

Cinco tesis sobre la política de vivienda en España

Blanca Arellano (blanca.arellano@upc.edu)
<https://orcid.org/0000-0001-7128-3667>

Josep Roca (josep.roca@upc.edu)
<https://orcid.org/0000-0003-3970-6505>

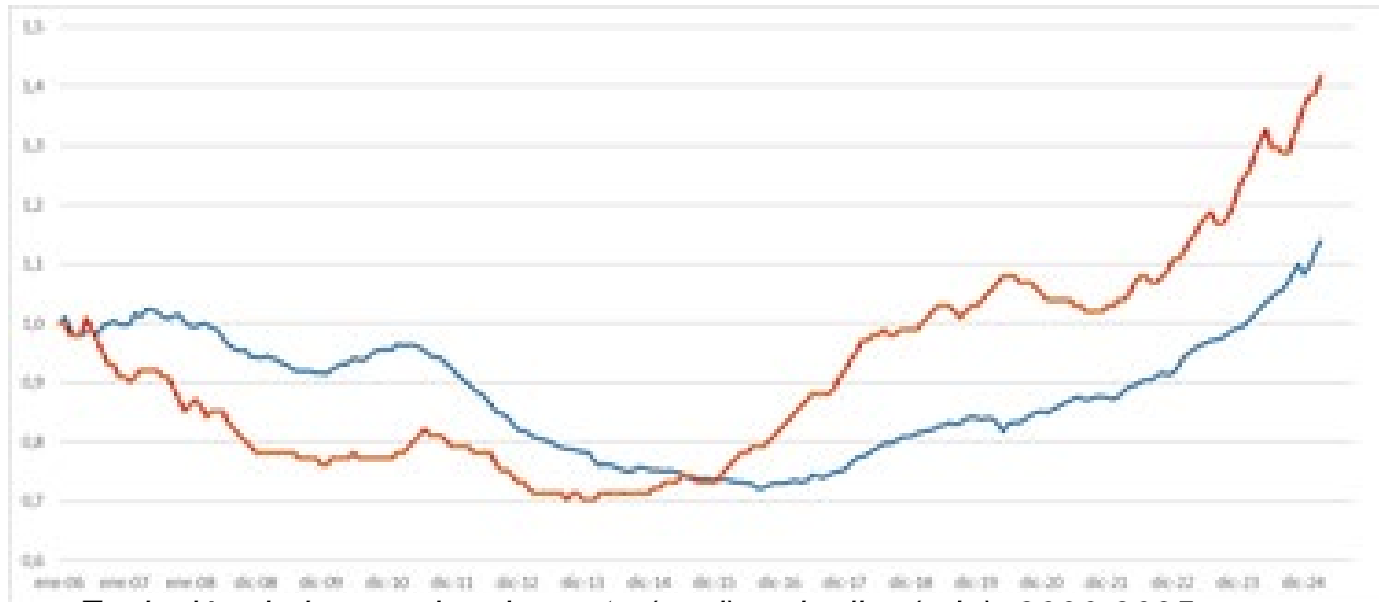


ETSAB



Contexto

- La hipótesis del Banco de España (BdE) es que el actual encarecimiento de los precios de la vivienda se debe al déficit de oferta
- Así, entre 1 de enero de 2021 (fecha a la que se refiere el último Censo de Población) y 1 de enero de 2025 el número de hogares ha crecido en 957.903 unidades (ECP, INE 2025), el doble del crecimiento intercensal 2011-2021 (455.531 hogares)
- El encarecimiento de los precios afecta a todos los segmentos del mercado, pero especialmente al alquiler, es decir a las personas u hogares de menor poder adquisitivo



