

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 queda margen para el ocio, la cultura, la educación o el ahorro. La vivienda no solo consume recursos, 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, suman 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 en el mercado porque no les interesa que los precios bajen. Las viviendas vacías no son un fallo del sistema, son una de sus características.

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 alcanzaron 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 Banco de España informó que en 2025 se crearon 240.000 nuevos hogares pero solo se construyeron 92.000 viviendas. Esta diferencia es el origen del desequilibrio.

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 tan 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. Entre 2021 y 2025, se crearon 186.000 hogares aunque solo se construyeron 56.000 viviendas, generando un déficit del 69,9% entre obra nueva y nuevos hogares. En total, el déficit estructural acumulado asciende a 142.000 viviendas.

Además, la capacidad de la red eléctrica 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).

En resumen, la Comunidad Valenciana necesita viviendas, pero ni la planificación urbanística ni las infraestructuras eléctricas ni hídricas están preparadas para permitirlo. El desfase entre la demanda y la oferta es estructural y, mientras no se aborde con decisión, su territorio seguirá siendo uno de los epicentros de la crisis de la vivienda en España.

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.

10. Conclusión.

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.