Cuando tener un techo se vuelve un lujo: radiografía de los problemas de acceso a la vivienda en España

Najat Bazah Lamchanna

Junio 2025

acción familiar
ICEI
Políticas Públicas: Análisis Económico Aplicado
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE MADRID
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030
POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

Cuando tener un techo se vuelve un lujo: radiografía de los problemas de acceso a la vivienda en España

Najat Bazah Lamchanna, Instituto Complutense de Estudios Internacionales (ICEI-UCM)
Profesora Ayudante, Departamento de Economía Aplicada, Pública y Política de la U. Complutense de Madrid
Miembro del Grupo UCM de investigación "Políticas Públicas: Análisis Económico Aplicado"

Junio, 2025

© Acción Familiar Príncipe de Vergara, 128. Esc. Dcha. – Entreplanta
28002 Madrid
Tel: 91 446 1011
Web: accionfamiliar.org
Correo: accionfamiliar@accionfamiliar.org

Financiado por:

Introducción

En la España de 2025 el acceso a una vivienda digna se ha convertido en uno de los principales desafíos sociales y económicos para las familias. Según el último barómetro del CIS, **la vivienda se sitúa como la principal preocupación de los ciudadanos**, por encima de la situación económica y el desempleo (véase Figura 1). Este problema afecta especialmente a los jóvenes y a las familias con rentas medias y bajas, quienes enfrentan grandes dificultades para alquilar o adquirir una vivienda adecuada (CIS, 2025). Esto compromete a las familias no sólo en cuanto a decisiones presentes (de corto plazo) sino, también, respecto a decisiones a medio-largo plazo (de ciclo vital) como, entre otras, formar o no un nuevo hogar estable, o tener o no descendientes.

El informe conjunto de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA) y el Consejo General de Economistas (CGE) identifican la escasez de oferta como el principal factor que encarece el mercado inmobiliario. A esta situación hay que sumar la inseguridad jurídica, la fragmentación normativa y políticas públicas que, en ocasiones, resultan contraproducentes (FEDEA, 2025). La falta de suelo disponible y las trabas administrativas han llevado a un **déficit estimado de 600.000 viviendas**, según advierten FEDEA y el CGE. Este desequilibrio entre oferta y demanda ha provocado un aumento sostenido de los precios tanto en compra como en alquiler, dificultando aún más el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población. Sin este acceso, que constituye una base para configurar el contexto donde desarrollar todas las esferas de la vida personal (trabajo, cuidados, educación y sanidad, entre otras), parece difícil que las familias encuentren la tranquilidad y estabilidad necesaria para cubrir sus necesidades presentes por un lado y, por otro, para enfrentar sus retos futuros.

Diagnóstico del problema: escasez de oferta y legislación inadecuada

Ante este panorama, los expertos y las organizaciones sociales coinciden en la necesidad de un pacto de Estado que aborde de manera integral y coordinada la crisis de la vivienda. Propuestas como la reforma de la Ley de Suelo, el fomento de la colaboración público-privada y la implementación de políticas fiscales que incentiven la construcción de vivienda asequible son algunas de las medidas sugeridas para acabar con esta situación.

Según el informe *Consenso Económico y Empresarial* elaborado por PwC en el segundo trimestre de 2024, un 77% de los expertos consultados identifican la **falta de oferta** como la principal causa del alto coste de la vivienda en España, seguida por una **legislación inadecuada** (48%) y la **especulación inmobiliaria** (23%) (Conseso

Económico y Empresarial PwC, 2024). Los expertos señalan que la actual Ley de Vivienda no ha logrado los resultados esperados y que el suelo disponible continúa estando excesivamente protegido, lo que dificulta la ampliación de la oferta habitacional. Dado que esto se enfrenta a la continua formación de nuevos hogares (19.523.824, +984.601 desde 2021), esto fomenta la presión sobre el mercado de la vivienda.