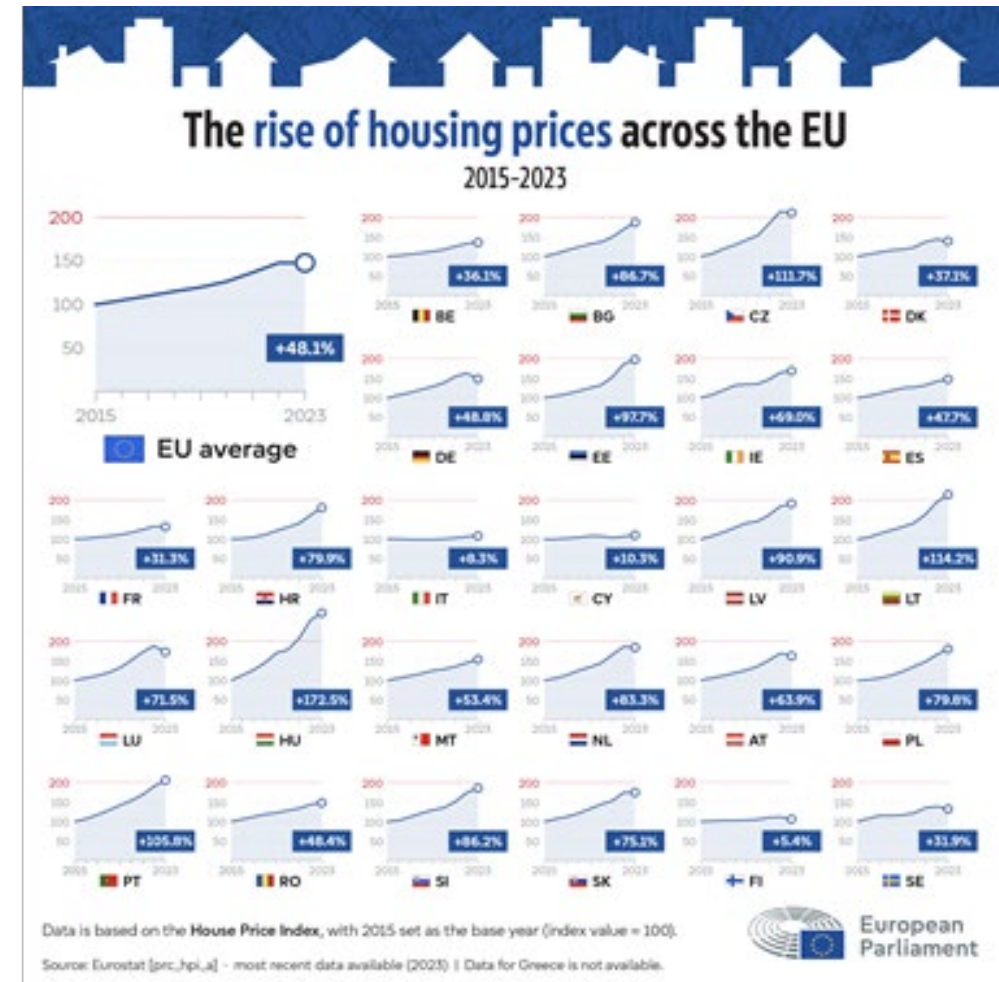
Evolución de los precios de venta (azul) y alquiler (rojo). 2006-2025

