha de realización:** 18/03/2025 a 04/04/2025.

VARIABLES ESTUDIADAS

Ahorro: La variable dependiente ha sido la capacidad de ahorro (ahorra / no ahorra).

Ingresos: Ingresos del hogar ajustados por el número de personas que lo componen, usando la escala Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) (que asigna pesos diferentes a adultos y menores).

Tipo de vivienda: Régimen de tenencia de la vivienda, usando propietario con hipoteca como referencia frente a propietario sin hipoteca, alquiler y no emancipado.

Variables de control: Género, edad, país de nacimiento, clase social y tamaño de municipio, incluidas para aislar el efecto específico de ingresos y vivienda.

MÉTODO ESTADÍSTICO

Regresión logística ponderada: Técnica que estima cómo diferentes factores influyen en la probabilidad de ahorrar. Los resultados se presentan como Odds Ratios (OR), que indican cuánto aumentan o disminuyen las posibilidades de ahorrar.

CONTRIBUCIÓN RELATIVA: INGRESOS VS. VIVIENDA

Para determinar qué variable tiene mayor peso explicativo, se compararon cuatro modelos estadísticos:

1. Modelo base: solo variables de control.
2. Base + ingresos.
3. Base + vivienda.
4. Base + ingresos + vivienda.

Se midió cuánto mejora cada modelo al añadir ingresos o vivienda. Los resultados muestran que:

- **Ingresos explican el 57,4%** de la capacidad predictiva.
- **Vivienda explica el 42,6%.**

PROBABILIDADES PREDICHAS

El modelo permite calcular la probabilidad concreta de ahorrar según ingresos y tipo de vivienda. Se calculan probabilidades para un perfil tipo (35-44 años, español, clase media, ciudad grande) con diferentes niveles de ingresos: Salario Mínimo (1.184€), 1.500€, 2.000€, 2.500€ y 3.000€. Esto muestra cómo varían las probabilidades de ahorro al cambiar ingresos o tipo de vivienda.





LA VIVIENDA EN LA ENCRUCIJADA: ¿DERECHO SOCIAL O ACTIVO FINANCIERO?

El sistema de vivienda español se ha caracterizado históricamente por su **marcado sesgo orientado hacia la propiedad privada y la consideración de los inmuebles como un activo de inversión preferente, relegando su función social**. Como señalan algunos autores (Rodríguez y Espinoza, 2017)⁶⁵ el sistema de vivienda actual viene de lejos, representa un legado directo del régimen tardofranquista (sobre todo a partir del «Plan de Estabilización» de 1959). Con matices, este modelo se mantuvo incólume durante los años ochenta, noventa e inicios del dos mil. Precisamente entre 2000-2007⁶⁶ el endeudamiento de los hogares se multiplicó alimentando un «círculo virtuoso» (y luego catastrófico) de consumo, deuda y revalorización. Toda esta arquitectura saltó por los aires con el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 y la llegada de la «Gran Recesión», dejando a muchas personas en la calle (vía desahucios). Tras la hecatombe el modelo no fue desmontado sino parcialmente reconvertido, profundizándose en eso que David Harvey denominó hace ya más de una década como «acumulación por desposesión» (2013)⁶⁷.

Durante 2008-2014, la respuesta a la crisis fue lenta, ineficaz y priorizó (tanto desde las esferas internacionales, con la Unión Europea a la cabeza, como el propio Estado español) el rescate del sector inmobiliario-financiero sobre la protección ciudadana. Se culpabilizó a la sociedad («hemos vivido por encima de nuestras posibilidades») mientras se socializaban las pérdidas de la banca. Las medidas contra los desahucios fueron insuficientes, tardías y estigmatizantes, con códigos de buenas prácticas bancarias voluntarios y una definición restrictiva de «vulnerabilidad». Se crearon, a instancias de la Unión Europea, instrumentos como la SAREB («banco malo»)⁶⁸ y las SOCIMI⁶⁹ para gestionar los activos tóxicos y atraer capital, manteniendo (y consolidando) la vivienda como un activo para la inversión⁷⁰. También se reformó la «Ley de Arrendamientos Urbanos» (Gil y Martínez, 2023)⁷¹ debilitando la capacidad de negociación del inquilinato y facilitando la financiarización de la vivienda, lo cual acabó convirtiendo a los Fondos de inversión inmobiliaria en agentes clave, capaces de comprar carteras de viviendas a precios de saldo, lo que acabó dificultando el propio acceso a la vivienda.

Sumado a todo esto, tras la crisis de 2008, se aprobaron modificaciones regulatorias del mercado hipotecario (como el RD 716/2009⁷²) que limitaron la concesión de hipotecas por encima del 80% del valor de tasación. Esto frenó el acceso a la compra entre los hogares con menor capacidad de ahorro (especialmente golpeados por la recesión y las políticas de ajuste), reduciendo la demanda de compraventa y desplazando parte de la actividad hacia la adquisición de viviendas destinadas al alquiler. Además, el perfil de personas que antes podía acceder a una hipoteca financiada al 100% es el que ahora encuentra mayores dificultades incluso para entrar en el mercado de alquiler.