La escasez de suelo y vivienda y la fragmentación institucional

Existe un amplio consenso en que la oferta de vivienda es insuficiente para cubrir la demanda actual. Esto se debe, en gran parte, a la escasa generación de suelo urbanizable y a la lentitud de los procesos administrativos. El análisis académico va más allá y señala que la legislación urbanística ha estado más orientada a facilitar dinámicas especulativas que a garantizar de forma efectiva el derecho a la vivienda. Además, los planes urbanísticos han subestimado la necesidad de vivienda protegida, lo que ha agravado la situación. A ello se suma el hecho de que muchas promociones de vivienda protegida acaban incorporándose al mercado libre una vez transcurrido el periodo de calificación. Esta pérdida constante de vivienda asequible elimina cualquier posibilidad de estabilizar el sistema. Por tanto, **se requiere un marco regulatorio que no sólo promueva la colaboración público-privada, también que asegure la existencia de un parque estable y permanente de vivienda social** (Comisión Europea, 2010).

Según un estudio del portal digital *ACE* (Trilla i Bellart, 2014) uno de los principales problemas señalados por la evidencia existente es la falta de integración entre las políticas urbanísticas, de vivienda y de ordenación del territorio. Las competencias se encuentran repartidas entre distintas administraciones, Estado, comunidades autónomas y municipios, pero no existen mecanismos efectivos de coordinación. Esta fragmentación genera incertidumbre jurídica, ralentiza los proyectos e inhibe la inversión necesaria. Se ha señalado también la necesidad urgente de revisar la normativa del suelo, simplificando procedimientos y acortando los plazos. La actual inseguridad jurídica afecta tanto a promotores como a administraciones locales, que se enfrentan a un entorno normativo volátil y poco predecible.

Consecuencias sociales: una brecha que se ensancha

El modelo actual de acceso a la vivienda está generando una exclusión residencial estructural. Jóvenes, hogares con ingresos medios o bajos, y colectivos vulnerables enfrentan grandes barreras importantes para acceder a una vivienda digna, especialmente en el mercado del alquiler (Tinsa, 2025). Además, cuando se consigue, se paga el precio de una mayor escasez de recursos para cubrir necesidades

fundamentales para su bienestar físico y emocional. Las grandes ciudades concentran esta tensión, donde la oferta es escasa y los precios siguen al alza (véase Figuras 2 y 3).

Esto conecta lo aquí tratado con el fenómeno de la **despoblación creciente que se observa en las zonas rurales**, que no sólo tensiona la distribución geográfica de la población más joven, sino que compromete la provisión de políticas públicas sociales fundamentales como las sanitarias en un entorno -el rural- con la población más envejecida y dispersa. De la misma forma, se ve afectada la configuración de los cuidados informales en el seno de las familias.

Desde una perspectiva académica, se advierte que la política de vivienda ha perdido su función redistributiva, pues lejos de corregir desigualdades, las intensifica. Esto se manifiesta en fuertes diferencias territoriales: el acceso a la vivienda varía drásticamente entre comunidades autónomas, generando un mapa desigual que afecta a la cohesión social y territorial. La Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN) señala que **el 27,4% de los jóvenes españoles de entre 16 y 29 años están en riesgo de pobreza o exclusión social**, agravado por la precariedad laboral y la dificultad para acceder a una vivienda asequible. **La edad media de emancipación en España es de 30,4 años, muy por encima de la media europea**, lo que refleja las barreras para los jóvenes a la hora de independizarse (EAPN, 2023).

Asimismo, cabe destacar que en el informe de Desarrollo Social en España (Fundación FOESSA, 2022), advierte que la creciente exclusión social y la inestabilidad económica por el lado de la demanda generan, por el lado de la oferta, un entorno poco atractivo para la inversión inmobiliaria, afectando la confianza de promotores y dificultando el desarrollo de nuevas viviendas asequibles. La incertidumbre social y económica puede impactar negativamente en la rentabilidad y seguridad de las inversiones en el sector.