Fuente: Idealista



1ª Tesis: No existe un grave déficit de viviendas

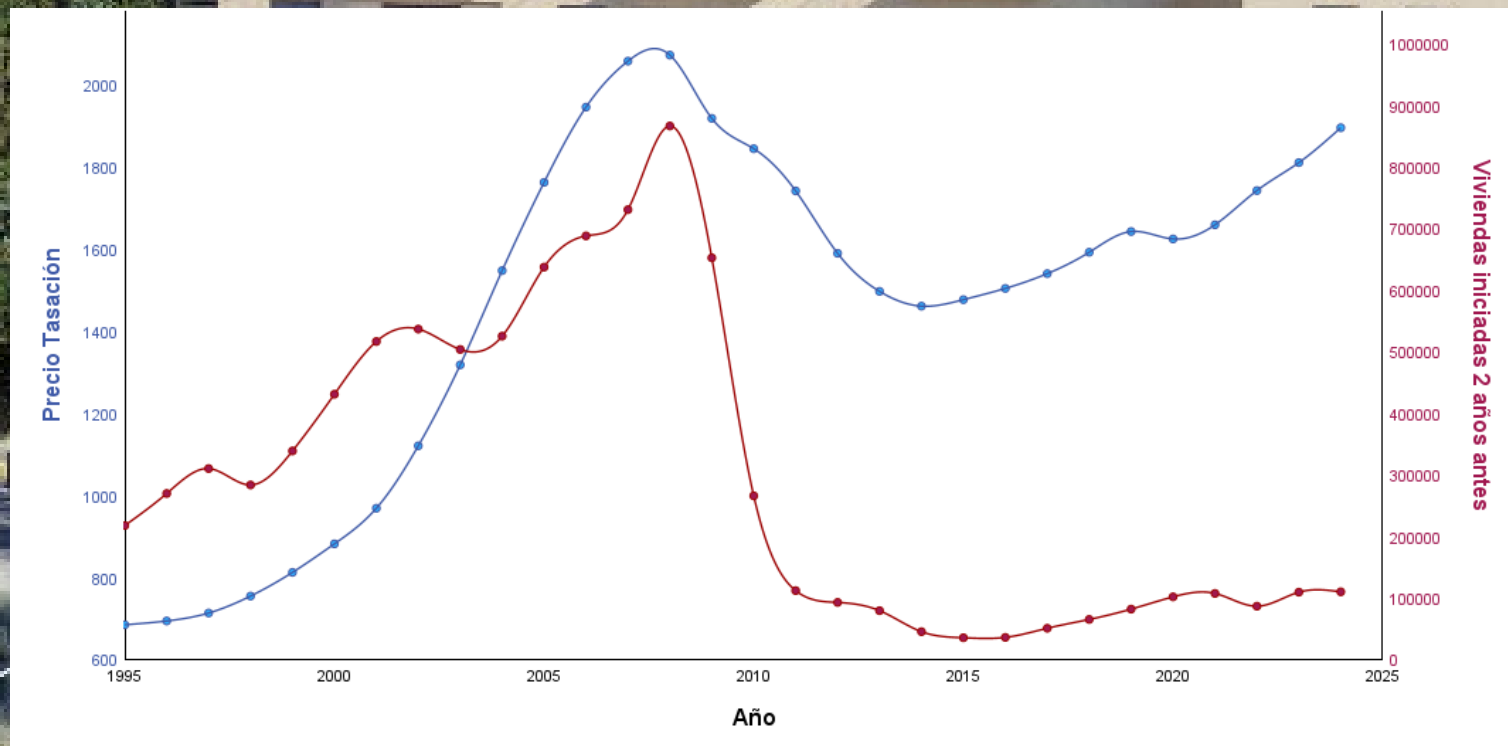
- El diagnóstico del BdE es insuficiente. No considera el superávit de vivienda acumulada en el periodo anterior a 2021
- En el periodo intercensal 2011-2021 el parque de viviendas superó en 959.554 unidades al crecimiento del número de hogares. **En 2021 existía un exceso acumulado de 8.084.485 viviendas (un 30% del parque de vivienda) , respecto a los hogares**
- Existe, en consecuencia, un gran número de viviendas vacías. **Según el INE existían, a fecha del Censo de 2021, 3.837.328 viviendas vacías.** Un 14,4% del parque inmobiliario, muy por encima del 5% que la mayor parte de estudios especializados considera deseable
- Además el encarecimiento de los precios se está produciendo en toda la UE: no es realista asumir que la escasez de oferta sea general



- La tendencia actual es un acusado incremento en la construcción de viviendas: entre 2020 y 2024, se ha incrementado en un 35,6%, llegando a 154.000 unidades/año. Tendencia que sigue en 2025

2ª Tesis: ¿↑ Viviendas → ↓ Precios?

