

El precio de vivir.

La vivienda como activo financiero y lastre para las nuevas generaciones.

1. La vivienda como primer gasto.

La vivienda es el principal capítulo de gasto de los hogares españoles. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE, en 2025 el 33,2% de sus recursos (11.665 €) fueron destinados a alquileres, hipotecas, suministros de agua y energía, y mantenimiento.

En una década este capítulo ha crecido un 33,5%, por encima de la inflación acumulada (30,5%). Nunca antes había alcanzado una porción tan alta del presupuesto familiar, ni siquiera durante la burbuja inmobiliaria.

En el 20% de los hogares con menos ingresos la situación es todavía más grave. El 60,2% de los ingresos se destina a gastos de vivienda y alimentación, por lo que apenas disponen de margen para cubrir otras necesidades. Esto significa que, para una parte significativa de la población, apenas quedan recursos para el ocio, la cultura, la educación o el ahorro. La vivienda no solo consume dinero, consume futuro.

2. La paradoja del parque inmobiliario.

España dispone de más viviendas que hogares y, sin embargo, los precios no dejan de subir. Según la Fundación Foessa, el parque inmobiliario nacional dispone de 3,8 millones de viviendas vacías, el 14,4% del total. De ellas, 1,1 millones en ciudades de más de 50.000 habitantes.

Además, el INE cifra en 2,5 millones las consideradas segunda residencia que, junto a las vacías, son más de 6 millones de viviendas no utilizadas como domicilio habitual. Aun así, pese a que la oferta de vivienda disponible supera ampliamente la demanda, el mercado se comporta como si hubiera escasez.

Esta aparente paradoja tiene una explicación sencilla: la vivienda ha dejado de ser un bien de uso para convertirse en un activo financiero. Quienes poseen varias viviendas no las ponen a la venta o en alquiler porque no les interesa que los precios bajen. Las viviendas vacías no son un fallo del sistema, son una característica del sistema.

3. El cambio demográfico y la concentración de la propiedad.

El envejecimiento de la población está concentrando el parque inmobiliario en una generación cada vez más reducida. En 2025, las viviendas heredadas llegaron a su máximo histórico: 208.000 inmuebles transmitidos por sucesión, un 3% más que el año anterior.

La reducción del número de descendientes favorece que el parque inmobiliario se concentre en menos propietarios. Y el resultado es un mercado menos dinámico, en el que la propiedad se transmite más por herencia que por compraventa y en el que la oferta no responde a las necesidades de quienes buscan un techo.

4. La financiarización de la vivienda: rentabilidad asegurada frente a la economía productiva.

El desajuste entre la creación de hogares y la construcción de viviendas es el origen del desequilibrio. En 2025, según datos del INE, se crearon en España 183.115 nuevos hogares mientras que el número de viviendas terminadas fue de 127.721. Esta brecha de 55.394 hogares en un solo año es el reflejo de un problema que ha ido creciendo durante años.

La inversión inmobiliaria en España superó los 18.400 millones de € en 2025, un 31% más que el año anterior, cifra máxima desde 2018. La rentabilidad bruta anual de la vivienda en alquiler fue del 6,7%, mientras que comprar una oficina o un local comercial para alquilar generó rentabilidades superiores al 10%. Ante esta realidad, no sorprende que la inversión industrial en España represente un volumen muy reducido. Durante el segundo trimestre de 2025, apenas alcanzó los 670 millones de €.

Bajo la lógica financiera, el capital prefiere la inversión en ladrillo, un activo de rentabilidad segura y predecible, antes que la inversión industrial, más incierta, con mayores plazos de amortización y sujeta a la competencia.

El resultado es un círculo vicioso. La inversión huye de la industria, que pierde competitividad y empleo, mientras el ladrillo se convierte en el refugio que encarece la vivienda. Y como consecuencia, el modelo económico se vuelve más y más dependiente de la construcción y del turismo, perpetuando una estructura frágil y poco diversificada.

5. La connivencia política y urbanística.

La especulación inmobiliaria no sería posible sin la complicidad de las administraciones públicas. Los ayuntamientos recalifican terrenos, otorgan licencias y aprueban planes urbanísticos que benefician a los promotores. No es accidental, es el resultado de una relación en la que los intereses de los promotores se alinean con los de los políticos, que obtienen financiación y, en demasiadas ocasiones, beneficios personales.

El modelo de vivienda en propiedad predominante en España (el 75,5% de los hogares son propietarios, una de las proporciones más altas de Europa) ha sido impulsado por políticas públicas y fiscales que durante decenios han favorecido la construcción masiva y la especulación. La vivienda de protección oficial (VPO) apenas representa el 10% de lo construido en las últimas décadas, y casi toda se ha destinado a la compra, no al alquiler.