Por tanto, nos encontramos ante un peligroso círculo vicioso entre los factores socioeconómicos de las familias y las condiciones de mercado para promotores que, de no ser corregido, comprometerá no sólo la rentabilidad de los últimos sino, más importante, niveles óptimos de bienestar personal y familiar de las personas y hogares que residen en España.

Un pacto de Estado que aprenda del pasado

Las propuestas de mejora que podamos apuntar aquí insisten, en línea con la evidencia que hemos citado en esta entrada, en que aumentar la oferta y agilizar la administración no será suficiente si no se acompaña de reformas estructurales. Entre ellas, se destaca

la necesidad de un marco estatal coherente y duradero, de una **financiación pública estable y de una planificación urbanística alineada con objetivos sociales** para las familias que residen en España.

El Banco de España en su Informe Anual 2024 subraya la importancia de un pacto de Estado en materia de vivienda que promueva estabilidad normativa y jurídica, y facilite la inversión pública y privada responsable. Según este organismo, sólo mediante un compromiso político sólido se podrá superar la volatilidad actual y desarrollar un sistema residencial accesible para todos los ciudadanos (Banco de España, 2025).

La Comisión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la Carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas "a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes".

También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 establece en su artículo 34.3 que "con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la UE reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales" (Gobierno de España, 2023).

Entre otras alternativas, una de las ideas con potencial para contribuir es **evitar que la vivienda pública pierda su calificación con el paso del tiempo**. Según apunta la evidencia disponible, esto permitiría consolidar un **parque permanente de alquiler asequible, capaz de servir como alternativa real al mercado libre** y como instrumento de política social efectiva que apoye los proyectos vitales de las familias.

En conclusión, para garantizar el derecho a la vivienda, se hace necesario **dejar de poner el foco principal en la visión especulativa y/o financiera de la vivienda, y fortalecer su papel social**, con políticas de planificación pública decidida y coordinada a medio-largo plazo. Sólo así se podrá evitar que el acceso a la vivienda siga suponiendo una barrera tan importante para una proporción muy relevante de la población española. Condiciona además otras decisiones importantes para su bienestar personal y

profesional que impactan sobre otros retos fundamentales de nuestra sociedad como puede ser, entre otros, la provisión de políticas públicas sociales como la educación y la sanidad, la caída de la natalidad, y el fenómeno de la despoblación.

Referencias

- Banco de España. (2025). *Informe Anual 2024*. https://doi.org/10.53479/39867
- CIS (2025). *Barómetro marzo 2025*. Disponible en: https://www.cis.es/documents/d/cis/es3502mar-pdf
- Comisión Europea (2010). *The social situation in the European Union*. Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-books/-/ke-ag-10-001
- Consenso Económico y Empresarial PwC (2024). *Monográfico El problema del acceso a la vivienda en España*. Disponible en: https://www.pwc.es/es/publicaciones/economia/consenso-economico-empresarial-segundo-trimestre-2024.html
- FEDEA (2025). *El acceso a la vivienda*. Disponible en: https://fedea.net/el-acceso-a-la-vivienda/
- Fundación FOESSA (2022). *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España.* Disponible en: https://www.caritas.es/main-files/uploads/2024/11/Estudio-FOESSA-50_interactivo_comprimido.pdf
- Gobierno de España (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Boletín Oficial del Estado, 122, 25 de mayo de 2023. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203
- Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN) (2023). *Vivienda, empleo, formación, salud mental y discriminación: preocupaciones de la juventud en situación de pobreza y exclusión social*. Disponible en: https://www.eapn.es/actualidad/1650/vivienda-empleo-formacion-salud-mental-y-discriminacion-las-preocupaciones-de-la-juventud-en-situacion-de-pobreza-y-exclusion-social
- Tinsa (2025). *IMIE Mercados Locales Informe 1er trimestre 2025.* Disponible en: https://www.tinsa.es/precio-vivienda/#popup
- Trilla i Bellart, C. (2014). Desigualdad y vivienda. *ACE: architecture, city and environment*, *9*(26), 95-126. http://dx.doi.org/10.5821/ace.9.26.3685