A partir de 2015, el giro hacia el fomento del alquiler (ya fuera para turismo, para residencia de temporada o para vivienda habitual), no supuso un cambio de modelo, sino la extensión de nuevas oportunidades de negocio, sin abordar la raíz del problema: la subordinación de la vivienda a la lógica especulativa⁷³. Un buen ejemplo de esta continuidad lo tenemos en la pervivencia del drama de los desahucios⁷⁴. Según datos de Provivienda (2025)⁷⁵, durante 2024 se llevaron a cabo en España un total de 27.564 lanzamientos, de los cuales el 74,58% correspondieron a desahucios de alquileres. Y solo durante el segundo trimestre de 2025 se ejecutaron 6.960 desahucios, la mayoría de los cuales (un 76,13%) volvían a corresponder a alquileres.

Pero este relato quedaría incompleto si no introdujéramos además una perspectiva global. **El problema actual de la vivienda no es exclusivo de España.** Afecta a otras muchas ciudades y áreas metropolitanas europeas, americanas y occidentales, que atraen de forma intensa a grandes contingentes poblacionales. Ya en 2017 Naciones Unidas⁷⁶, a través del «Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado», planteó buena parte de los problemas aquí identificados. Pero como apunta Javier Burón (2025)⁷⁷, **durante la última década se ha producido una mutación en la economía inmobiliaria**, pasando de un modelo «de base física, carácter accesorio y vocación de estabilidad a un mundo inmobiliario acusadamente financiero, central en nuestra economía y devoto del movimiento». La causa de esta transformación la encontraríamos en la existencia de una gigantesca bolsa de liquidez mundial que ha encontrado en el ladrillo una de sus principales fuentes de beneficio⁷⁸. El objetivo del mercado inmobiliario ya no sería proveer de vivienda a hogares y familias en términos de asequibilidad y derechos, sino obtener el mayor rendimiento posible en el menor tiempo posible⁷⁹.

Cabe añadir también otra reflexión de enorme calado relativa a la **evolución de la productividad global**, que parece avanzar a un ritmo moderado pese a los avances tecnológicos. Algunos análisis sostienen (McKinsey, 2021)⁸⁰ que gran parte del crecimiento del PIB mundial derivaría del incremento del valor de los activos más que de la economía productiva. Esto habría reducido el atractivo de la inversión tradicional en industria o empresa, orientando mayor volumen de capital hacia sectores como el inmobiliario. A esto se sumarían las políticas de estímulo financiero tras la crisis de la COVID-19, que introdujeron grandes volúmenes de liquidez los cuales, en parte, se habrían dirigido a activos especulativos (incluidos los valores bursátiles y el mercado de la vivienda), en vez de a actividades productivas de mayor valor añadido.

EL MARCO LEGAL: UNA DECLARACIÓN DE INTENCIONES DESDIBUJADA

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 47 que «los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada», encomendando a los poderes públicos la tarea de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes. Sin embargo, la redacción de este artículo, ubicado en el Capítulo III («De los principios rectores de la política social y económica»), lo despoja de eficacia directa y exigibilidad judicial plena, dependiendo su realización de la voluntad política y la disponibilidad presupuestaria. **Esta ambigüedad constitucional ha permitido la primacía de un marco que favorece ampliamente la noción de propiedad e inversión privada de la vivienda por encima de la idea de derecho básico**, si bien el marco competencial es clave, pues hay ejemplos (País Vasco) donde sí se han desarrollado fórmulas de «derecho subjetivo de acceso a la vivienda»⁸¹.

La legislación en vivienda ha sido, durante décadas, un instrumento complejo, con competencias transferidas a las Comunidades Autónomas según lo previsto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, lo que ha generado un mosaico de regulaciones desiguales. **No fue hasta 2023, con la aprobación de la Ley por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023)⁸², que se intentó un marco estatal más integrador.** Esta ley introdujo medidas como la limitación del precio del alquiler en zonas tensionadas, incentivos fiscales para propietarios que bajen precios, y la declaración de «Zonas de Mercado Tensado». Sin embargo, su implementación (debido al marco competencial) ha sido problemática, contestada tanto por la oposición conservadora⁸³ (que exigían mayores garantías jurídicas para los/as arrendadores/as como por algunos movimientos sociales que veían insuficiente su alcance para revertir dinámicas de mercado profundamente arraigadas⁸⁴).

A este marco habría que sumarle en clave de políticas públicas durante los últimos años, el «Plan Estatal de Vivienda 2018-2021»⁸⁵ y su sucesor 2022-2025⁸⁶ que priorizaron las ayudas directas al alquiler (como el bono joven) y las rehabilitaciones, antes que una apuesta decidida por un parque público amplio y por la defensa de la función social de la vivienda como derecho. Este modelo, basado en subsidiar la demanda para que accediera a un mercado privado tensionado, ha sido criticado por diferentes actores sociales y políticos, tanto por su efecto inflacionista como por acabar resultando una transferencia neta de renta de los sectores inquilinos a los sectores arrendatarios⁸⁷.