- La experiencia acumulada en los últimos 30 años nos muestra que construir más viviendas, incluso con independencia el ciclo económico, no representa una reducción de precios, sino todo lo contrario
- Las políticas de oferta no son la solución al encarecimiento de precios



3ª Tesis: ¿Falta suelo?

- La experiencia “liberalizadora” del mercado de suelo, impulsada por el gobierno Aznar desde 1996, no sirvió, sino todo lo contrario, para moderar el incremento de precios del anterior “boom” inmobiliario (1996-2007)
- España encabeza el ranking de “land take”. Es el país que ha urbanizado más suelo entre 2000 y 2018
- La liberalización del mercado de suelo, en cambio, tiene graves efectos ambientales

Land take by country (EU28 - km²)

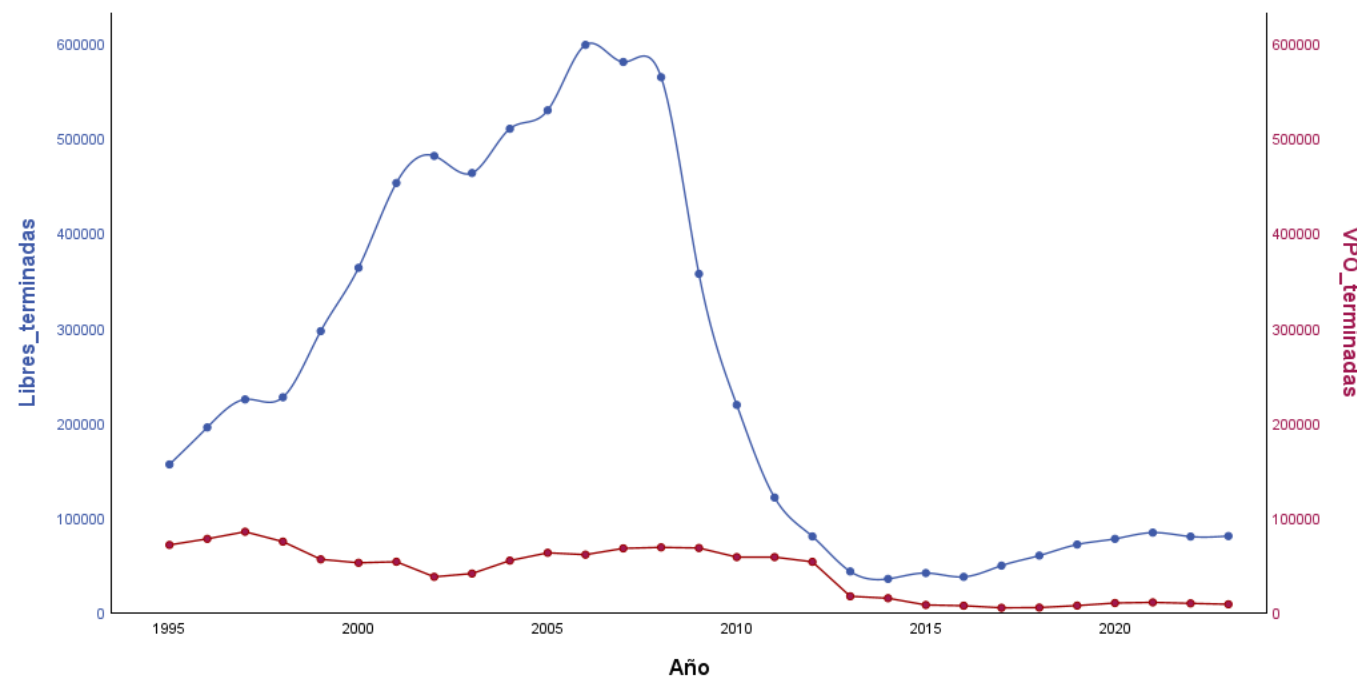
	2000-2006	2006-2012	2012-2018	2000-2018
Total	6.107,45	5.133,23	3.235,74	14.016,65
Spain	1.337,36	1.109,68	142,73	2.474,12
France	864,22	871,75	474,61	2.153,66
Germany	656,79	428,30	344,04	1.380,71
Poland	202,23	509,08	446,66	1.133,26
United Kingdom	231,17	224,76	628,46	1.050,61
Italy	492,11	352,27	116,52	947,29
Netherlands	357,84	241,69	85,17	642,21
Portugal	288,40	112,10	48,57	437,43
Greece	198,12	159,69	76,99	421,90
Romania	90,06	115,22	169,48	373,88
Sweden	177,18	141,58	78,02	370,28
Hungary	161,83	98,64	83,99	320,14
Czechia	130,54	130,99	66,05	310,06
Finland	109,18	112,75	67,34	286,26
Ireland	198,24	25,28	26,25	248,00
Denmark	108,44	89,40	51,07	240,89

¿Por qué la política de cantidad no es la solución? El teatro de Harvey



4ª Tesis: El gran problema es la construcción de viviendas sociales

- A pesar de los esfuerzos realizados (reservas de suelo para VPO) la construcción de vivienda social se mantiene en niveles muy bajos. **Tan sólo un 17% de vivienda acabada en el periodo 2007-2023 ha sido de protección**
- **La construcción de viviendas protegidas** no sólo facilita el acceso al mercado de los sectores más desfavorecidos, sino que, a su vez, **contribuye a mejorar la accesibilidad del conjunto de la población ya que incide moderando los precios residenciales de la vivienda libre**. La tesis de que más vivienda social representa el encarecimiento de la vivienda libre, es una falacia



➔ La construcción de VPO es el gran reto pendiente

➔ Corrigiendo lo indicado por el BdE: no hay que construir más vivienda sin más; ¡¡se ha de construir más vivienda protegida!!

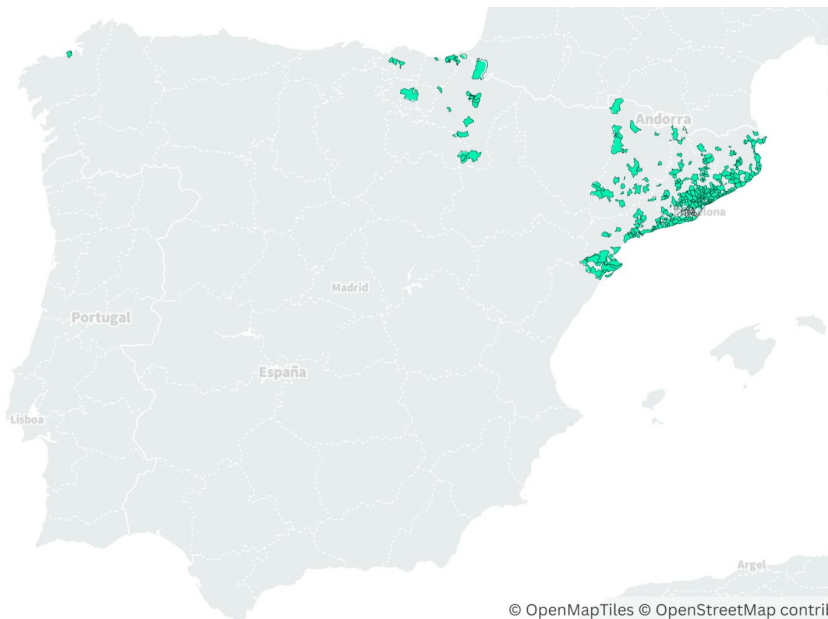
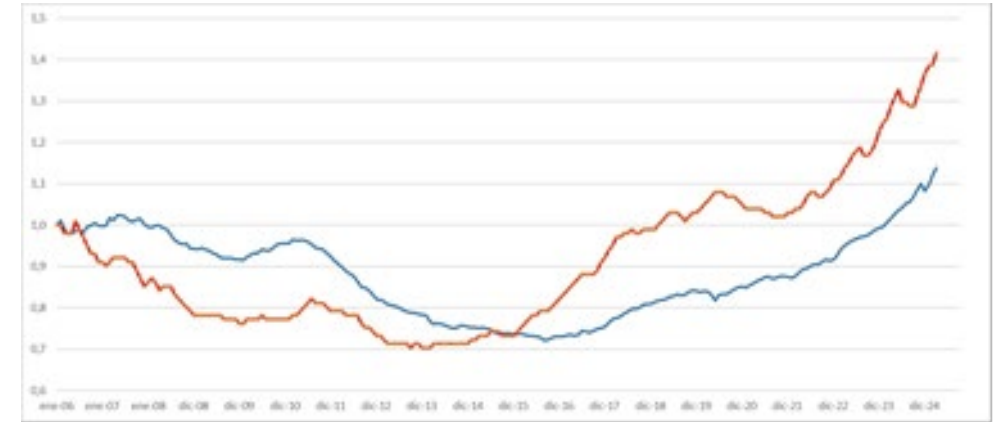
Corolario a la 4ª tesis: se debe construir VPO en suelo urbano