En 2025, en España solo se construyeron 11.104 viviendas protegidas, un 22,7% menos que el año anterior. En los noventa se construían más de 60.000 VPO al año. La comparación es demoledora. Mientras la crisis de la vivienda se agudiza, la construcción de vivienda pública y asequible se desploma.

El think tank Funcas eligió el encarecimiento de la vivienda como el "Dato del año 2025", señalando que el incremento interanual del 12,1% era "la cifra más alta de los últimos 20 años". Y, sin embargo, la respuesta política

sigue siendo insuficiente. La vivienda se ha convertido en un problema estructural que las administraciones abordan como si de un problema coyuntural se tratara.

6. El impacto en las nuevas generaciones.

El precio de la vivienda está condenando a toda una generación. Un joven que quiera emanciparse deberá destinar, de media, el 92,3% de su salario a pagar el alquiler de un piso en solitario.

Para comprar una vivienda, necesitará un ahorro equivalente a 4,2 veces su salario anual para la entrada y el 64,1% de sus ingresos mensuales para la hipoteca.

Ambas opciones superan con creces el umbral de esfuerzo recomendado que, según la Ley de Vivienda, se sitúa en el 30% de los ingresos.

No existe ninguna comunidad autónoma en la que un joven con un salario medio pueda acceder a una vivienda sin rebasar ese límite. En 2024, el precio medio del alquiler fue de 1.080 € al mes, el más alto desde que existen registros, mientras la tasa de emancipación juvenil se situó en el 15,2%, la más baja desde 2006, cuando nació el Observatorio de Emancipación.

El problema no es que los jóvenes no quieran emanciparse; es que no pueden permitírselo. La vivienda se ha convertido en el principal obstáculo para la independencia de toda una generación.

7. El efecto del turismo y la gentrificación.

El auge del alquiler turístico está reduciendo la oferta de vivienda residencial en las zonas más tensionadas. En mayo de 2025, España contaba con 381.837 viviendas registradas como Viviendas de Uso Turístico (VUT), un 8% más que el año anterior. Andalucía lideraba ese registro con 96.176 VUT, seguida de la Comunidad Valenciana con 63.190 y de Cataluña con 56.851.

El impacto del alquiler turístico es especialmente significativo en provincias como Málaga (36,7% de la oferta de alquiler), Alicante (29,1%), Baleares (26,8%), Girona (26,2%) y Cádiz (20,8%). Aunque a escala nacional las VUT representan el 10% de la oferta, en estas provincias la proporción es mucho mayor y expulsa a los residentes del mercado del alquiler.

La gentrificación, o sustitución de la población de menor estatus socio-económico por otra de mayor poder adquisitivo, se ha consolidado en las grandes ciudades y ha alcanzado también a las ciudades medianas.

El Centro de Estudios Demográficos de la UAB explica cómo Barcelona, Madrid, Valencia, Málaga y las ciudades insulares han experimentado importantísimos incrementos en el precio del alquiler y en la llegada de población con mayor poder adquisitivo.

En Alicante, los extranjeros no residentes compraron el 34% de las viviendas que se vendieron en 2025. El sector inmobiliario valenciano es consciente del problema. Nora García, presidenta de la Asociación de Empresas Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana (Asicval), lo ha calificado como "un drama": "hay muy poca oferta y la que hay está a unos precios a los que la mayoría no puede acceder".

8. El caso de la Comunidad Valenciana.

La Comunidad Valenciana es uno de los territorios donde la crisis de la vivienda se manifiesta con mayor virulencia, pero no es el único. El déficit de vivienda es un problema que afecta a toda España, con especial incidencia en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas. Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga concentran el **52,5%** del desajuste entre hogares creados y viviendas construidas.

A nivel nacional, el déficit acumulado de viviendas entre 2021 y 2025 se estima en 750.000 unidades. Este déficit no se debe a que no haya viviendas, sino a que las viviendas disponibles no están donde se necesitan, no tienen el precio adecuado o simplemente no se construyen al ritmo que crean los nuevos hogares.

En la Comunidad Valenciana, entre 2021 y 2025 se crearon 186.000 nuevos hogares y solo se construyeron 56.000 viviendas. Este desfase ha generado un déficit acumulado de 142.000 viviendas. Solo en 2025, el déficit en la Comunidad Valenciana fue de 28.965 viviendas respecto a los hogares creados.