En conclusión, la vivienda es un derecho reconocido en nuestro ordenamiento jurídico, esencial para la calidad de vida y la cohesión social, pero ambivalente entre dos polos en tensión: **el derecho a una vivienda digna y el derecho a la propiedad privada con ánimo de lucro**.⁸⁸

ANEXO DE TABLAS CON DATOS AUTONÓMICOS

TABLA 5. % DE INGRESOS DEDICADO A COSTEAR LA VIVIENDA

ALQUILER					
ALQUILER	MENOS DE 30 %	DE 30 % A 50 %	DE 50 % A 70 %	MÁS DE 70 %	
ESPAÑA	15	48,7	23,8	12,5	100
ANDALUCÍA	18,1	44,3	26,4	11,2	100
CATALUNYA	17,6	46,5	24,8	11,1	100
MADRID	13,2	44,3	26	16,5	100
VALENCIA	9	47,3	25,1	18,6	100

HIPOTECA					
ALQUILER	MENOS DE 30 %	DE 30 % A 50 %	DE 50 % A 70 %	MÁS DE 70 %	
ESPAÑA	38,1	42	15	5	100
ANDALUCÍA	38,9	39,2	13,8	8,2	100
CATALUNYA	32,6	39,6	21	6,9	100
MADRID	33,3	51,8	11,3	3,6	100
VALENCIA	44,9	41,5	9	4,6	100

TABLA 6. POR MOTIVOS ECONÓMICOS, EN EL ÚLTIMO AÑO, ¿TE HAS VISTO EN LA NECESIDAD DE MUDARTE?

	SÍ	NO
ESPAÑA	19	81
ANDALUCÍA	22,4	77,6
CATALUNYA	18,1	81,9
MADRID	14	86
VALENCIA	23,2	76,8

TABLA 7. POR MOTIVOS ECONÓMICOS, EN EL ÚLTIMO AÑO, ¿TE HAS VISTO EN LA NECESIDAD DE MUDARTE?

INQUILINOS		
	SÍ	NO
ESPAÑA	34,2	65,8
ANDALUCÍA	36,9	63,1
CATALUNYA	29,2	70,8
MADRID	42,8	57,2
VALENCIA	28,2	71,8



- 1 Cálculo realizado sobre el Salario Mínimo Interprofesional de 2025.
- 2 Los últimos barómetros del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), así como la Encuesta DYM señalan que la vivienda es uno de los principales problemas en España (fuentes: cis.es/es/estudios/barometro-de-diciembre-2025?cuestionario=18016&muestra=26379&pregunta=658088&variable=1098886 y https://www.20minutos.es/nacional/vivienda-clima-politico-inmigracion-los-principales-problemas-para-mas-mitad-los-espanoles-6926904_0.html)
- 3 Fuente: <https://www.oxfamintermon.org/es/encuesta-vivir-desigualdad>
- 4 No en vano, nuestros informes detectan que mientras la situación de la vivienda no se aborde de manera estructural, muchas medidas sociales pueden percibirse como insuficientes o quedar parcialmente diluidas en el imaginario colectivo.
- 5 Adkins, Lisa; Cooper, Melinda y Konings, Martijn (2025). *Vivienda. La nueva división de clase*. Madrid: Lengua de Trapo.
- 6 Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (2025). *De propietarios a inquilinos. Informe sobre la creciente desigualdad en el acceso a la propiedad*. Tomado de: <https://idrabcn.com/es/publicacion/propietarios-inquilinos/>
- 7 Gil, Javier; García-Duch, Miguel; Vidal, Lorenzo y Martínez, Miguel Ángel (2024). *El mercado de alquiler. Fuente de desigualdad social*. Grupo de Estudios Críticos Urbanos. Tomado de: <https://estudioscriticosurbanos.com/wp-content/uploads/2024/04/El-mercado-de-alquiler-fuente-de-desigualdad-social-2.pdf>
- 8 Marrero, Gustavo; Martínez-Toledano, Clara; César Palomino, Juan y Petrov, Dmitry (2025). “La desigualdad de la riqueza por comunidades autónomas. Evidencia a partir del nuevo Atlas de Riqueza de España”, EsadeEcPol Policy Brief #51, junio 2025. Fuente: <https://www.esade.edu/ecpol/es/publicaciones/riqueza-espana-comunidades-autonomas/>
- 9 Es por ello, siguiendo a estos mismos autores, que la política de vivienda no puede abordarse solo como un problema de acceso a bienes, sino como una cuestión de redistribución interterritorial y de estabilidad macroeconómica (modelo de sociedad), ya que las CCAA con menor peso del inmobiliario tienen también menores niveles de desigualdad.
- 10 Banco de España (2023). *Informe Anual*. Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. Páginas 230-300. Fuente: <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2023.html>
- 11 Este diagnóstico de coyuntura del Banco de España ha sido ampliado, contrastado y matizado durante los últimos años por otros estudios y análisis de organizaciones de la sociedad civil y think tanks, que han puesto el acento en diferentes cuestiones palpitantes, tales como: Las barreras de acceso a la vivienda por parte de las personas migrantes, así como el racismo inmobiliario, destacando los trabajos de AESCO (2024) y Provivienda (2024). La problemática específica de las personas inquilinas, tal y como demuestran los datos ofrecidos por el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA, 2024). Las altas tasas de sobreesfuerzo en vivienda por parte de los quintiles de renta más bajos (Economistas sin Fronteras, 2024). La exclusión residencial y sus factores explicativos (Provivienda, 2023). La radiografía del sinhogarismo como resultado de diferentes factores, entre ellos la exclusión residencial y la precarie-

dad habitacional (Hogar Sí, 2025). Las implicaciones del reto demográfico (menor natalidad, conformación de nuevos hogares, más esperanza de vida, aumento de los flujos migratorios, etc.) en el mercado de la vivienda y su impacto en el reparto de la riqueza, de la mano de la Fundación AFI-Emilio Ontiveros (2024).

- 12 Fuente: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/91365#:~:text=En%20los%20a%C3%B1os%2050%20la%20obsolescencia%20del,%C3%A1reas%20escasamente%20pobladas%20ocupan%20el%2054%2C84%25%20del>
- 13 Fuente: <https://elpais.com/economia/2025-03-02/buscador-asi-ha-cambiado-la-concentracion-de-vivien-da-en-espana.html>
- 14 Fuente: <https://www.elsaltodiario.com/madrid/giro-fondos-buitre-abre-debate-destino-decenas-miles-vivien-das-venta>
- 15 Fuente: <https://elpais.com/economia/2024-09-29/la-vivienda-imposible-para-los-jovenes-los-precios-su-ben-el-doble-que-sus-salarios.html>
- 16 Una plasmación de este incremento es que según algunas fuentes se ha duplicado el precio de la vivienda en varias capitales españolas durante la última década. Fuente: <https://www.expansion.com/inmobiliario/merca-do/2025/12/06/6931c840468aebad778b4580.html>
- 17 Fuente: <https://idrabcn.com/es/publicacion/propietarios-inquilinos/>
- 18 Fuente: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/13650487/11/25/el-gobierno-pon-dra-fin-al-fraude-del-alquiler-de-habitaciones-limitara-los-precios-y-regulara-el-alquiler-de-temporada.html>
- 19 Provivienda (2025). Op.Cit. Fuente: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-aten-cion-de-la-exclusion-residencial.pdf>
- 20 Como señala Provivienda (2025) más de 50.000 viviendas han pasado al uso turístico entre 2023 y 2024 en España, si bien este proceso ha operado de un modo más intensivo en ciertas zonas del país (centros urbanos, costa, islas, etc.). Fuente: <https://provivienda.org/observatorio/el-impacto-de-la-turistificacion-en-la-vivienda-asequible-apertu-ra-de-una-nueva-seccion-sobre-turistificacion/>
- 21 Fuente: <https://cincodias.elpais.com/legal/2024-07-22/el-impacto-de-los-nomadas-digitales-en-espana.html>
- 22 Existe una abundante bibliografía sobre gentrificación en España, pero queremos destacar el estudio elaborado por Carlos Sanz-Pérez, Antonio López-Gay y Ricardo Valente titulado “Cómo la gentrificación ha redefinido las ciudades españolas: la expansión del proceso en la década 2011-2021”, que ha publicado el Centro de Estudios Demográficos (CED) de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB). Por primera vez se ha analizado y comparado a lo largo de diez años la intensidad y expansión del fenómeno de la gentrificación en España. Según esta investigación el fenómeno se consolida en Madrid y Barcelona y ya alcanza a buena parte de las ciudades medianas del país. Los investigadores han creado un índice de gentrificación que permite radiografiar el fenómeno en las 10 ciudades españolas más pobladas (incluyendo también un mapa interactivo. Fuente: https://ced.cat/PD/PerspectivesDemografiques_040_ESP.pdf
- 23 Uno de los elementos esenciales para entender el déficit en la nueva promoción de vivienda está relacionado con las denominadas «políticas de ajuste», dentro de las cuales destacaron las «políticas de techo de gasto». La más importante fue la llamada «Ley Montoro» basada en la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria, que impuso un límite máximo de gasto no financiero a todas las administraciones públicas (Estado, CC.AA. y Ayuntamientos). Esta norma limitó y tuvo un impacto decisivo en la posibilidad de desarrollos urbanos por parte de las administraciones locales.
- 24 Dejaremos a un lado las problemáticas específicas de la escasez de vivienda en las zonas rurales porque presentan algunas particularidades que no podremos abordar en este informe. Ver: <https://elpais.com/masterdeperiodismo/master2024/2024-08-13/la-falta-de-casas-frena-el-desarrollo-en-la-espana-rural-mi-pueblo-es-una-zona-ten-sionada.html>
- 25 Fuente: <https://www.mivau.gob.es/urbanismo-y-suelo/suelo/observatorio-de-vivienda-y-suelo>
- 26 Fuente: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- 27 Hecha de elaboración del informe del Observatorio de Vivienda y Suelo.
- 28 Fuente: <https://civio.es/lo-publico/2025/09/23/vivienda-prottegida-para-rentas-superiores-a-la-media-y-pre-cios-parecidos-a-los-de-mercado/>
- 29 ALIVAS (Alianza por la Vivienda Asequible y Social): Es la primera alianza estatal, formada por entidades como Provi-vienda, Cohabitac (Cataluña) y la Fundación Eguzkilore. Su eje es el modelo de no lucro: busca transformar el siste-ma inmobiliario, aumentando el parque de vivienda social y asequible, que actualmente es muy inferior a la media europea (9,3%). Entre sus objetivos destaca impulsar la regulación de las Housing Associations en España, solicitar ventajitas fiscales y asegurar la participación en políticas de vivienda para atender a personas en situación de vulnera-bilidad. Fuente: <https://alivas.org/>

- 30 Según datos de Caixa Bank Research: El principal desequilibrio que presenta el mercado inmobiliario en la actualidad es la falta de oferta de vivienda, especialmente de vivienda asequible. Según la Estadística Continua de Población del INE, entre 2021 y 2023 se crearon unos 777.000 hogares netos (unos 260.000 por año), mientras que, en estos tres años, el número de viviendas terminadas ascendió a 273.000 (unas 90.000 por año) y el número de visados de obra nueva fue de unos 110.000 por año. Resulta evidente que el número de nuevas viviendas es muy inferior a la demanda. Fuente: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/mercado-inmobiliario-espanol-2024-2025-modo-expansivo>
- 31 Galindo, Jorge (2025). Tres millones de viviendas. Cómo pasar de la escasez a la abundancia. Barcelona: Debate. Ver su web: <https://www.tresmillonesdeviviendas.es/>
- 32 Gil, Javier (2025). «De la burbuja inmobiliaria a la generación inquilina: Propiedad, alquiler y rentismo tras la crisis de 2008». Papers, 110(4), e3372. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3372>
- 33 Según Provivienda, en cifras absolutas, durante los últimos diez años de 2013 a 2023 el parque residencial sumó 1.281.774 unidades, mientras que los hogares crecieron en 1.242.400. Esto deja un diferencial positivo de unas 39.000 viviendas respecto al número de hogares. No obstante, las viviendas principales (aquellas destinadas a residencia habitual) crecieron en menor medida, con un incremento de 937.765 unidades, por debajo tanto del aumento total del stock como del crecimiento de los hogares. Fuente: <https://provivienda.org/download/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial-2/>
- 34 Roca-Cladera, J., & Arellano-Ramos, B. (2025). Cinco tesis acerca de la política de vivienda en España. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 57(225), 152–175. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.225.8>
- 35 Sobre el uso de los PGOU como potenciales activadores para el despliegue de vivienda asequible, encontramos abundantes evidencias y propuestas de análisis. Todas ellas dialogan con aspectos vinculados a los plazos administrativos, los procedimientos de licencia de obras, la reducción de cargas, las cesiones y reservas de suelo, la simplificación de estándares técnicos y normas edificatorias, la agilización de las calificaciones de VPO, la duplicidad de trámites, la existencia o no de incentivos fiscales y reducción de tasas para promotores de vivienda asequible, etc. En resumen, un ramillete de problemas y asuntos que van ligados a los planeamientos urbanos y que juegan un rol decisivo en la composición de la oferta inmobiliaria.
- 36 Fuente: https://www.eldiario.es/economia/contradiccion-construccion-cae-credito-promotores-si-aumentan-obras_1_12629608.html
- 37 Para comprender la evolución de los precios de los materiales, la energía y la mano de obra en la construcción aconsejamos consultar este informe de la ANCI Asociación Nacional de Constructores Independientes (2024). Fuente: <https://cnc.es/wp-content/uploads/2024/01/Evolucion-precios-Materiales-Energia-y-Mo-ANCI-Enero-2024.pdf>
- 38 BBVA research publicó, en diálogo con el Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas un informe del Observatorio inmobiliario en junio de 2025 donde ponían el acento en estas cuestiones. Para quien quiera conocer los detalles del estudio pueden consultarlo en: <https://ingenieros-civiles.es/actualidad/actualidad/1/1905/la-falta-de-trabajadores-en-la-construccion-el-nuevo-informe-de-bbva-research>
- 39 Según la Fundación AFI-Emilio Ontiveros (2024, 18 del resumen ejecutivo), «Este parque de vivienda tiene una antigüedad media de en torno a los 45-50 años, lo que, unido a su distribución geográfica, determina que haya un importante número de viviendas que no pueden cubrir las necesidades de los nuevos hogares. En el caso de las viviendas más antiguas en zonas urbanas con fuerte demanda, podrá ser necesaria la rehabilitación de vivienda, en especial para poder cumplir con los requerimientos de eficiencia energética de edificios que se prevé que se implanten en la UE en los próximos años. En otros casos, el parque de vivienda más antiguo se sitúa en zonas con escaso dinamismo demográfico y difícilmente podrá atender las necesidades de viviendas principales.» Fuente: <https://fundacionafi.org/wp-content/uploads/2024/11/Estudio-Demografia-vivienda-y-brechas-de-riqueza.pdf>
- 40 Según diferentes informes España debería invertir un total 39.350 millones de euros hasta 2030 para renovar el parque residencial y terciario y, de esta manera, cumplir con la directiva europea de Eficiencia Energética (EPBD), que manda a los países miembros a llegar a 2050 con cero emisiones en el parque de vivienda, ya que los edificios representan el 40% de las emisiones contaminantes en todo el mundo. Fuente: <https://forbes.es/economia/836207/espana-de-be-invertir-casi-40-000-millones-hasta-2030-para-reducir-el-consumo-energetico-de-los-edificios/>
- 41 Para consultar aconsejamos esta síntesis elaborada por el diario Expansión (2024): https://lab.expansion.com/viviendas_expropiacion/
- 42 Fuente: <https://provivienda.org/observatorio/censo-poblacion-vivienda/>
- 43 En ‘Vivir la Desigualdad I’, realizado el trabajo de campo en 2023, la economía fue el ámbito que fue señalado como el que más desigualdad generaba