- La política de las reservas mínimas de suelo para VPO, aún siendo una gran paso adelante. se ha mostrado insuficiente para impulsar la construcción de vivienda social
- **La Ley de Vivienda 2023 no ha sido suficientemente valiente para afrontar de forma decidida el reto de impulsar la construcción de vivienda social en el suelo urbano.** La reforma de la Ley de Suelo promovida por el Partido Popular (LSyRU 2015) redujo del 30% (LS2008) al 10% las reservas mínimas destinadas a VPO en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. **Situar, como ha hecho la Ley de Vivienda, en el 20% (Disposición Final 4ª) dichas reservas mínimas es insuficiente**

- ➔ **En ningún caso las reservas en suelo urbano no consolidado deberían ser inferiores a las del suelo urbanizable (40%)**
- ➔ **Las reservas deberían extenderse a todo el suelo urbano**, no sólo al no consolidado por la urbanización. Deberían entenderse como reservas de techo. Un mínimo del 20 o del 30% del techo edificable en cada parcela. Reservas de cesión obligatoria, si la ejecución del planeamiento materializada en el hecho edificatorio implicase un incremento del aprovechamiento materializado en la parcela. Pero en todo caso, reservas de techo que la propiedad privada debería llevar a cabo, en caso de no incremento del aprovechamiento de la parcela. **La política impulsada por el Ayuntamiento de Barcelona, es la correcta**

5ª Tesis: Es necesario controlar los precios de alquiler

- El encarecimiento de los precios de alquiler es el principal problema del actual empeoramiento de la accesibilidad a la vivienda en España → **los alquileres suben más que el precio de las viviendas**
- **El control de alquileres** (SERPAVI) en las zonas tensionadas va en la dirección correcta, pero **es insuficiente**
- Contrasta la declaración de las zonas tensionadas y los municipios donde se produce un mayor incremento de los precios de alquiler




**Casi el 20% de los
códigos postales de
España, que engloban
el 61% de los hogares,
cumplen el requisito
de zonas tensionadas**

Hogares con una tasa de
esfuerzo superior al 30%
o una subida del alquiler
3 puntos porcentuales
por encima del IPC

europapress.es

Fuente: Atlas Real State (2023)

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

Cinco tesis sobre la política de vivienda en España

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.225.8>

Blanca Arellano (blanca.arellano@upc.edu)

<https://orcid.org/0000-0001-7128-3667>

Josep Roca (josep.roca@upc.edu)

<https://orcid.org/0000-0003-3970-6505>



ETSAB