Figuras

Figura 1: Principales problemas de los ciudadanos en España

CIS

Estudio nº3496. BARÓMETRO DE FEBRERO 2025 — **Enero-febrero 2025**

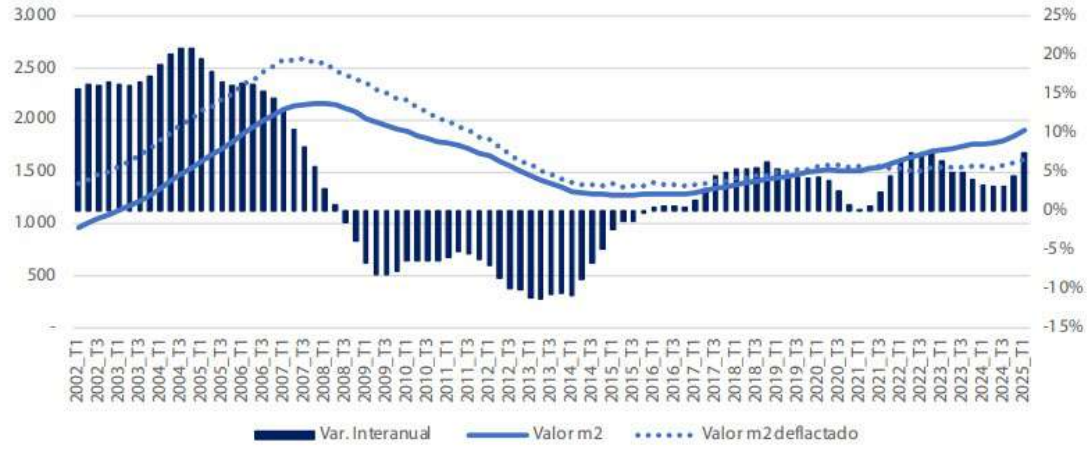
Pregunta 12R

¿Cuál es, a su juicio, el principal problema que existe actualmente en España? ¿Y el segundo? ¿Y el tercero? **(RESPUESTA ESPONTÁNEA). (MULTIRRESPUESTA). (RECODIFICADA).**

		Sexo de la persona entrevistada		Edad de la persona entrevistada						
	TOTAL	Hombre	Mujer	De 18 a 24 años	De 25 a 34 años	De 35 a 44 años	De 45 a 54 años	De 55 a 64 años	De 65 a 74 años	75 y más años
Primer problema										
La vivienda	16,3	15,4	17,2	17,1	18,1	17,4	17,9	18,7	16,3	7,4
El Gobierno y partidos o políticos/as concretos/as	13,9	14,6	13,3	12,7	9,4	17,6	14,3	12,5	13,5	15,6
Los problemas políticos en general	9,1	12,1	6,3	7,9	9,4	9,1	11,6	6,7	7,7	10,6
El mal comportamiento de los/as políticos/as	8,0	7,9	8,1	3,7	3,0	7,5	7,4	11,1	11,2	9,5
El paro	7,7	5,4	9,9	4,3	7,2	6,9	7,2	6,8	11,9	9,4
La crisis económica, los problemas de índole económica	6,4	4,9	7,8	8,3	13,6	5,0	8,8	4,3	3,0	2,7
Los problemas relacionados con la calidad del empleo	4,8	3,7	5,7	6,0	8,1	5,8	4,0	4,7	3,2	2,1
La inmigración	3,8	4,3	3,2	8,9	2,3	2,7	3,4	3,8	2,9	4,8
Los problemas relacionados con la juventud. Falta de apoyo y oportunidades para los/as jóvenes	2,8	2,1	3,5	2,2	1,2	1,1	2,7	3,8	4,9	3,8
La corrupción y el fraude	2,7	2,7	2,7	2,6	4,5	2,3	2,2	2,3	1,7	3,6
Lo que hacen los partidos políticos	2,6	3,6	1,7	1,1	3,1	1,7	2,5	2,9	2,4	4,5
Los extremismos	2,3	2,6	2,0	2,3	1,5	2,9	2,7	3,7	1,3	0,7
Los problemas de índole social	1,7	1,4	1,9	2,3	0,7	2,1	1,6	1,4	2,7	1,0
Las desigualdades, incluida la de género, diferencias de clases, la pobreza	1,5	1,3	1,6	1,2	1,8	1,5	0,6	1,7	2,5	1,5