- 44 El trabajo de campo de 'Vivir la desigualdad II' de Oxfam Intermón, se realizó entre marzo y abril de 2025
- 45 Nivel socioeconómico: agrupado en tres categorías (alto, medio y bajo) a partir de la variable homóloga nivel socioeconómico (agrupada en cinco categorías, alto, media-alto, medio, medio bajo y bajo) creada por 40db a partir de los datos de la encuesta 'Vivir la Desigualdad 2025' siguiendo el procedimiento de la Encuesta General de Medios (EGM) (método estandarizado para la medición del mismo que puede encontrarse, en detalle, [aquí](#)) y que se sintetiza en la clasificación de la persona entrevistada en función de las siguientes variables:
- Tamaño del hogar y número de individuos con ingresos en el mismo.
 - Actividad, nivel de estudios y profesión del sustentador principal del hogar.
- La combinación de estos elementos constituye un mejor estimador para jerarquizar los hogares/ individuos que el nivel de ingresos.
- 46 La variable país de nacimiento se ha creado agrupando los diferentes países en tres categorías que reúnen características similares:
- España.
 - UE ampliada: países miembro de la UE, países miembro de la AELC (Islandia, Liechtenstein, Noruega y Suiza) así como otros países desarrollados occidentales: Australia, Canadá, Estados Unidos, Nueva Zelanda y Reino Unido).
 - Resto del mundo: resto de países extracomunitarios, tanto europeos (Albania, Bosnia Herzegovina...) como del resto de continentes.
- 47 El PIB ha crecido un 21,3 % desde el 31 de diciembre de 2019 (último trimestre de medición previo a la pandemia de la COVID19) hasta el 31 de diciembre de 2024). Además, habría que sumar el crecimiento del PIB en 2025, que en los tres primeros trimestres del año 2025 ya había crecido un 1,9 %. Fuente: INE.
- 48 La tasa de paro ha descendido desde el IV trimestre de 2019 del 13,78 % al 10,45 % en el tercer trimestre de 2025. En ese mismo periodo el número de personas empleadas en España ha pasado de 19,96 millones de personas a 22,38 millones. Fuente: INE.
- 49 El salario medio en España ha subido un 15 % desde los 24.395€ anuales de 2019 a 28.049€ en 2023, último con datos disponibles. Fuente: INE.
- 50 El precio de compra de vivienda en España del primer trimestre de 2020 al tercer trimestre de 2025 ha subido un 44,7 %, mientras que en el mismo periodo el precio de la vivienda de alquiler se ha incrementado en un 41,3 %. Fuente: «Índice de Precios de Vivienda» del Instituto Nacional de Estadística y Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España de Idealista.
- 51 Para determinar el peso relativo de cada factor, se comparó la mejora en el ajuste del modelo al añadir ingresos o tipo de vivienda. Los ingresos mejoran el modelo en 206 puntos (criterio AIC), mientras que el tipo de vivienda lo hace en 148 puntos, lo que supone que los ingresos tienen un peso relativo del 58 % y el tipo de vivienda un peso de un 42 %.
- 52 El 35 % de las personas jóvenes vive de alquiler, frente al 20,7 % de personas de más de 35 años. Por su parte, el 19,1 % de las personas nacidas en España vive de alquiler, frente al 41,3 % de las nacidas en otro país de la UE o el 53,2 % de las personas migrantes extracomunitarias. Por último, hay una brecha de género de cinco puntos en el alquiler: el 25,5 % de las mujeres vive de alquiler, por tan solo el 20,3 % de los hombres.
- 53 En este sentido, existen diferencias significativas entre hombres y mujeres, dado que éstas tienen menor probabilidad de ahorrar que los hombres aun controlando por el resto de las variables. También ha quedado demostrado un cierto efecto de clase social, teniendo las personas de nivel socioeconómico alto un efecto positivo en el ahorro y las de nivel bajo un efecto negativo (comparado con las personas de nivel socioeconómico medio), mientras que el tamaño del municipio y el lugar de nacimiento no tuvieron efecto. En este último caso, la no significatividad del país de nacimiento contrasta con los datos del análisis descriptivo, donde aparecen siempre las personas inmigrantes como uno de los grupos más afectados por la crisis de la vivienda y con menor capacidad de ahorro que las personas nacidas en España. La razón de que en el modelo estadístico no destaque la variable país de nacimiento se encuentra en que las personas migrantes están sobrerrepresentadas en situaciones que dificultan el ahorro: más frecuencia viviendo de alquiler e ingresos más bajos. Al controlar por estas dos variables, claves del modelo, el país de nacimiento pierde su capacidad explicativa en términos estadísticos. Esto se debe a que las personas migrantes no ahorran menos "por ser migrantes", sino porque sufren desigualdades estructurales previas a la capacidad de ahorro. De hecho, en el modelo estadístico, una persona migrante y una nacida en España, a igualdad de ingresos y tipo de vivienda tienen la misma probabilidad de ahorrar.
- 54 Generación a la que pertenecen las personas nacidas entre 1980 y 1995 y que actualmente tienen entre 45 y 30 años.

- 55 Generación a la que pertenecen las personas nacidas entre 1995 y 2010, jóvenes de entre 16 y 30 años en la actualidad.
- 56 Banco Central Europeo. Tipos de interés. https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.es.html
- 57 Solo el 15,2 % de las personas menores de 30 años están emancipadas, dato más bajo desde 2006. Para quiénes tienen entre 30 y 34 años la tasa de emancipación es del 69,4 %. Para más información véase Observatorio de Emancipación (2.º semestre 2024). <https://www.cje.org/investigacion/#290-310-2o-semestre-2024>
- 58 En personas con más de 35 años el número de mudanzas fue del 14,7 %, menos de la mitad que entre menores de 35 años.
- 59 2024 y primer trimestre de 2025.
- 60 Los resultados arrojados por la encuesta 'Vivir la Desigualdad I' son coincidentes con otros estudios especializados sobre pobreza energética, como el realizado por IDAE y publicado en septiembre de 2025. 'Diagnóstico de la pobreza energética en España: Principales resultados a partir de un panel de hogares'. Ver https://www.idae.es/sites/default/files/estudios_informes_y_estadisticas/Monografico_Pobreza-energetica_VRMaqueta_Final_090925.pdf
- 61 'Vivir la Desigualdad I'. Oxfam Intermón.
- 62 El precio de compra de vivienda en España del primer trimestre de 2020 al tercer trimestre de 2025 ha subido un 44,7 %, mientras que en el mismo periodo el precio de la vivienda de alquiler se ha incrementado en un 41,3 %. Fuente: Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España de Idealista.
- 63 «Índice de Precios de Vivienda» (IPV) Instituto Nacional de Estadística.
- 64 Indicador o referencia del nivel de renta que sirve para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos.
- 65 Raquel Rodríguez Alonso y Mario Espinoza Pino (2017). *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- 66 <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/762600/09/08/La-deuda-de-los-hogares-espanoles-ya-supone-el-120-de-la-renta-disponible.html>
- 67 David Harvey (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- 68 <https://www.mivau.gob.es/vivienda/traspaso-vivienda-y-suelo-sareb/sareb-antecedentes-y-evolucion>
- 69 Estas figuras fueron creadas en 2009, si bien los beneficios fiscales no fueron promovidos hasta 2012.
- 70 Víctor García-Vaquero & Irene Roibás, 2020. "Evolución reciente de las SOCIMI en España", Boletín Económico, Banco de España, issue 3/2020.
- 71 Gil García, J., & Martínez López, M. A. (2023). "State-led actions reigniting the financialization of housing in Spain". *Housing, Theory and Society*, 40 (1), 1-21.
- 72 Fuente: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=B0E-A-2009-7352>
- 73 Cabría añadir más factores que impulsaron el fomento de la vivienda en alquiler frente a la compra, como fueron la merma de ahorros de las familias tras la destrucción de empleo durante los momentos más difíciles de la crisis económica (2011-2014), el endurecimiento de los créditos para compra, incluso la eliminación de desgravaciones fiscales en 2023 por compra de vivienda (a instancias también de la UE).
- 74 Conviene señalar, de todos modos, el importante papel que juega la suspensión de desahucios y de lanzamientos para personas en situaciones de vulnerabilidad, recogida en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. Fuente: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=B0E-A-2020-4208, que supone un alivio para muchos hogares.
- 75 Fuente: <https://provivienda.org/observatorio/consecuencias-del-problema/desahucios/>
- 76 Fuente: <https://www.ohchr.org/es/documents/thematic-reports/a76408-discrimination-context-housing-report-special-rapporteur-adequate>
- 77 Javier Burón (2025). *El problema de la vivienda. Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*. Barcelona: Arpa ediciones.

- 78 Como señala el propio Javier Burón: «Hoy, en las zonas metropolitanas atractivas, ya no se invierte para vender y alquilar a la población local en función de sus ingresos como asalariados, autónomos, inquilinos o hipotecados. Se invierte pensando, por encima de todo, en el alquiler a corto plazo a otro tipo de usuarios, más visitantes que inquilinos, con un poder adquisitivo superior al ciudadano local medio (...) El driver (es decir, por qué y para qué se invierte) ya no son los salarios y las hipotecas locales. El factor gatillante es la liquidez inversora. Los alquileres no bajan o suben en función de los salarios y del clima económico local, sino, en buena medida, en función de variables exógenas a la relación contractual arrendaticia» (2025: 16-17).
- 79 Burón (Op.Cit., 20) también señala que, para entender este carácter fuertemente especulativo, necesitamos comprender primero el concepto de «rentabilidad combinada». Los grandes operadores inmobiliarios no miden el beneficio de un inmueble sólo por el alquiler a largo plazo, sino que lo calculan sobre la base de un alquiler temporal y luego su venta. Es decir, extraer una plusvalía doble. Por eso, a la larga, «el negocio es vender, no alquilar».
- 80 Fuente: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/destacados/el-auge-continuo-del-balance-global-con-que-nivel-de-productividad-estamos-utilizando-nuestra-riqueza/es>
- 81 Fuente: <https://www.etxebide.euskadi.eus/derecho-subjetivo-de-acceso-a-una-vivienda-requisitos/webe-txe00-dsviv/es/>
- 82 Fuente: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=B0E-A-2023-12203>
- 83 Fuente: <https://www.pp.es/actualidad/articulos/las-ccaa-pp-confirman-que-no-aplicaran-indice-alquileres-avisan-al-gobierno-que/>
- 84 Fuente: <https://www.publico.es/economia/sindicatos-inquilinos-critican-ley-vivienda-limita-subida-alquileres.html>
- 85 Fuente: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=B0E-A-2018-3358>
- 86 Fuente: <https://www.mivau.gob.es/vivienda>
- 87 Fuente: https://www.eldiario.es/economia/riesgos-bono-alquiler-joven-eficacia-limitada-subida-precios_1_11735768.html
- 88 Algunos analistas señalan el carácter absoluto de la propiedad privada por encima de otros derechos. En el caso español, según estos autores, la propiedad privada estaría sujeta a su función social, por lo tanto, puede haber lucro pero éste podría ser limitado. Ver en Vidal, L., Gil, J., & Martinez, M. A. (2024). "Accommodating 'generation rent': Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain". *Urban Studies*, 61(11), 2060-2079.



© Oxfam Intermón, marzo de 2026.

Este documento ha sido coordinado por Alejandro García-Gil con la participación de Raquel Checa, Ernesto García, Franc Cortada, Beatriz Novales, Cristina Sirur y la contribución de Ignasi Martí, Gonzalo Caro, Andrea Jarabo y Javier Gil. También gracias a Belén Barreiro, Sonia Townson, Carlos Domínguez y Raquel Ramos de la agencia 40dB, que son quienes han desarrollado la investigación empírica (encuesta y grupos focales).

El diseño del informe ha estado a cargo de Elvira Rojas.

Para más información sobre los temas tratados en este documento, por favor, póngase en contacto con mail de alejandro.garciagil@oxfam.org

Esta publicación está sujeta a copyright, pero el texto puede ser utilizado libremente para la incidencia política y campañas, así como en el ámbito de la educación y el de la investigación, siempre y cuando se indique la fuente de forma completa. El titular del copyright solicita que cualquier uso de su obra le sea comunicado, con objeto de evaluar su impacto. La reproducción del texto en otras circunstancias o su uso en otras publicaciones, así como en traducciones o adaptaciones, podrá hacerse después de haber obtenido permiso y puede requerir el pago de una tasa. Para cualquiera de estos asuntos, por favor, póngase en contacto con imane.elhannaoui@oxfam.org

OXFAM

Oxfam es una confederación internacional compuesta por 21 organizaciones afiliadas que trabajan con organizaciones socias y aliadas para apoyar a millones de personas en todo el mundo. Juntas, abordamos las desigualdades para poner fin a la pobreza y las injusticias, en el presente y a largo plazo, con el objetivo de construir un futuro basado en la igualdad. Para más información, póngase en contacto con cualquiera de las organizaciones o visite la página www.oxfamintermon.org

Oxfam Alemania (www.oxfam.de)

Oxfam América (www.oxfamamerica.org)

Oxfam Aotearoa (www.oxfam.org.nz)

Oxfam Australia (www.oxfam.org.au)

Oxfam Brasil (www.oxfam.org.br)

Oxfam Canadá (www.oxfam.ca)

Oxfam Colombia (lac.oxfam.org/countries/colombia)

Oxfam en Bélgica (www.oxfamsol.be)

Oxfam Francia (www.oxfamfrance.org)

Oxfam Gran Bretaña (www.oxfam.org.uk)

Oxfam Hong Kong (www.oxfam.org.hk)

Oxfam IBIS (Dinamarca) (<https://oxfamibis.dk>)

Oxfam India (www.oxfamindia.org)

Oxfam Intermón (www.oxfamintermon.org)

Oxfam Irlanda (www.oxfamireland.org)

Oxfam Italia (www.oxfamitalia.org)

Oxfam México (www.oxfammexico.org)

Oxfam Novib (Países Bajos) (www.oxfamnovib.nl)

Oxfam Quebec (www.oxfam.qc.ca)

Oxfam Sudáfrica (www.oxfam.org.za)

KEDV (www.kedv.org.tr)



OXFAM Intermón