Pero la construcción de viviendas no es el único factor que limita el crecimiento. Para que un territorio pueda albergar a más población, es necesario planificar y dotar de servicios públicos a la comunidad: centros educativos, infraestructuras sanitarias, equipamientos sociales, transporte público, zonas verdes y redes de suministro de agua y energía.

En la Comunidad Valenciana, la capacidad de la red eléctrica ya limita la construcción. Según BBVA Research, la capacidad actual permitiría construir hasta 55.000 viviendas en el conjunto de la Comunidad Valenciana (35.000 en Valencia, 15.000 en Alicante y 5.000 en Castellón). Si la red eléctrica está al límite, no se puede construir más sin una inversión previa en infraestructura energética. Y lo mismo ocurre con los servicios sanitarios, educativos y sociales, que ya están tensionados en muchas zonas.

El déficit de vivienda no se resolverá solo con construir más. Se necesitan políticas integrales que aborden al mismo tiempo la oferta de vivienda y la dotación de servicios públicos. No se puede construir un barrio de 5.000 viviendas sin construir un colegio, un centro de salud, un parque y una red de transporte que lo conecte con el resto de la ciudad. Y ese es el gran reto que las administraciones, a menudo, ignoran.

9. Propuestas para un cambio.

La situación es muy grave pero no irreversible, aunque exige cambios radicales en las políticas de vivienda. Algunas de las medidas que cabría implementar a corto plazo son:

Regular el alquiler. Establecer límites al precio del alquiler en zonas tensionadas, como se ha hecho en Cataluña, y extender esta regulación a todo el territorio donde el mercado lo precise. El Sistema Estatal de

Referencia de Precios del Alquiler (SERPAVI) debería ser una herramienta efectiva.

Aumentar el parque público de vivienda. España cuenta con uno de los parques de vivienda social más reducidos de Europa (apenas el 2,5% del total, frente al 30% de Países Bajos o el 20% de Francia). Es necesario un plan de construcción de vivienda protegida que recupere los niveles de los años noventa, cuando se construían 60.000 viviendas al año.

Gravar las viviendas vacías. Aplicar un impuesto efectivo a las viviendas desocupadas que incentive su salida al mercado, especialmente en zonas con alta demanda. Los 3,8 millones de viviendas vacías son un recurso desaprovechado.

Limitar el alquiler turístico. Establecer límites máximos al número de viviendas de uso turístico por municipio y barrio, como se ha hecho en Barcelona y Palma, y extender esta regulación a todas las zonas tensionadas.

Revisar los incentivos fiscales. Eliminar las desgravaciones fiscales que favorecen la inversión inmobiliaria especulativa y orientar los incentivos hacia la vivienda protegida y el alquiler asequible.

Reformar la planificación urbanística. Priorizar la construcción de vivienda protegida y asequible sobre la especulación, y garantizar que los planes urbanísticos respondan a las necesidades de la población, no a los intereses de los promotores.

Planificar los servicios públicos de forma integral. Ninguna política de vivienda puede tener éxito si no va acompañada de una inversión adecuada en infraestructuras educativas, sanitarias, sociales y de transporte.

La vivienda, que es un derecho básico, se ha convertido en un negocio. La concentración de la propiedad, la financiarización del mercado, la connivencia entre políticos y promotores, el auge del turismo y la gentrificación han provocado que el acceso a un techo sea cada vez más difícil, especialmente para las nuevas generaciones.

La paradoja es cruel: hay 3,8 millones de viviendas vacías y 2,5 millones de segundas residencias, y sin embargo los precios no dejan de subir. La vivienda no escasea; lo que no existe es la voluntad política para que el mercado funcione en interés de la mayoría.

El modelo actual no es sostenible. Condena a los jóvenes a la precariedad, expulsa a los residentes de sus barrios, desvía la inversión de la economía productiva a la construcción y el turismo, y perpetúa un sistema de privilegios que beneficia a unos pocos. Cambiarlo es posible, pero exige decisión política y movilización ciudadana.

La vivienda no debe ser un número en una cuenta bancaria ni una línea en un balance. Es el lugar donde se vive y convive, donde nuestra existencia construye su escenario. Y cuando ese espacio se convierte en un lujo inalcanzable, no es solo la economía la que se resiente: es la dignidad de las personas, la posibilidad de un futuro y la cohesión de una sociedad las que se fragmentan.

La solución exige que la vivienda vuelva a ser un derecho en lugar de un negocio, un hogar en lugar de un activo. Y también exige que las administraciones entiendan que construir viviendas sin construir servicios es construir problemas, no soluciones.