Fuente: CIS, 2025

Figura 2: Precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) y variaciones en España en el primer trimestre de 2025

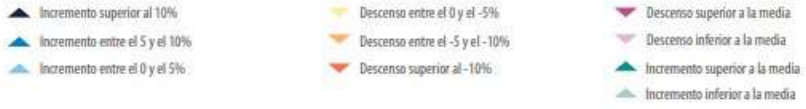


Fuente: Tinsa, 2025

*Nota: El precio de la vivienda alcanzó en el primer trimestre del año un valor medio de **1.905 €/m²,** lo que supone que el precio medio de un piso de **90 m²** en España se sitúa en los **171.482 €.***

Figura 3: Precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) y variaciones por comunidades autónomas en el primer trimestre de 2025

	VALOR €/M² 1T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.630 €/m²	6,6 %	0,3 %	-17,1 %	42,1 %
Aragón	1.518 €/m²	4,3 %	1,7 %	-24,7 %	41,6 %
Asturias (Principado de)	1.540 €/m²	7,6 %	1,1 %	-12,4 %	30,9 %
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	3.310 €/m²	12,8 %	3,6 %	21,4 %	73,0 %
Canarias (Islas)	1.715 €/m²	8,3 %	2,3 %	-10,2 %	42,4 %
Cantabria	1.704 €/m²	12,2 %	3,7 %	-18,4 %	34,6 %
Castilla y León	1.213 €/m²	5,1 %	0,3 %	-22,9 %	25,4 %
Castilla-La Mancha	1.076 €/m²	4,3 %	2,7 %	-33,8 %	34,6 %
Cataluña	2.381 €/m²	8,4 %	3,0 %	-17,7 %	60,4 %
Comunidad Valenciana	1.517 €/m²	8,7 %	3,2 %	-19,3 %	49,2 %
Extremadura	944 €/m²	-0,5 %	1,1 %	-11,6 %	19,9 %
Galicia	1.332 €/m²	5,9 %	2,5 %	-11,4 %	25,8 %
Madrid (Comunidad de)	3.328 €/m²	12,6 %	4,8 %	1,9 %	83,7 %
Murcia (Región de)	1.181 €/m²	6,4 %	1,1 %	-32,2 %	21,6 %
Navarra (Comunidad Foral de)	1.714 €/m²	0,7 %	0,7 %	-17,4 %	43,0 %
País Vasco	2.409 €/m²	2,4 %	0,4 %	-19,4 %	25,0 %
Rioja (La)	1.251 €/m²	6,1 %	1,9 %	-25,1 %	40,6 %
Ceuta	1.979 €/m²	-0,4 %	0,7 %	-7,8 %	15,0 %
Melilla	1.788 €/m²	-1,3 %	-0,2 %	-2,8 %	13,1 %



Fuente: Tinsa, 2025

Cuando tener un techo se vuelve un lujo: radiografía de los problemas de acceso a la vivienda en España

Najat Bazah Lamchanna

Junio 2025

acción familiar
ICEI
Políticas Públicas: Análisis Económico Aplicado
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE MADRID
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030
POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL