

# Evaluación del estado de la vivienda en España

Datos disponibles hasta año 2025



Realizado por:

Ecómetro Mediciones S.L.



Laudes ———  
— Foundation



# Evaluación del estado de la vivienda en España

**Autores:**

**Irina Tumini**

Ecómetro Mediciones

**Erwin Rodriguez**

Ecómetro Mediciones

**Abril 2026**

## Contenido

Introducción y Alcance del Estudio .....	5
Revisión histórica del estado de la vivienda.....	6
La Posguerra y la creación del "País de Propietarios" (1939 - 1959) .....	6
El "Desarrollismo" y el primer boom (1960 - 1973) .....	6
La crisis del petróleo y el estancamiento (1974 - 1984).....	7
El boom de la integración europea (1985 - 1991).....	7
La resaca post-olímpica (1992 - 1996).....	7
La "Gran Burbuja" Inmobiliaria (1997 - 2007) .....	8
El estallido y la Gran Recesión (2008 - 2014).....	8
Datos demográficos.....	9
Evolución de la población en España 2010-2024 .....	10
Índice de envejecimiento .....	11
Número de Hogares.....	14
Proyección de población .....	15
Tasa de paro .....	17
Precariedad Laboral.....	17
Mercado actual de la vivienda .....	18
Mercado del Alquiler .....	27
Alquiler vacacional .....	32
Financiación de la vivienda .....	35
Índice de Esfuerzo Inmobiliarios .....	35
Acceso al crédito .....	35
Repercusión en los Hogares .....	36
El mercado especulativo.....	36
Estadística de Hipotecas.....	38
Vulnerabilidad de los hogares .....	40
Impacto de la vivienda en la pobreza.....	40
Pobreza energética.....	43
El sinhogarismo hoy .....	45
Datos estadísticos .....	46
El sector de la construcción.....	48
Tejido empresarial .....	49
Licencias de obra.....	52
Valor del Suelo.....	54
Coste de construcción .....	55
Localización y Fenómeno de Urbanización Dispersa .....	56

Concentración Geográfica de la Actividad Empresarial .....	57
Precariedad del mercado laboral .....	58
Vivienda y sostenibilidad .....	59
Impacto sobre el uso del suelo .....	59
Agotamiento de recursos: El modelo de hormigón y ladrillo.....	62
La industrialización, una oportunidad .....	66
Conclusiones.....	67
Conclusiones Needs & Wants .....	69
Necesidades .....	69
Deseos.....	70
Tendencias.....	71
Bibliografía.....	73
Índice de figuras.....	77

## Introducción y Alcance del Estudio

Este informe se enmarca en el proyecto VIVA: Vivienda Asequible, Verde e Innovadora, financiado por la Fundación Laudes. El objetivo principal es realizar una revisión del estado actual de la vivienda asequible en España, prestando especial atención a la distinción fundamental entre la necesidad de vivienda (cubrir requerimientos básicos y derechos fundamentales) y el deseo de vivienda (aspiraciones de ubicación, tamaño, calidad o tipo más allá de lo estrictamente necesario). Comprender esta dicotomía es crucial para diseñar políticas públicas y soluciones de mercado que sean efectivas y equitativas.

La crisis de asequibilidad de la vivienda en España se ha intensificado en la última década, afectando de manera desproporcionada a jóvenes, familias de bajos ingresos y otros colectivos vulnerables. La escasez de oferta adecuada, el incremento sostenido de los precios de compra y alquiler, y la precariedad laboral configuran un escenario complejo donde el acceso a una vivienda digna se ha convertido en uno de los principales retos sociales y económicos del país.

Para poder plantear estrategias para superar la crisis actual que sean eficaces y duraderas, es necesario tener una comprensión del problema en toda su complejidad. Una comprensión basada en la revisión de los datos (los existentes y más fiables posible) y no sobre intuiciones que pueden ser influenciadas de la percepción, valores e ideologías personales.

Por ello, este estudio se plantea como una recopilación y revisión multidimensional de datos y literatura; se incluye información histórica, abarcando, en la medida de lo posible, los años de la burbuja inmobiliaria, distinguiendo entre las diferentes regiones de España y con un enfoque de género.

En este sentido, el análisis *needs vs wants* se interpreta como:

- **Needs:** necesidades cuantitativas y cualitativas de las personas demandantes de vivienda asequible. Esto implica por un lado la comprensión de los perfiles de los demandantes de viviendas (jóvenes, familias, niveles de renta, etc.), la estimación de la demanda insatisfecha, la previsión de crecimiento, y por el otro, la cuantificación del stock de vivienda actual, su estado, localización y la capacidad de incremento.
- **Wants:** los deseos de los diferentes actores en cuanto a la vivienda, los económicos, sociales e institucionales. En este sentido se pretende reportar datos y evidencias de los diferentes sectores para poder diseñar soluciones que prioricen las necesidades, pero evitando el colapso del sistema.

Junto a la recopilación de los datos del mercado, se propone un análisis del impacto de la construcción en el medioambiente, intentando abarcar los años más desarrollista para tener una estimación de lo que podría suponer para el planeta reproducir hoy los mismos modelos de crecimiento de entonces.

## Revisión histórica del estado de la vivienda

Para entender el mercado de la vivienda en España y su afectación multidimensional en el ámbito económico, social y también cultural, es necesario hacer una revisión histórica. La crisis inmobiliaria del 2008 y la actual crisis de asequibilidad son producto de un modelo de económico basado en el sector inmobiliario como principal motor de **ahorro, inversión y especulación** en el país. Su historia no es lineal, sino que está marcada por ciclos muy definidos de fuertes expansiones (burbujas) seguidas de dolorosas contracciones (crisis).

### La Posguerra y la creación del "País de Propietarios" (1939 - 1959)

Tras la Guerra Civil, España sufría una escasez extrema de vivienda y una economía autárquica. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1946 congeló los alquileres para proteger a los inquilinos, lo que paradójicamente hundió la rentabilidad para los dueños y paralizó la construcción y el mantenimiento.

El Estado franquista decidió que la solución no era el alquiler público, sino la propiedad. Bajo el lema "*Queremos un país de propietarios, no de proletarios*", se crearon incentivos masivos, el Instituto Nacional de la Vivienda y la Ley de Propiedad Horizontal (1960). **Esto sentó las bases del sesgo propietario que define a España hasta hoy.**

### El "Desarrollismo" y el primer boom (1960 - 1973)

La apertura económica y la masiva migración del campo a la ciudad generaron una demanda explosiva de vivienda en los grandes núcleos urbanos (Madrid, Barcelona, Bilbao). Los llegados se concentraron en las periferias de las ciudades construyendo chabolas con materiales precarios.

Para erradicar el problema, en los años 60-70 se construyeron barrios enteros de viviendas sociales, a menudo de baja calidad. Los precios subieron de forma constante impulsados por el crecimiento económico, el aumento de los salarios y el crédito facilitado por las Cajas de Ahorro.



*Fig. 1 (Comunidad de Madrid, 1962). Subdirección General de Archivos y Gestión Documental.*

### **La crisis del petróleo y el estancamiento (1974 - 1984)**

El shock petrolero de 1973 golpeó duramente a la industria española. La inflación se disparó, el desempleo creció drásticamente y los tipos de interés se elevaron lo que produjo una paralización de la demanda.

Aunque los precios nominales no cayeron de forma brusca debido a la altísima inflación de la época, en términos reales, la vivienda sufrió una fuerte depreciación y el sector de la construcción entró en una profunda crisis.

### **El boom de la integración europea (1985 - 1991)**

El "Decreto Boyer" de 1985 liberalizó los contratos de alquiler buscando dinamizar el mercado, pero sumado a los incentivos fiscales por compra, empujó a más gente hacia la propiedad. En 1986, España entró en la Comunidad Económica Europea.

La entrada de capital extranjero, el optimismo económico y la modernización del país desataron una fiebre compradora. Los precios de la vivienda llegaron a triplicarse en algunas zonas en apenas seis años. Se introdujo fuertemente el concepto de la **vivienda como inversión rápida**.

### **La resaca post-olímpica (1992 - 1996)**

Tras el clímax de los Juegos Olímpicos de Barcelona y la Expo de Sevilla en el 92, España entró en recesión. El desempleo superó el 20% y los tipos de interés hipotecarios rozaban el 15-18%. Las compraventas se desplomaron. Los precios cayeron dejando a muchas familias con deudas muy difíciles de pagar, aunque el mercado no colapsó a nivel sistémico como ocurriría años después.

## La "Gran Burbuja" Inmobiliaria (1997 - 2007)

La tormenta perfecta fue desencadenada por una confluencia de factores: la liberalización masiva de suelo mediante la Ley de 1998, la drástica caída de los tipos de interés, la estabilidad aportada por la entrada en el euro y una regulación financiera laxa. España llegó a construir más viviendas al año que Alemania, Francia y Reino Unido juntos. El crédito fluía sin control con hipotecas al 100% o 120% del valor de tasación. El precio de la vivienda se multiplicó por tres. Se instaló la **creencia popular de que "la vivienda nunca baja"**.

## El estallido y la Gran Recesión (2008 - 2014)

La crisis financiera global cortó el grifo del crédito. El mercado español, hipertrofiado, colapsó. El impacto fue devastador: Los precios cayeron casi un 40% de media (más del 50% en la costa). Se produjo una oleada dramática de ejecuciones hipotecarias, el sector de la construcción se hundió destruyendo millones de empleos, y el sistema financiero tuvo que ser rescatado por el Estado, creándose la SAREB ("banco malo") para absorber los activos tóxicos inmobiliarios.

Desde 2014-2015 los precios comenzaron a recuperarse, impulsados por grandes fondos de inversión, el turismo y la falta de obra nueva. La pandemia de 2020 causó un breve parón, pero el mercado rebotó rápidamente.

La rigidez de la oferta generada por años de estancamiento del sector de la construcción y una creciente demanda debido a inversores, no residentes, nuevos hogares (en este orden) ha generado una crisis de accesibilidad. Esto ha empujado a gran parte de la población a un mercado del alquiler cada vez más caro y tensionado.

En este gráfico realizado por Daniel Del Pozo (Del Pozo, 2022) se muestra la evolución del precio de la vivienda y previsión hasta el 2037. Lo que se señala es que los ciclos expansivos en el inmobiliarios históricamente duran de 12 a los 16 años.

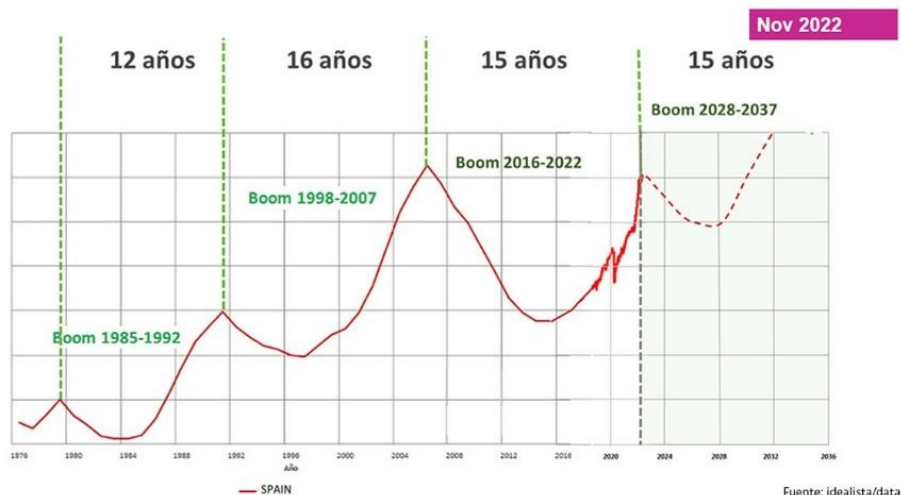


Fig. 2 Crisis cíclicas del sector inmobiliario en España. Fuentes: idealista Research

## Datos demográficos

Se realiza una revisión de los datos demográficos con dos objetivos:

- Comprender la sociedad actual: composición, distribución, ingresos, evolución en los próximos años, etc. Este análisis permite evaluar si el modelo de la vivienda, dimensiones, localización, costes, etc. son adecuados para las necesidades presentes y futuras
- Identificar la necesidad de vivienda, que depende tanto de las proyecciones demográficas como del parque inmobiliario existente. Los datos que son el punto de partida para el cálculo de la necesidad futura de viviendas nuevas son en especial manera la creación neta de hogares, la tasa de emancipación. Además, se consideran variables como la tasa de reposición de las viviendas que deben construirse para sustituir aquellas que salen del mercado y la demanda de segunda vivienda o viviendas vacacionales.

Los datos recopilados proceden del (Instituto Nacional de Estadística, 2025g) (INE) y abarcan un periodo temporal comprendido entre 2010 y 2024. En la medida en que la disponibilidad de datos lo permite, la información se presenta desagregada por género.

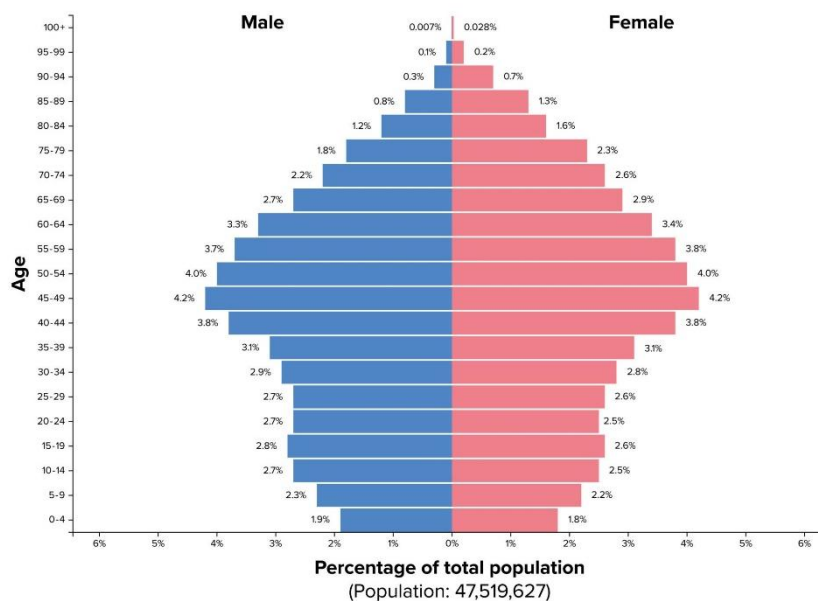


Fig. 3 Pirámide poblacional 2024. Fuente INE

## Evolución de la población en España 2010-2024

Desde el año 2010, la población residente en España ha registrado un incremento acumulado del **6%**, un vector de crecimiento impulsado de manera predominante por el saldo migratorio neto positivo de la población de nacionalidad extranjera.

Tras una fase de contracción demográfica coincidente con el ciclo de recesión económica (consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria), la tendencia experimentó un punto de inflexión estructural en 2016, iniciando un periodo de expansión sostenido. Esta dinámica se ha acelerado en el último ejercicio documentado: durante el año 2024, la tasa de crecimiento demográfico interanual se situó en el **1%**. El análisis desagregado de esta cifra evidencia una marcada asimetría:

- Población de nacionalidad española: Crecimiento marginal del **0,2%**.
- Población de nacionalidad extranjera: Incremento significativo del **6,3%**.

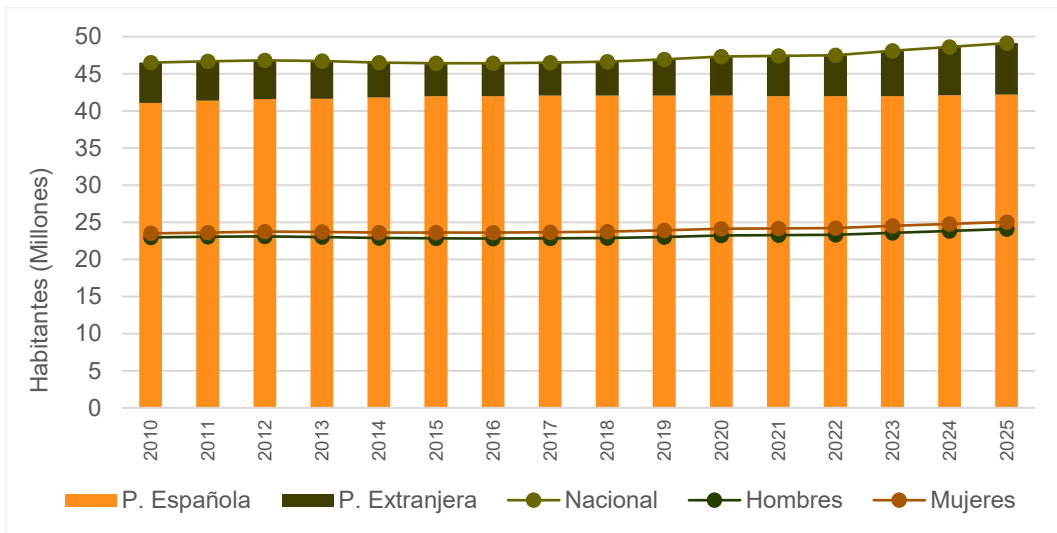


Fig. 4 Crecimiento poblacional. Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2025b).

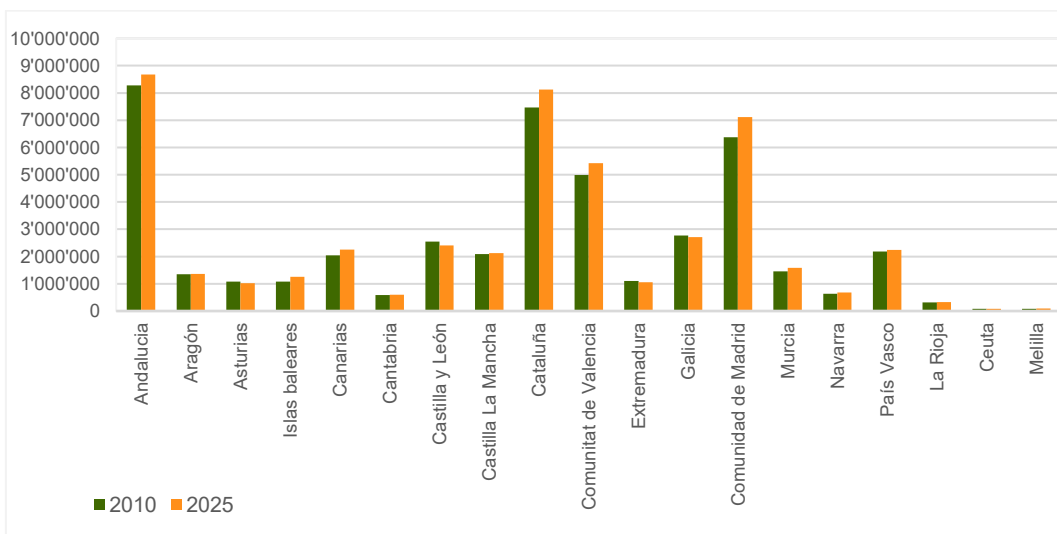


Fig. 5 Población histórica por comunidad autónoma 2010-2025. Elaboración propia a partir de INE.

## Índice de envejecimiento

La composición de la pirámide de edad refleja una consolidación del proceso de envejecimiento demográfico. Actualmente, el peso relativo de la cohorte poblacional mayor de 64 años asciende al **20,7%** sobre el total.

Consecuentemente, el índice de dependencia de la población mayor —indicador que mide la proporción entre la cohorte en edad de jubilación (>64 años) y la cohorte en edad de trabajar (16 a 64 años)— se sitúa en un valor de **0,32**.

Índice de envejecimiento	2010	2025
Total Nacional	106.12	148.05

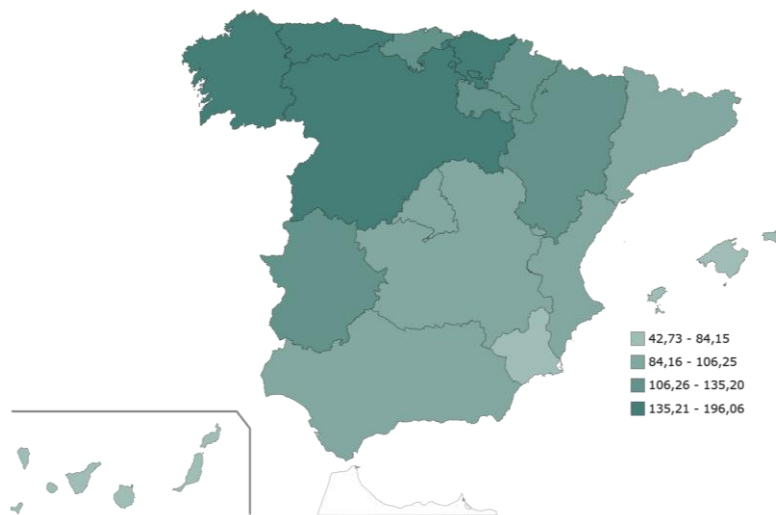


Fig. 6 Índice de Envejecimiento 2010. Fuente: INE.

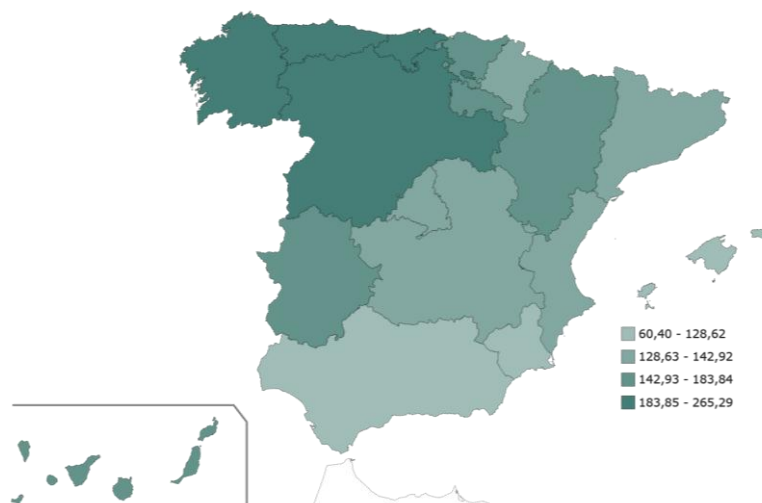


Fig. 7 Índice de Envejecimiento 2025. Fuente: INE.

**El saldo vegetativo** (o crecimiento natural) es la diferencia entre el número de nacimientos y el de defunciones en una población durante un periodo, generalmente un año. Si los nacimientos superan a las muertes, es positivo (aumento de población); si las muertes superan a los nacimientos, es negativo.

Cuando se analiza el gráfico comparativo entre 2010 y 2024 se observa que se ha pasado de un saldo positivo a uno negativo en este período de tiempo. Esta dinámica se repite en casi todas las CC.AA. con valores más altos en las zonas rurales.

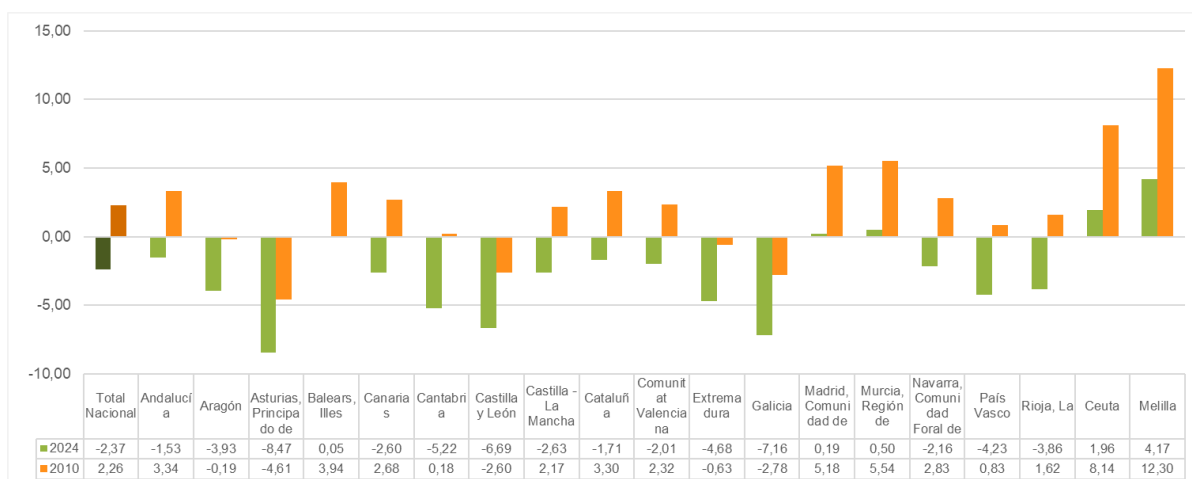


Fig. 8 Saldo vegetativo 2010 y 2024. Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2024b).

Los datos consolidados a 1 de enero de 2025 indican unos niveles de **sedentarismo intraprovincial** notables. El 42,8% de los residentes censados mantiene su domicilio en el mismo municipio en el que nació y el 21,6% reside en un municipio distinto, pero dentro del perímetro de su provincia de nacimiento.

A nivel autonómico, el ejercicio 2024 cerró con un crecimiento demográfico generalizado en casi todo el territorio nacional, siendo Extremadura la única comunidad autónoma que registró un saldo poblacional negativo.

Variaciones por Comunidades Autónomas:

- Mayores incrementos absolutos: Cataluña (+111.895 residentes), Comunitat Valenciana (+105.897) y Comunidad de Madrid (+104.618).
- Mayores incrementos relativos: Comunitat Valenciana (+2,0%), seguida por la Comunidad de Madrid y las Illes Balears (ambas con un +1,5%).



Fig. 9 Infografía distribución de la población en España. Fuente: (Instituto Nacional de Estadística, 2022).

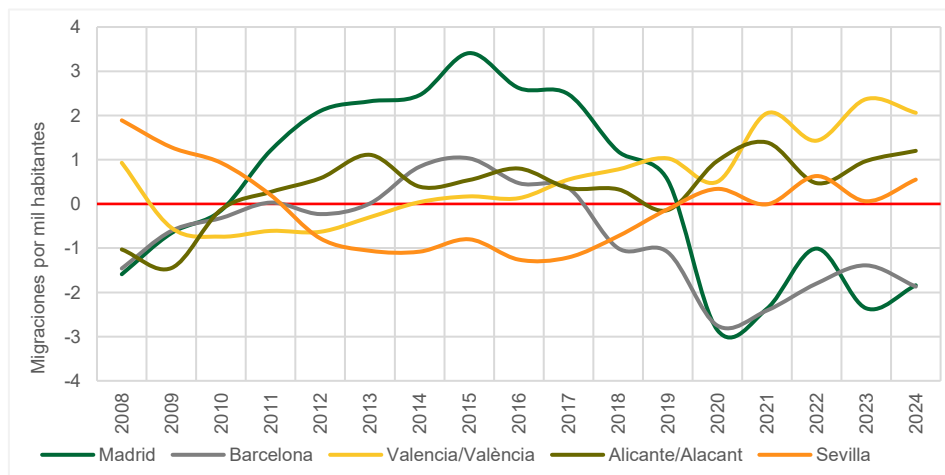


Fig. 10 Tasa de migración interprovincial neta por provincia de las 5 mayores ciudades. Fuente: Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2024c).

El patrón de asentamiento consolida la concentración de habitantes en núcleos urbanos superiores a los 100.000 residentes. El análisis de las tasas de variación relativa en estos grandes municipios arroja los siguientes extremos:

- Mayor expansión demográfica: Torrevieja (+4,9%), Gandía (+3,6%) y Benidorm (+3,5%).
- Mayor contracción demográfica: Cádiz (-1,0%), Fuengirola (-0,9%) y Talavera de la Reina (-0,9%) [1].

En general la observación de la variación de la población en los últimos 15 años se puede resumir en que:

- La población ha aumentado por la llegada de residentes extranjeros que se concentran en las ciudades de más de 100.000 habitantes.
- Las ciudades más pequeñas de las zonas central y norte-oeste del país sufren despoblación.
- La sociedad tiende al envejecimiento y al aumento de los dependientes.

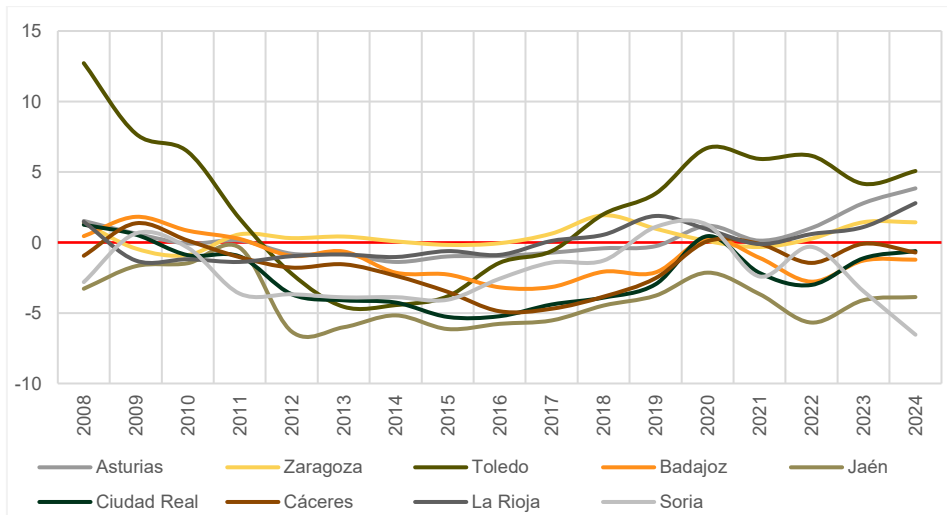


Fig. 11 Muestra de las provincias del interior de España. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

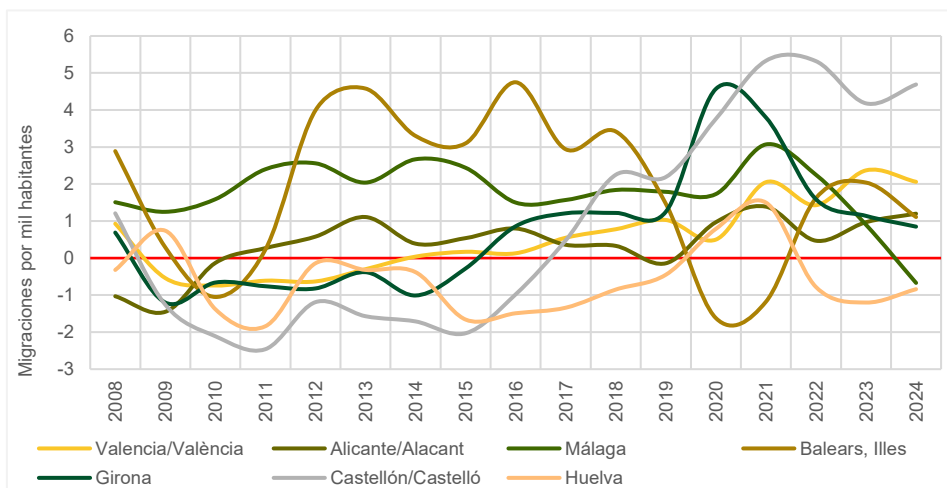


Fig. 12 Muestra de las ciudades costeras. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

## Número de Hogares

Representa el número de hogares totales y el tamaño de los hogares. Los valores se obtienen del censo por lo que sólo se puede comparar 2011 y 2021. Destacar que en 2021 han aumentado los hogares unipersonales en los diferentes tipos de régimen de tenencia.

El cambio se produce por diferentes factores:

- Aumento de la esperanza de vida y, por ende, mayor número de personas mayores solas (especialmente viudas).
- Mayor número de personas que deciden de no tener familia o familias que se separan, multiplicando el número de hogares.
- Jóvenes y profesionales que se desplazan en búsqueda de mejores condiciones de trabajo y que prefieren un estilo de vida individual antes que la convivencia.

Esto supone una transformación de la sociedad que impacta directamente en la vivienda, no solamente porque crece la necesidad de viviendas, sino porque se **rompe el modelo de familia nuclear de 4 miembros**. Los nuevos hogares, unipersonales, en pareja o familias alargadas, tienen necesidades de espacio muy diferentes a las que se han venido aplicando, con diseños rígidos centrado en un único modelo de una familia trabajadora tradicional.

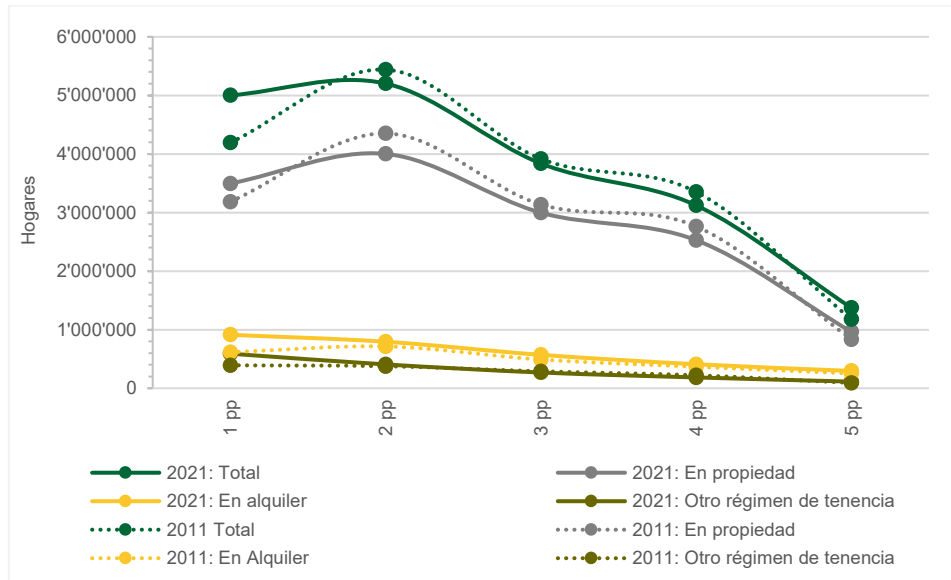


Fig. 13 Hogares por tamaño y régimen de tenencia. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo (Instituto Nacional de Estadística, 2021a, 2021a).

	2011	2021
Total	18.083.692	18.539.223
Propiedad	14.274.987	13.988.627
Alquiler	2.438.574	2.983.619
Otro	1.370.130	1.566.977

Número de hogares por régimen de tenencia.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2011 y 2021.

### Proyección de población

A pesar de tener un crecimiento vegetativo, las previsiones de crecimiento del INE (Instituto Nacional de Estadística, 2024a) para los próximos años son al alza impulsados principalmente por la inmigración. Esto se traducirá en algunos cambios estructurales de la población:

- Crecimiento Poblacional: Se estima un aumento del 10,6% en los próximos 15 años.
- Saldo Migratorio: Será positivo durante todo el periodo, siendo el motor del crecimiento frente al saldo vegetativo negativo.

- **Envejecimiento:** El porcentaje de mayores de 64 años alcanzará un máximo del 30,5% en 2055.
- **Cambio Estructural:** La población nacida en España disminuirá del 81,9% actual al 61,0% en 50 años.
- **Hogares:** Se prevé un aumento de 3,7 millones de hogares en 15 años, con alta prevalencia de hogares unipersonales.

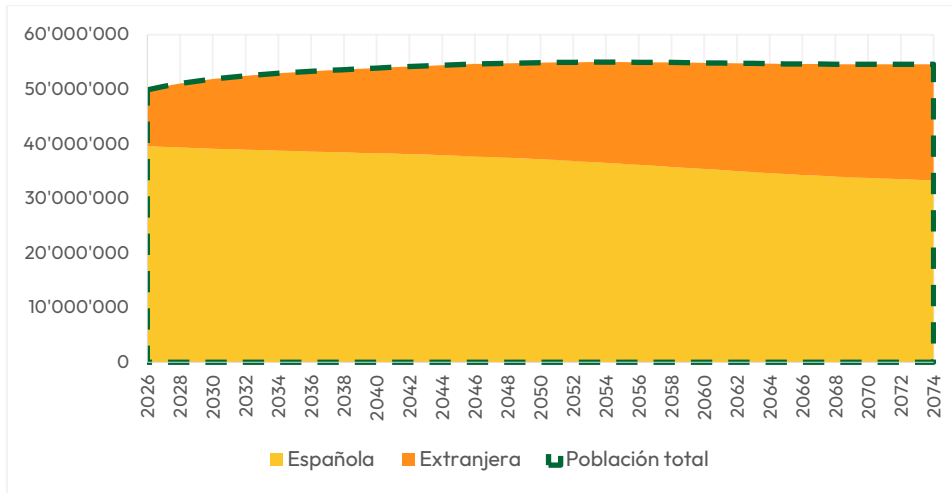


Fig. 14. Proyección de población en España entre 2026-2074. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

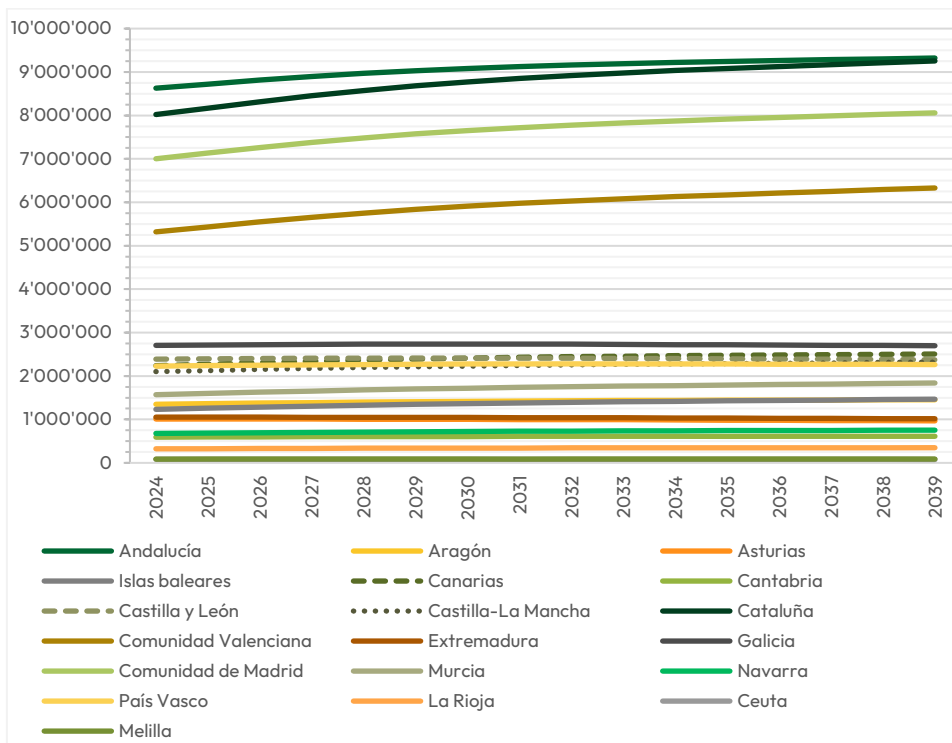


Fig. 15. Previsión de crecimiento por CC.AA. 2024-2039. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

La sociedad del futuro en España será una sociedad más envejecida, más plural y con hogares unipersonales. El INE estima que eso se traducirá en el aumento de los dependientes que alcanzará su máximo en el 2052.

## Tasa de paro

Revisión del 2002 al 2025 incluyendo los años de la burbuja inmobiliaria haciendo una comparación entre la burbuja, la crisis posterior y ahora la recuperación. Los datos están discriminados por hombres y mujeres.

La tasa de paro es más alta entre los jóvenes, disminuyendo según la edad. Este patrón es continuo y no discrimina género según los datos históricos. Aun así, se observa en el 2020 un aumento del paro especialmente en las mujeres debido a la pandemia. (Instituto Nacional de Estadística, 2025a)

## Precariedad Laboral

En 2008, la crisis provocó una reestructuración drástica: según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), solo en el cuarto trimestre de aquel año se destruyeron **558.500 empleos en el sector de la construcción** (una caída del 20,7% interanual), empujando a una vasta masa laboral hacia el desempleo o hacia sectores de menor valor añadido.

Como mecanismo de absorción, la economía española intensificó su dependencia del **turismo**. Este sector consolidó la inestabilidad mediante la estacionalidad y la subocupación. La reciente reforma laboral, ha permitido reducir los contratos temporales. Aunque no la fragmentación de los ingresos en el caso de la figura del “fijo discontinuo”, lo que sigue mermando la capacidad adquisitiva y de acceso al crédito de los trabajadores.

Paralelamente, el auge de la **venta online** ha introducido nuevas morfologías de precariedad entre los repartidores de “ultima millas”. Este modelo ha atomizado las relaciones laborales, imponiendo una alta rotación, salarios mínimos ajustados y subordinación algorítmica, trasladando directamente el riesgo operativo al empleado y erosionando la negociación colectiva.

## Mercado actual de la vivienda

Para poder analizar la oferta de vivienda es necesario realizar una observación que incluya la burbuja inmobiliaria. El primer dato que podemos extraer es que el mercado inmobiliario no responde a las reglas del libre mercado: durante el pico histórico de producción, la curva de precios experimentó un crecimiento exponencial, **desvinculándose por completo de la oferta agregada disponible**. Esta asimetría se replicó en la valoración del suelo, el cual registró sus máximos históricos de tasación precisamente bajo el marco de liberalización establecido por la Ley del Suelo de 1998.

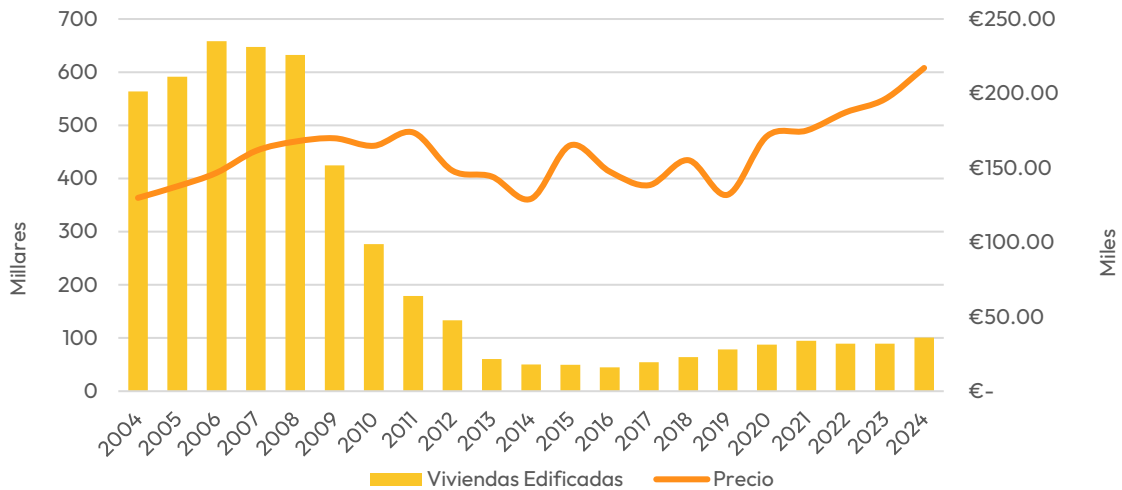


Fig. 16 Construcción de viviendas y precios medios. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

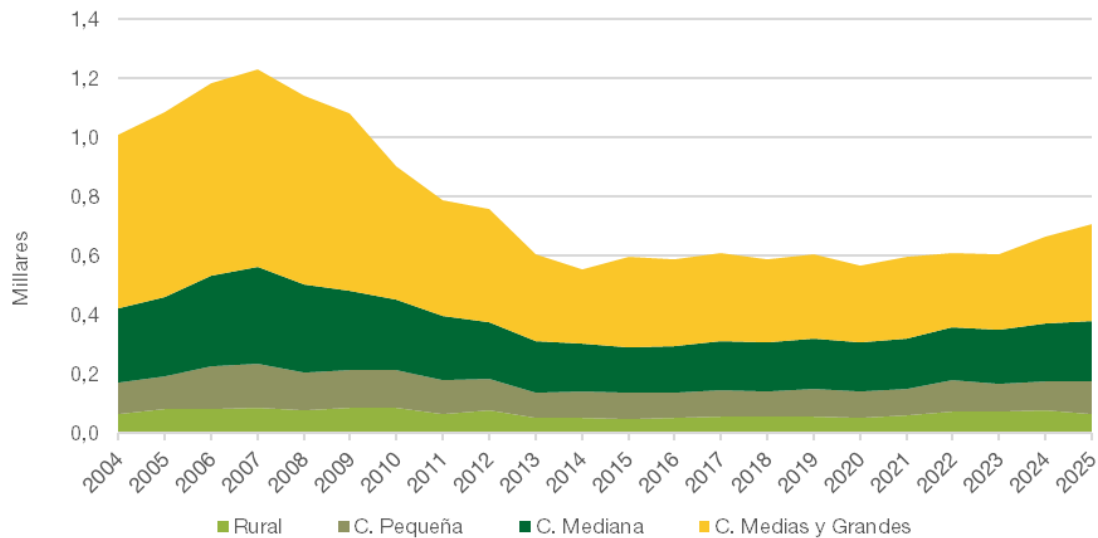


Fig. 17 Precio de suelo por tamaño de ciudad. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

Respecto al desarrollo de Vivienda de Protección Oficial (**VPO**) (Ministerio de Fomento, 2025e), el ciclo precrisis registró un volumen de edificación sustancial, representando **una media del 15%** de la producción residencial total, con picos interanuales que escalaron al 30% e incluso al 40%. No obstante, la mayor parte de este parque inmobiliario de promoción pública ha sufrido la descalificación de su régimen de protección inicial, integrándose en la actualidad dentro del stock de vivienda libre.

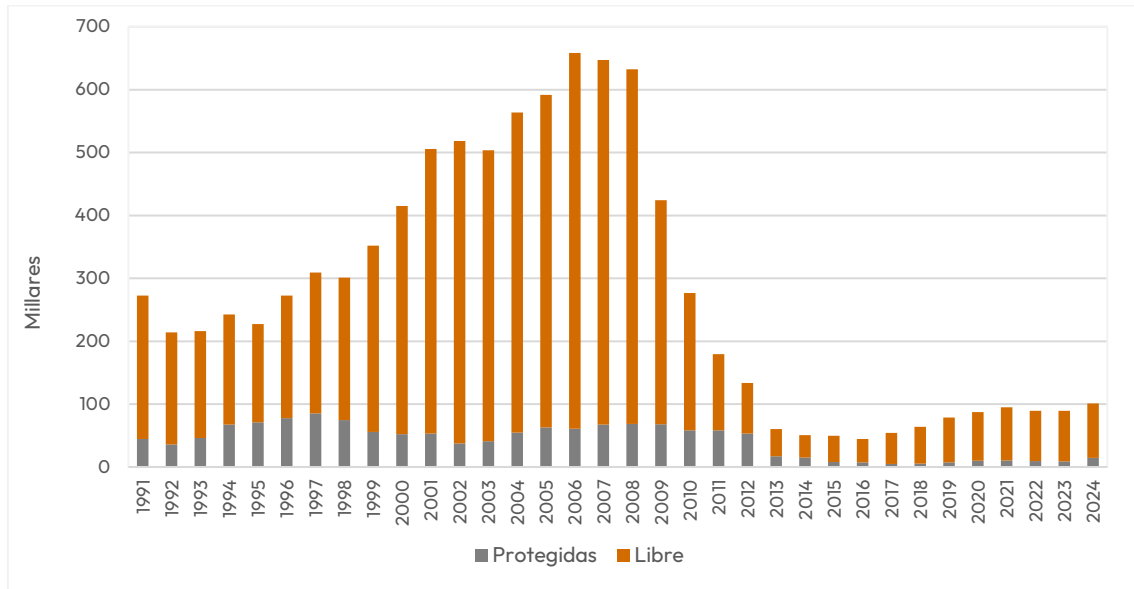


Fig. 18 Edificación de viviendas nuevas libres y protegidas. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

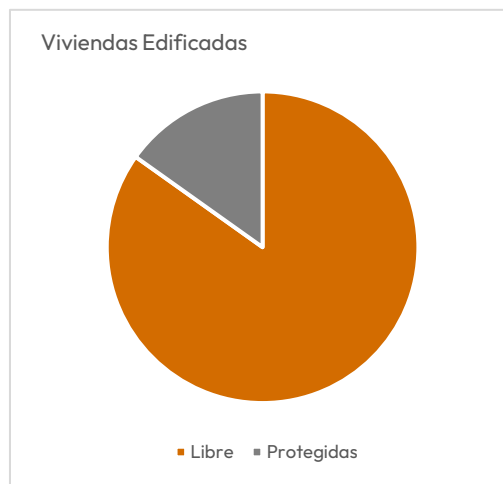


Fig. 19 Clasificación del parque de viviendas español, dato histórico. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

En el ámbito de la tenencia, España mantiene una de las tasas de **propiedad** más elevadas del entorno europeo (en torno al 73%), si bien este indicador muestra una **curva descendente** sostenida desde la contracción del ciclo inmobiliario. Paralelamente, se constata un incremento en la absorción de hogares en régimen de arrendamiento a precio de mercado, mientras que la cuota de viviendas con alquiler social (renta antigua/reducida) o cedidas bajo otras fórmulas jurídicas permanece estadísticamente invariable.

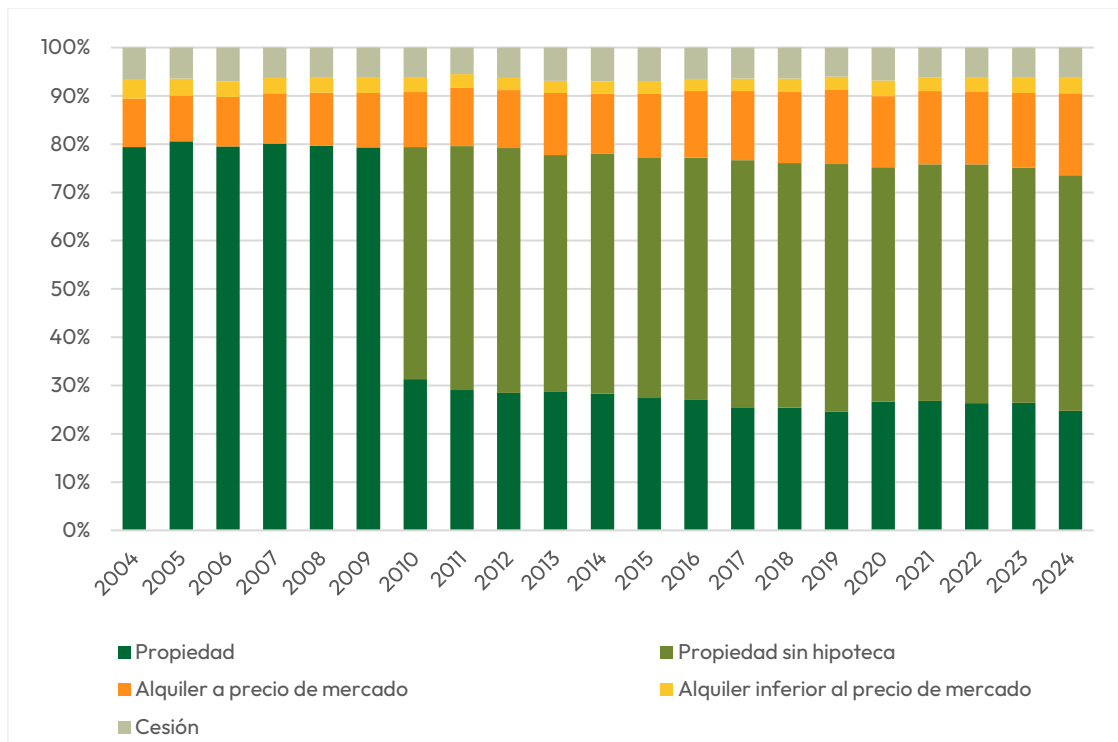


Fig. 20 Régimen de tenencia de la vivienda principal. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

Atendiendo al uso del inmueble, aproximadamente el **70%** del parque edificado se destina a **residencia principal**, correspondiendo el remanente a **segundas residencias**; una distribución proporcional que evidencia una fuerte rigidez estructural durante las dos últimas décadas de la serie histórica. (Ministerio de Fomento, 2025a)

El análisis de la distribución territorial por Comunidades Autónomas (CC.AA.), con datos consolidados de **2024**, revela que la menor densidad de parque secundario se localiza en: País Vasco (10,30%), Comunidad de Madrid (12,52%) y Ceuta y Melilla (16,31%).(Ministerio de Fomento, 2025b)

La mayor concentración de segundas residencias en el resto de las regiones obedece a un patrón demográfico dual: por un lado, la fuerte demanda vinculada al turismo vacacional en litorales y territorios insulares; y por otro, la retención de patrimonio heredado en áreas rurales sometidas a procesos de despoblación.

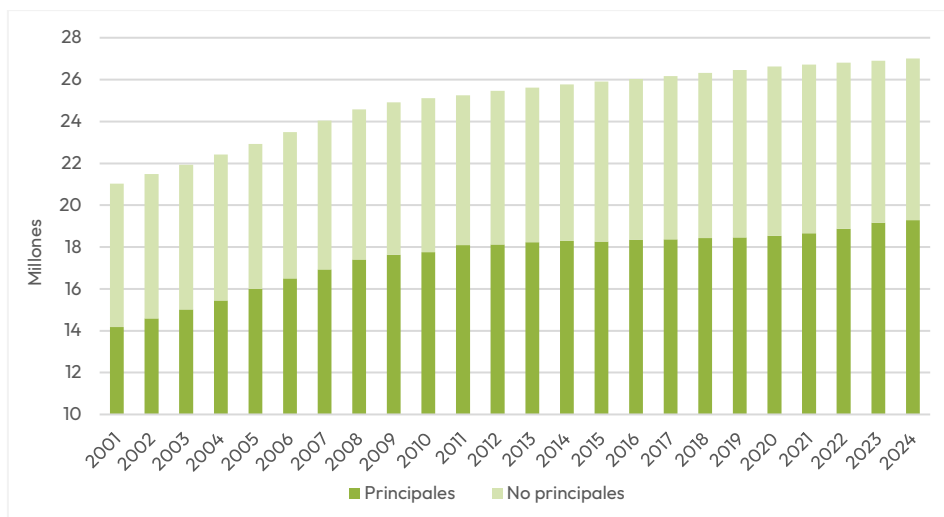


Fig. 21 Viviendas principales y no principales. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

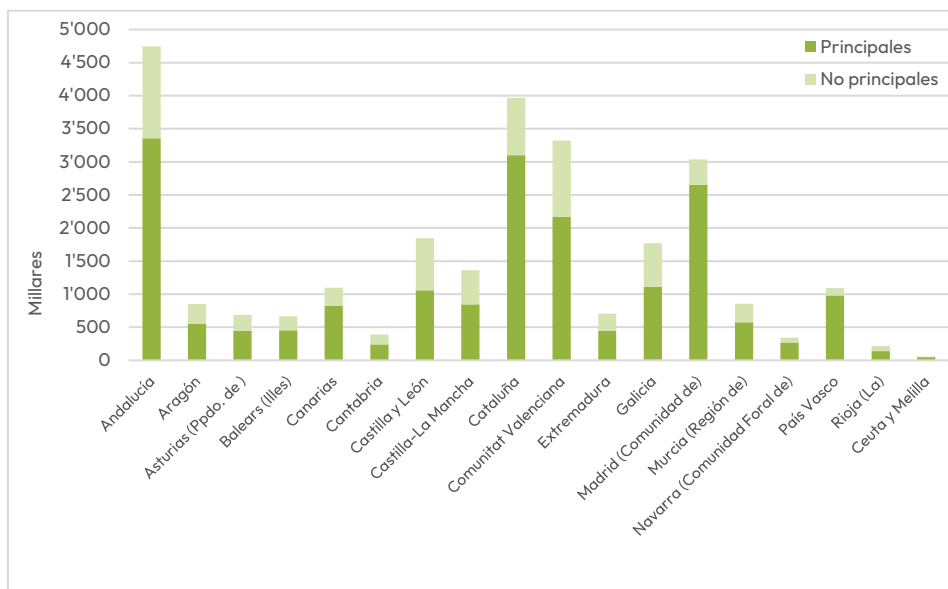


Fig. 22 Viviendas principales y no principales por CC.AA.. Elaboración propia a partir de INE, 2024.

También la vivienda vacía tiene un fuerte impacto en la crisis habitacional. Para determinar el número de viviendas vacías, en lugar de basarse en encuestas a los ciudadanos, el INE determinó la ocupación de las viviendas analizando el **consumo eléctrico** de casi 29 millones de contadores en todo el país. Se considera que una vivienda está vacía si su consumo eléctrico a lo largo de todo un año es inferior al equivalente a 15 días de uso.

Según estos datos oficiales del INE (Instituto Nacional de Estadística, 2021b):

- En España existen **3.837.328** viviendas vacías.
- Esto representa el **14,4%** del total del parque de viviendas del país (que consta de unos 26,6 millones de inmuebles).
- El 45% de estas viviendas desocupadas se concentra en municipios pequeños de menos de 10.000 habitantes.

- Las grandes ciudades de más de 250.000 habitantes apenas concentran el 10,5% del total de estas viviendas vacías.

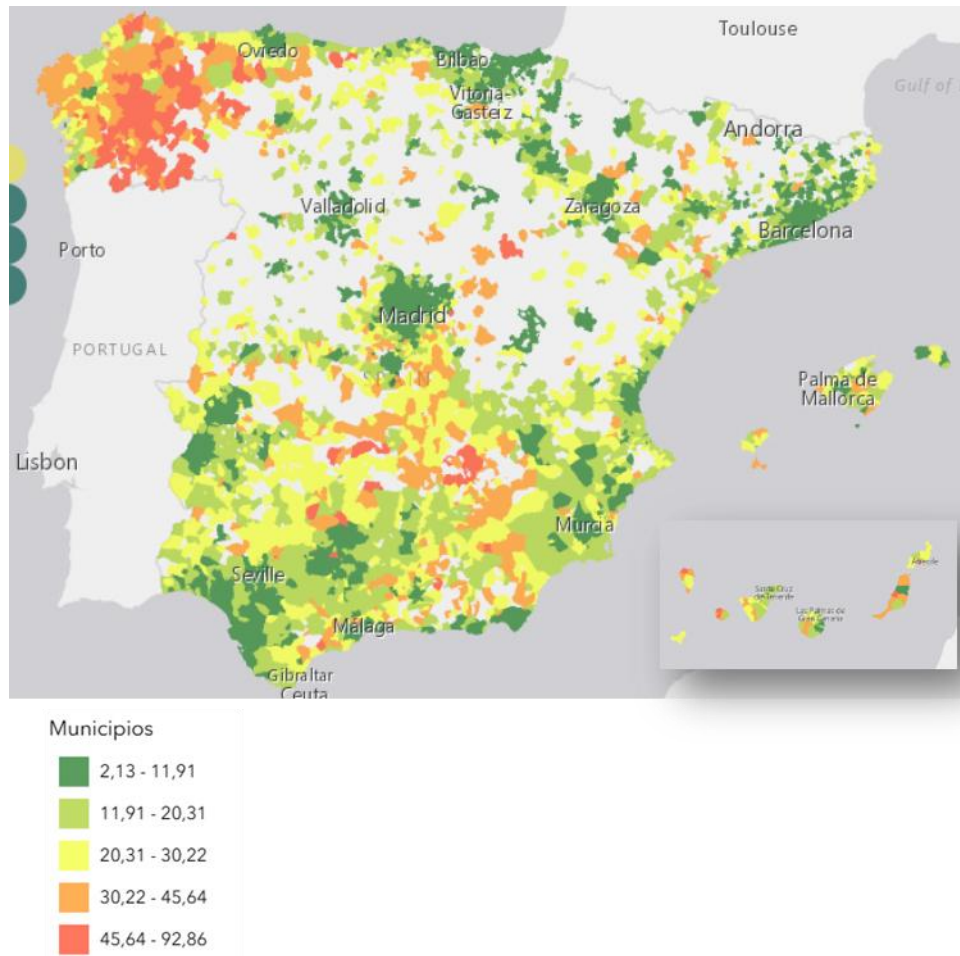


Fig. 23 Viviendas vacías. Tasa anual 2023. Fuente: Censo INE.

La **Heterogeneidad Territorial** se observa también en lo referente a los valores de compraventa del parque residencial. En los datos se constata una marcada asimetría entre las distintas regiones españolas. Específicamente, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares y el País Vasco registran los valores unitarios (€/m<sup>2</sup>) más elevados del mercado nacional en la tasación de viviendas con menos de 5 años de antigüedad.

Si tomamos como referencia el Índice de Precios de Viviendas<sup>1\*</sup> (IPV) la tasa de variación al final de 2025 se sitúa en 12,9%. La variación anual de la vivienda nueva fue del 11,2%, y la de segunda mano del 13,1%.

<sup>1</sup> El **Índice de Precios de Vivienda (IPV)** tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo.

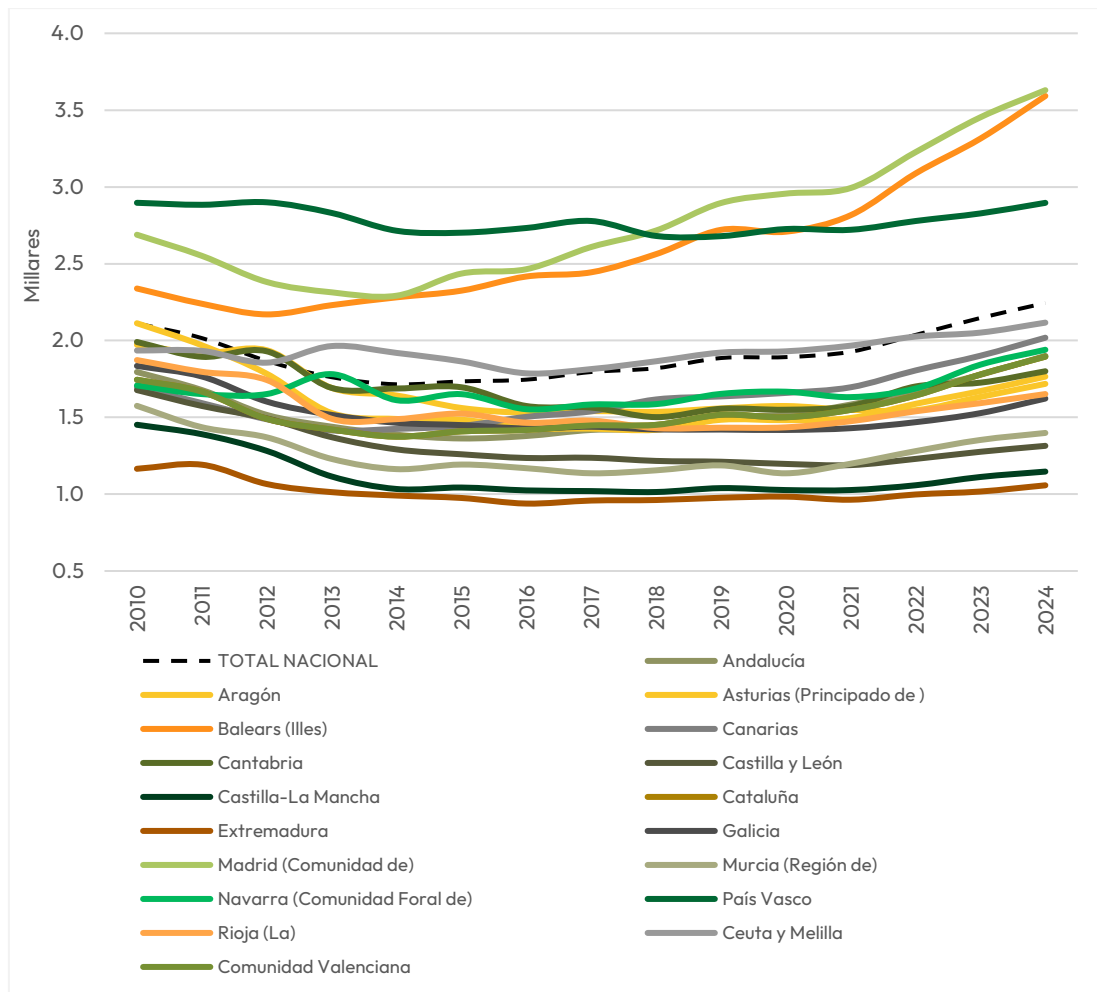


Fig. 24 Tasación media vivienda libre con menos de 5 años de antigüedad. Fuente: Elaboración propia a partir de (Provivienda, 2025a).

A nivel territorial hay sustanciales diferencias entre CC.AA.. Madrid e Islas Baleares que se colocan por encima de los 200 puntos, mientras que Extremadura, Castilla-la Mancha, Castilla León, Asturias y Navarra tienen el IPV más bajo.

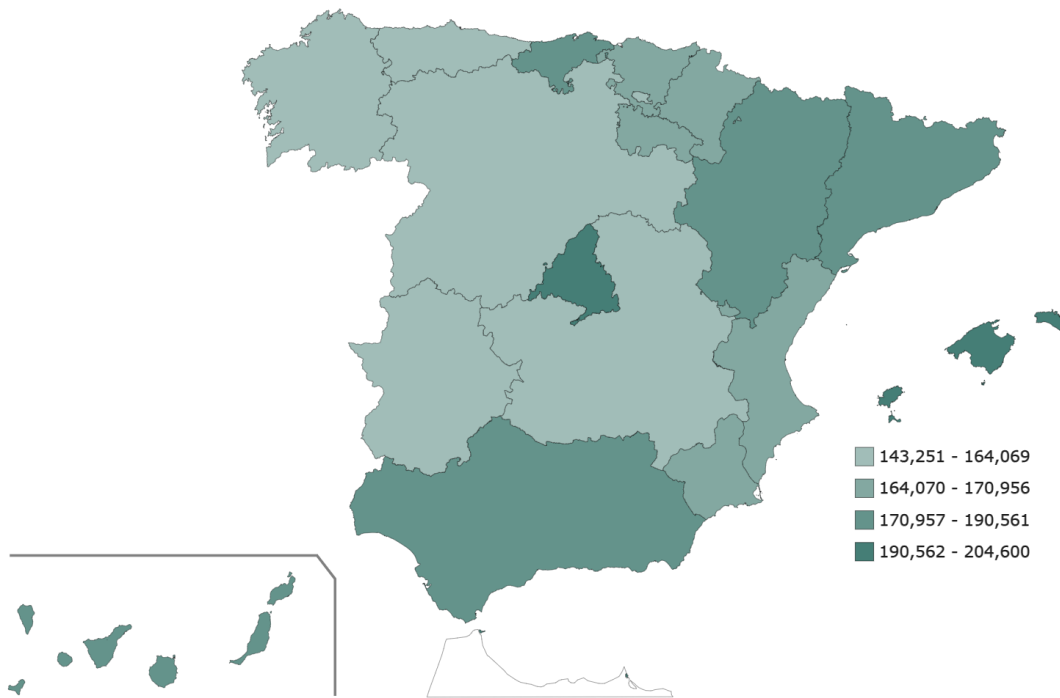


Fig. 25 Índice de precios de la Vivienda 2025. Fuente: INE.

Atendiendo al informe publicado por el (Banco De España, 2024), el volumen operativo del mercado se concentra de forma mayoritaria en la transmisión de vivienda de segunda mano. Esta concentración transaccional es un efecto directo de la contracción en la actividad promotora y la consiguiente escasez de oferta en el segmento de vivienda de obra nueva.

Desde el ejercicio **2012**, la serie histórica refleja un incremento sostenido en la absorción de activos residenciales por parte de la demanda foránea (integrada tanto por población extranjera residente como no residente).

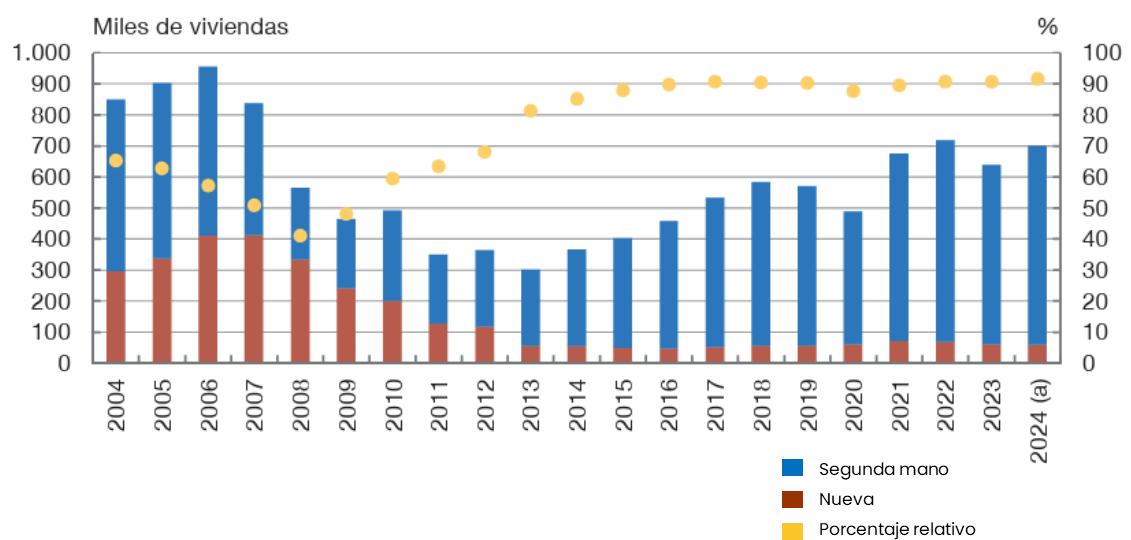


Fig. 26 Compraventa de vivienda en España. Fuente: Banco de España, 2024.

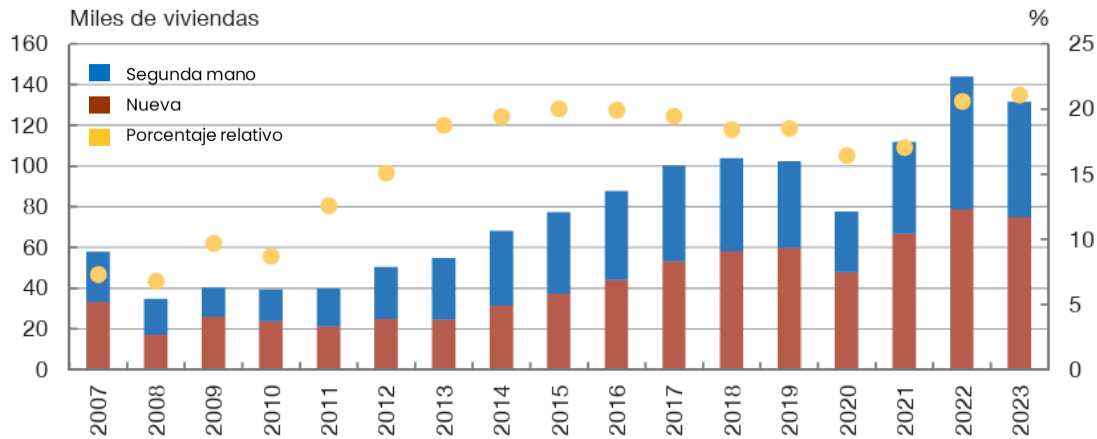


Fig. 27 Precio medio de adquisición. Fuente: Banco de España, 2024.

Esta inyección de capital está traccionada, fundamentalmente, por la búsqueda de activos refugio para la inversión y por el atractivo del turismo residencial. Esta dinámica influye directamente en el ticket de compra: el precio medio de adquisición desembolsado por los inversores extranjeros no residentes es significativamente superior al abonado tanto por los extranjeros residentes como por los compradores nacionales (Lajer Baron et al., 2024).

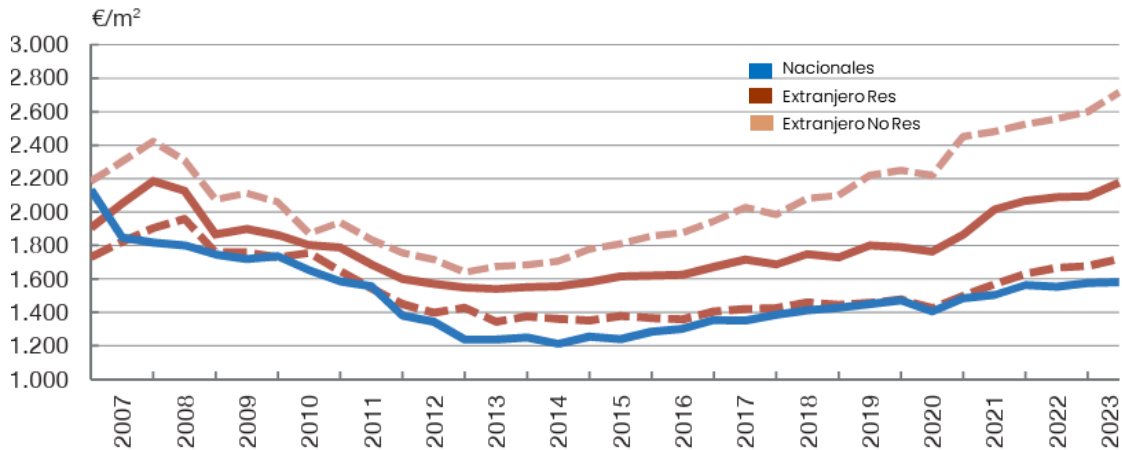


Fig. 28 Precio medio de adquisición. Fuente: Banco de España, 2024.

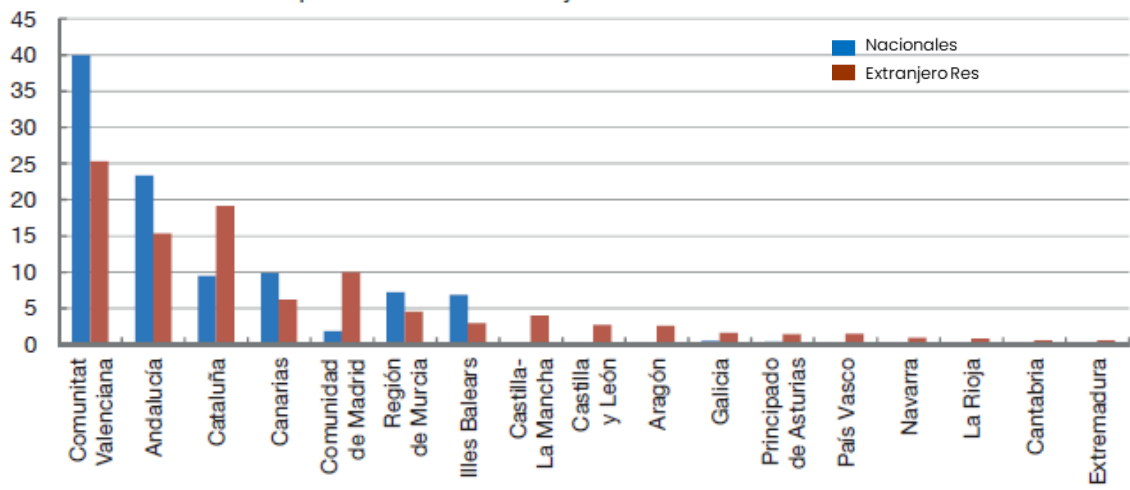


Fig. 29 Compraventa de extranjeros por Comunidades Autónomas en %. Fuente: Banco de España.

## Mercado del Alquiler

El mercado del alquiler en España ha experimentado una transformación radical desde el año 2000. Ha pasado de ser una opción residual, considerada popularmente como "tirar el dinero" durante la fiebre de la propiedad, a convertirse en una necesidad estructural y en el epicentro del actual debate socioeconómico del país.

Durante esta etapa, el alquiler quedó relegado a un plano casi marginal (apenas suponía un 10-12% del mercado). Tanto la facilidad de acceso al crédito hipotecario como y las políticas públicas favorecieron la compraventa, también para los sectores con rentas más bajas.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria, el cierre drástico del grifo del crédito por parte de los bancos y la dramática ola de desahucios, el alquiler se convirtió de forma abrupta en la única alternativa habitacional para muchas familias endeudadas y para los jóvenes que buscaban emanciparse.

Durante los últimos diez años, el número de hogares que viven en régimen de alquiler en España ha experimentado **un aumento del 47%**. Al aumentar masivamente la demanda de alquiler y no existir un parque público de vivienda social que la absorbiera, los precios comenzaron a escalar sin freno. A esto se sumó la entrada de grandes fondos de inversión y el auge explosivo de los alquileres turísticos o de temporada, lo que redujo aún más la oferta disponible para vivienda habitual y disparó la inestabilidad residencial.

A una oferta de vivienda en alquiler ya de por sí escasa, la entrada de nuevos agentes, grandes tenedores en búsqueda de rentabilidades más altas, se ha traducido en una **reducción del 33% de la oferta estatal** de vivienda en alquiler permanente.

Solo en el año 2024, desaparecieron del mercado más de 95.000 inmuebles de larga duración. En 2025, la sangría continuó con la pérdida de otras 33.418 viviendas (una caída adicional del 4,7%), cerrando el año con un stock bajo mínimos, de 683.920 viviendas comercializadas para larga duración en todo el país.

Sin embargo, el impacto es de tipo asimétrico: las **áreas tensionadas** se concentran en las grandes ciudades donde es más fuerte la demanda de los residentes y en la costa donde el turismo es el que genera mayor tensión.

Los diferentes datos confirman que el problema de los alquileres es desigual a lo largo del territorio Español. Las zonas tensionadas se concentran en las grandes ciudades, especialmente en Madrid y Barcelona, en las zonas costeras y en las islas.

Allí donde se ha aplicado la Ley de viviendas, aunque sea todavía muy pronto para valorar sus efectos en todas las dimensiones, demuestra que tiene repercusión en los precios, o por lo menos en los precios declarados a la Hacienda Pública. También no podemos olvidar que, en la búsqueda de altas rentabilidades, muchos propietarios han optado por modalidades de alquileres diferentes a los de larga duración, con una legislación más laxa.

Tomando como ejemplo Barcelona, en los últimos cinco años la oferta de viviendas en alquiler de larga duración ha caído de un 75%, mientras que en el mismo período los contratos de **alquileres por temporadas** (meses) crecían del 244%. A nivel nacional, la proporción de propietarios que ofrecen sus inmuebles bajo la modalidad temporal pasó del 34% al 39% del mercado en apenas medio año durante 2025.

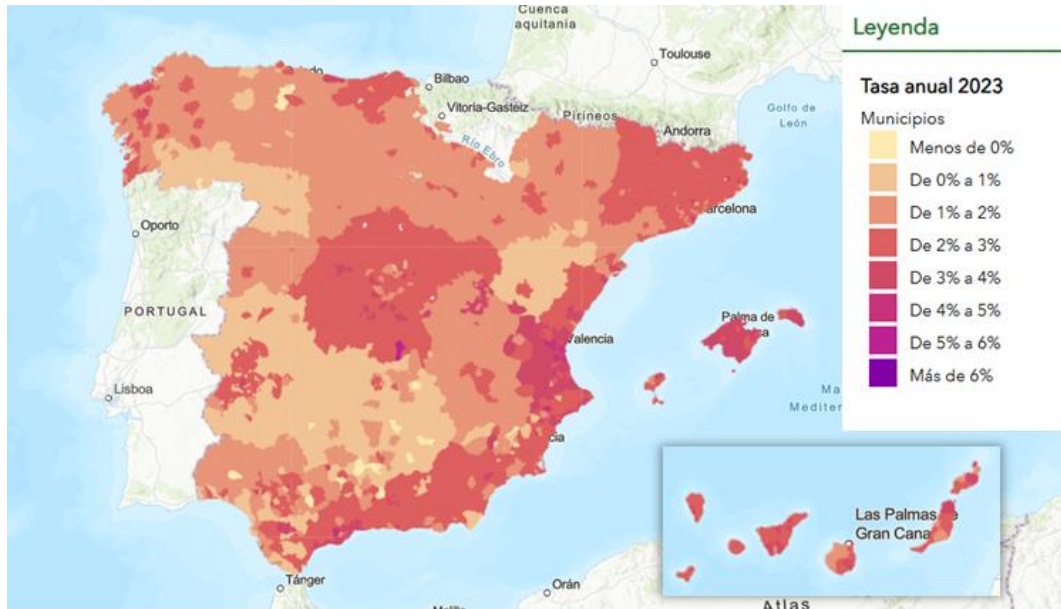


Fig. 30 Índice de Precios de Vivienda en Alquiler. Tasa anual 2023. Fuente: *INE, 2023*.

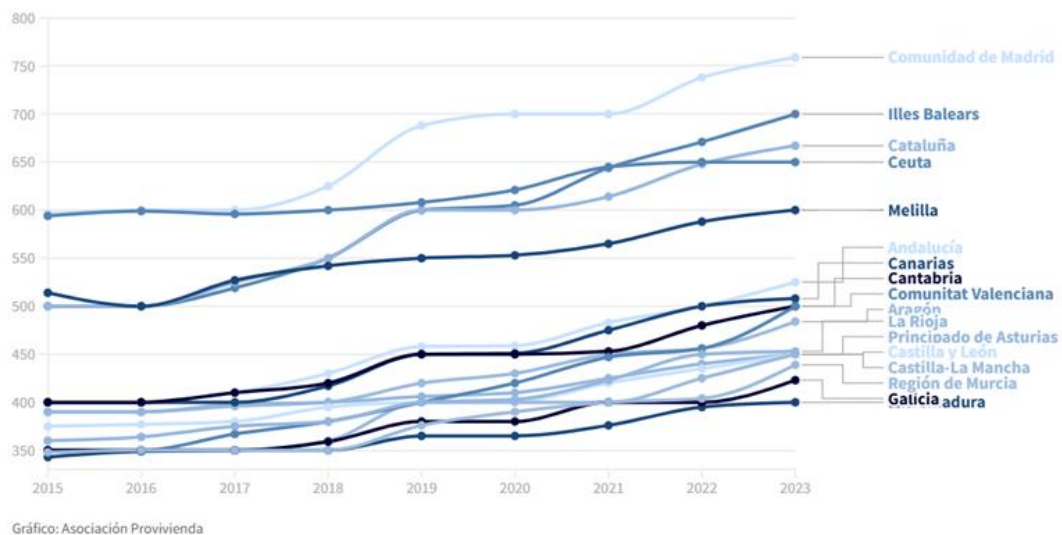
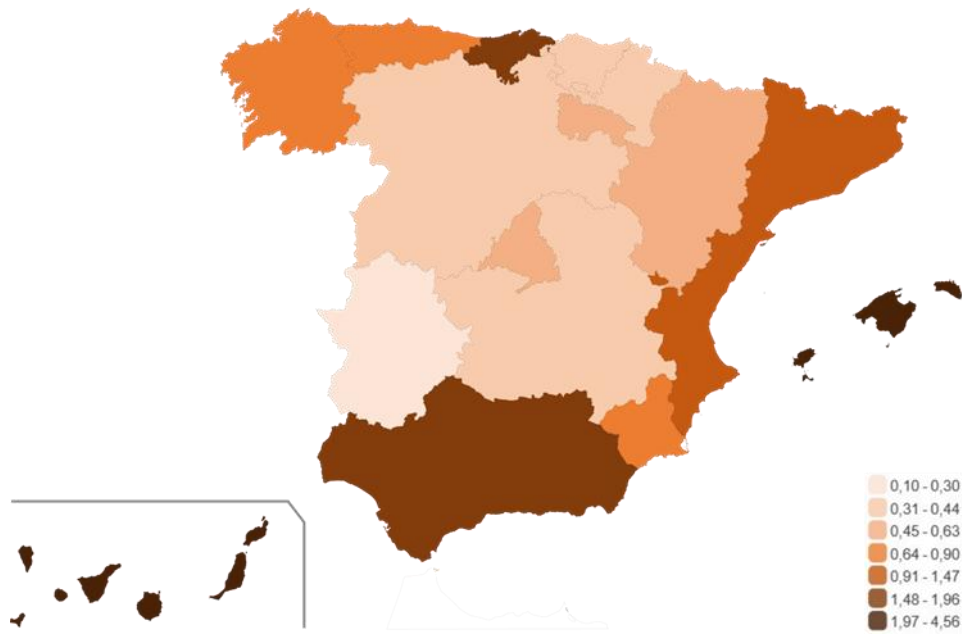


Fig. 31 Variación del Precio medio de Vivienda en Alquiler. Fuente: *(Provienda, 2025a)*.

Esta sobreoferta temporal contrasta con la necesidad real: los datos muestran que los inquilinos que realmente demandan alquileres de corta duración bajaron del 28% al 20% en ese mismo periodo, evidenciando que es un trasvase forzado por la rentabilidad y la seguridad jurídica del propietario, no por la demanda.

El **alquiler vacacional** experimentó un crecimiento explosivo durante casi toda la década, pero los datos más recientes de finales de 2025 muestran un cambio de ciclo provocado por el endurecimiento normativo (como el Registro Único europeo de corta duración).

En cuanto a este sector, al no existir registros históricos con datos de calidad, sólo se pueden analizar los datos recientes. (Instituto Nacional de Estadística, 2025f)



*Fig. 32 Vivienda turística en España 2025. Porcentaje de vivienda turística sobre el total de viviendas. Fuente: INE.*

Para comprobar la magnitud del problema, analizamos -los datos del Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda MITMA- con la evolución del precio del alquiler en España en todas las comunidades autónomas. Constatamos así, que desde 2015 existe una dinámica de subida constante en los precios medios del alquiler de vivienda en todas las Comunidades Autónomas (Provivienda, 2025a).

Comparando los datos de coste medio del alquiler €/m<sup>2</sup> por provincia proporcionado por idealista research (idealista, 2025) en ciudades destacadas, observamos que en los últimos 10 años se ha producido una subida generalizada, pero con un impacto heterogéneo.

Considerando que los sectores de la población que no pueden acceder a una vivienda en propiedad se refugian en el alquiler, la subida de los precios es desequilibrada respecto la subida de los salarios y redundo en un mayor esfuerzo de los hogares para poder hacer frente a los gastos de la vivienda.

Ciudad	€/m2 precio 2025	Subida en 10 años
Malaga	16.60	133%
Baleares	19.10	124%
Canarias	15.40	110%
Barcelona	20.40	100%
Madrid	22.70	83%
Guipuzcoa	16.40	52%
Ciudad Real	7.10	37%
Badajoz	7.10	55%

Fig. 33 Subida de precio de Alquiler ciudades de referencia. Fuente: idealista research.

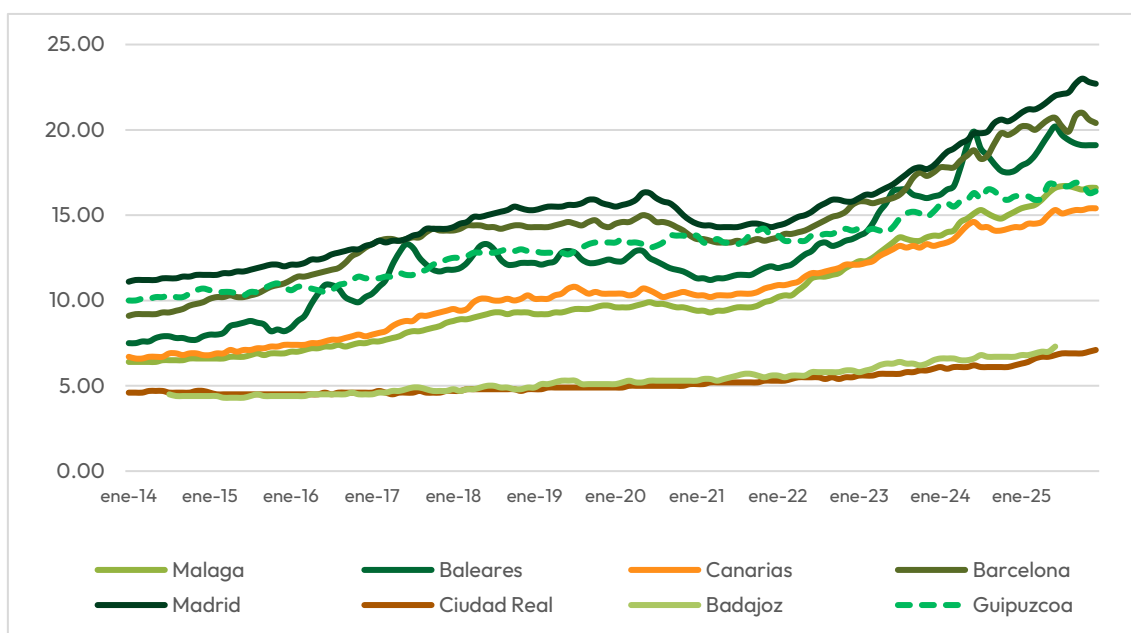


Fig. 34 Precio medio de Vivienda en Alquiler ciudades de referencia. Fuente: Elaboración propia a partir de idealista research

Siempre observando el sobreesfuerzo en el pago del alquiler para las ciudades seleccionadas, observamos que la subida de precio en el alquiler es especialmente crítica en las zonas turísticas, donde se concentran trabajos en el sector servicio que son generalmente precarios y menos remunerados.

Contrario a esta situación, las dos ciudades elegidas para análisis de las zonas rurales sufren en menor medida el sobreesfuerzo en el pago del alquiler. (Instituto Nacional de Estadística, 2023)

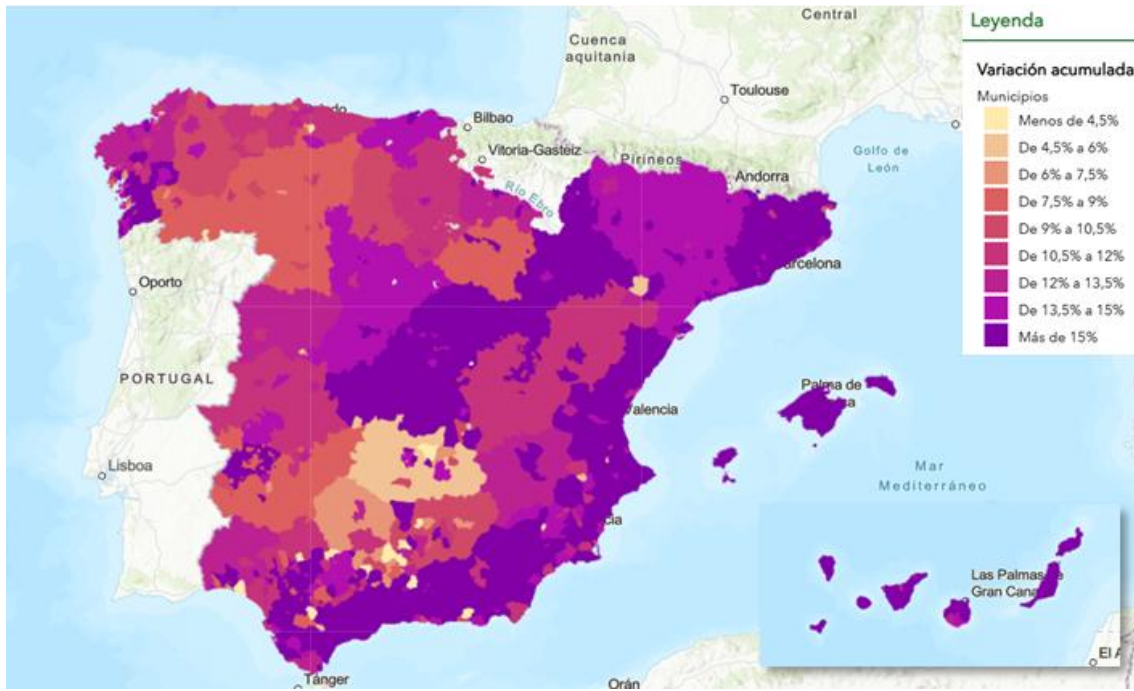


Fig. 35 Variación acumulada de Precios de Vivienda en alquiler. 2015-2023. Fuente: INE.

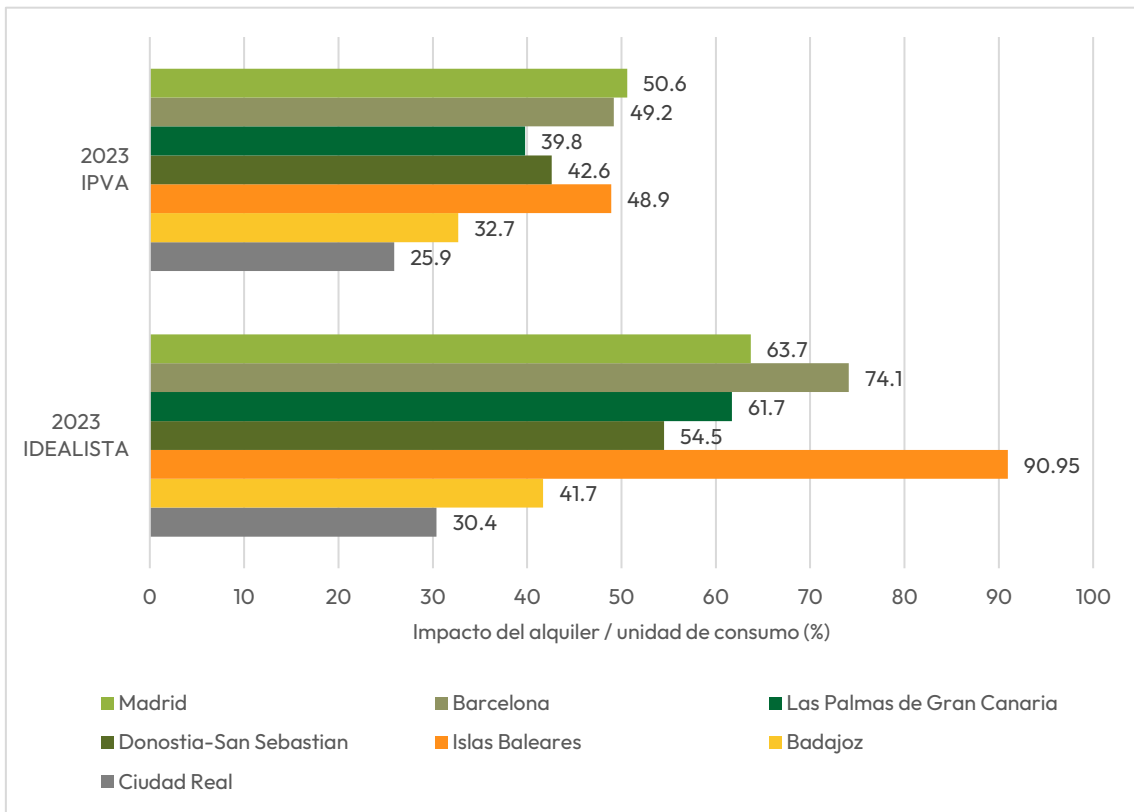


Fig. 36 Tasa de sobreesfuerzo de los hogares datos de Hacienda vs idealista. 2024. Fuente: Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2025d) vs (idealista, 2025).

## Alquiler vacacional

Según la estadística del INE, las viviendas registradas en el Ministerio de Viviendas como vivienda turística en 2024 es de casi 400.000 viviendas, presentando una disminución en 2025 cercana al 12% interanual.

Aunque nominalmente el número de viviendas no sea muy significativo respecto al parque total de viviendas (sólo 1,24%) la concentración de estas en zona concretas del litoral, islas y en las grandes ciudades con más demanda de alquiler tiene un fuerte impacto sobre los precios. Por otro lado, la disminución del número de pisos turístico no se traduce en que estos vuelvan al mercado de alquiler de larga duración, lo que confirma el interés para buscar altas rentabilidades.

Aunque la **turistificación** sea un fenómeno relativamente nuevo, muchos estudios apuntan al aumento de la presencia del alquiler turístico como una de las causas de la dificultad de los residentes a acceder a la vivienda.

En Barcelona, se ha estimado que los barrios con más alquiler en Airbnb el precio del alquiler ha aumentado en un 7%. Un estudio parecido en Málaga demuestra que las áreas donde las viviendas turísticas superan el 10% del parque de alquiler, los precios suben un **31%-33%** (Provivienda, 2025a).

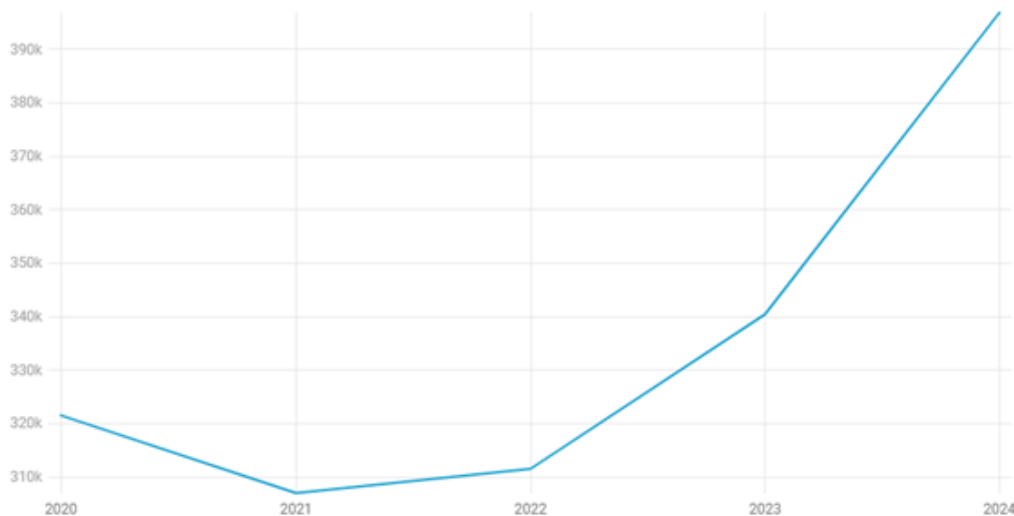


Fig. 37 Número de viviendas de uso turístico en España. Fuente: Provivienda. Datos INE.

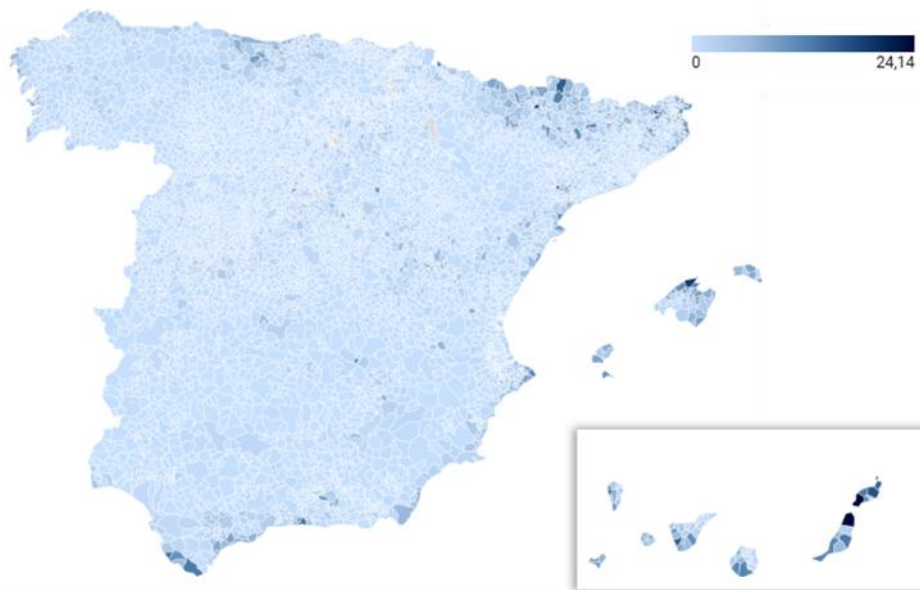


Fig. 38 Porcentaje de v. turísticas sobre el total de viviendas censadas.  
Fuente: Provivienda. Datos INE

### Revisión de los datos

El mercado actual de la vivienda se caracteriza principalmente por **Vivienda libre**, que es aquella que no está sujeta a control de precios ni requisitos de acceso por parte del Estado. El sistema Español se basa en un mercado libre fuertemente apoyado por la propiedad privada.

Por lo contrario, la **vivienda pública o social** orientada al alquiler tiene una presencia muy baja, por lo que, a diferencia de otros estados con un parque importante de viviendas públicas, el mercado de alquiler libre se ve obligado a asumir la función de proporcionar hogar a las rentas más bajas.

Desde 2014, los precios de la vivienda libre no han dejado de subir. Esto se explica por la combinación de una **oferta rígida** (ver datos de nuevas edificaciones) y una **demanda robusta y muy diversificada** (ver datos demográficos y financieros). La creciente demanda de inversores en búsqueda de altas rentabilidad y un notable 10% de compradores extranjeros, ha generado tensión en el mercado especialmente las grandes ciudades y las zonas turísticas.

Dentro del mercado del alquiler, los propietarios están desviando su oferta hacia modalidades menos reguladas, como el **alquiler turístico o de temporada**. Esto reduce la cantidad de viviendas disponibles para residencia permanente, generando gran inseguridad e inestabilidad para los inquilinos.

Otro fenómeno, corresponde a la intervención de **agencias inmobiliarias** que ha crecido drásticamente en las grandes ciudades, siendo en parte responsables de las

subidas y la inestabilidad de precios en el sector residencial, al realizar valoraciones al alza de los inmuebles sin criterio profesional.

El alquiler se ha convertido en una condición duradera y precaria para amplias capas de la sociedad. El sistema actual funciona como un mecanismo de transferencia sistemática de rentas: el dinero fluye desde los hogares inquilinos hacia los propietarios o rentistas (Provivienda, 2025b).

## Financiación de la vivienda

Para entender la capacidad del mercado de satisfacer las necesidades de las personas que precisan de vivienda, se realiza un breve análisis del nivel de accesibilidad a la vivienda, en este caso limitado a la compra.

### Índice de Esfuerzo Inmobiliarios

Según el informe del Banco de España, la vivienda es uno de los principales factores que está moldeando la economía de las familias. Para poder medir la accesibilidad, se utiliza el índice de esfuerzo inmobiliario.

El índice de esfuerzo mide la proporción de ingresos (o los años íntegros de salario) que un hogar necesita destinar para adquirir una vivienda. La tensión en este ámbito ha crecido de forma sostenida. Según datos del Sector Tasador a inicios de 2025, una familia española necesita una media de 7,6 años de salario íntegro para poder pagar una vivienda. Sin embargo, la accesibilidad varía drásticamente según la región. En comunidades como Baleares, el esfuerzo se dispara hasta los **19,4 años de sueldo**, y en la Comunidad de Madrid ronda los **9,9 años**.

En ciudades altamente tensionadas como Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca o San Sebastián, las familias deben destinar más del 50% de sus ingresos netos mensuales al pago de la vivienda, superando ampliamente el umbral de seguridad del 30% al 35% recomendado por el Banco de España y las entidades financieras.

### Acceso al crédito

Tras el fuerte encarecimiento de la financiación que tuvo lugar entre 2023 y 2024, el panorama hipotecario ha comenzado a dar un ligero respiro a los compradores en 2025, impulsado por las bajadas de tipos del Banco Central Europeo (BCE).

A principios de 2025, el Euríbor se ha moderado, situándose en la órbita del 2,08% al 2,5%. Esta bajada ha animado a los bancos a volver a ofrecer hipotecas fijas muy competitivas (rondando el 2,45% y el 2,69%) e hipotecas mixtas por debajo del 2% en sus tramos iniciales.

El plazo estándar para firmar una hipoteca en España se mantiene entre **25 y 30 años**. Firmar a 30 años es el mecanismo principal que utilizan las familias para diluir el impacto de los altos precios y mantener una cuota mensual asumible.

Para aliviar la carga, se han prorrogado ciertas medidas gubernamentales como la limitación de las comisiones por subrogación.

## Repercusión en los Hogares

En España, la vivienda no es solo un techo; tradicionalmente ha sido el principal vehículo de ahorro. La actual barrera de entrada al mercado inmobiliario está generando una profunda desigualdad, algo que constata la Encuesta Financiera de las Familias (Banco De España, 2004) elaborada por el Banco de España.

El sector inmobiliario define el patrimonio. Los hogares que poseen su **vivienda en propiedad concentran el 93,5% de la riqueza** neta del país, mientras que los hogares que viven de alquiler apenas logran acumular el **6,5% de la riqueza nacional**.

**La desigualdad se incrementa gracias a la concentración patrimonial.** El 10% más rico de los hogares españoles ha incrementado su participación en el mercado, acaparando hoy el 41,8% de la riqueza en vivienda (lo que equivale a más de 2,5 billones de euros). Por el contrario, el 50% menos rico de la población ha visto caer su proporción al 12,5%.

Además, esta desigualdad tiene un **carácter generacional**. La riqueza neta mediana de los hogares españoles se sitúa en torno a los 142.700 euros. Sin embargo, la imposibilidad de los jóvenes para ahorrar el 20% inicial de entrada que no financian los bancos ha provocado que la riqueza de los menores de 35 años se haya desplomado en las últimas dos décadas. Los **jóvenes están quedando excluidos del principal mecanismo de creación de patrimonio del país**.

En resumen, aunque el acceso al crédito hipotecario es hoy ligeramente más barato que hace un año, el altísimo coste inicial de los inmuebles y el alto esfuerzo requerido sobre los salarios están transformando el mercado en una fuente de desigualdad económica sostenida.

En el caso de alquiler, también la repercusión en los hogares es cada vez más preocupante. Los datos presentados por el Ministerio de Consumo, muestran que, de media en España, **los arrendatarios ganan un 82% más que los inquilinos**, y en algunas comunidades incluso el doble. Esta brecha aumentará a lo largo del 2026 y 2027 con la renovación de los contratos que alquiler que se firmaron durante el COVID-19 y que afectará a 2,7 millones de personas.

## El mercado especulativo

Según los estudios de JLL Research (Jones Lang Lasalle IP, 2025), la inversión en el sector Living en España alcanza los 3.300 millones de euros en los primeros nueve meses de 2025, con un crecimiento del 137% y representando el 29% de la inversión inmobiliaria total. En el informe del 3º trimestre, se prevé que el volumen de inversión Living en 2025 se sitúe en torno a los **4.500 millones** de euros, un 55% más que en 2024.

Los principales segmentos con un desempeño positivo son las Residencias de Estudiantes, Multiresidencial y Sanitario (Jones Lang Lasalle IP, 2025).

El sector de la construcción en España ha siempre jugado un papel importante en la economía, siendo responsable de un sector importante tanto en el PIB como en la generación de puesto de trabajo. Sin embargo, es desde el estallido de la burbuja inmobiliaria que un mercado que se financiaba principalmente por los ahorros de las familias, toma otra dimensión más internacional. A partir de la crisis del sector de 2008, el Gobierno Español actuó en diferentes reformas, las más relevantes:

- La creación del Banco Malo, que se transformó en el SAREB, encargado de gestionar los activos inmobiliarios “tóxicos” de los Bancos Españoles.
- Se promueve la inversión inmobiliaria indirecta a través de las SOCIMI con una fiscalidad muy favorable respecto a otros sectores y que puede aprovechar un mercado en crisis para conseguir activos.

Atraídos por los bajos precios de los activos, la inversión extranjera entró en España alrededor del 2010 y continuó creciendo, hasta situar el país como el cuarto mayor mercado de Europa (Europa press, 2026). Las SOCIMIs se consolidaron en España como empresas que aseguran una alta rentabilidad, del 2,5% a los 12% en los casos de mayor éxito (Chamorro del Barrio & Fortuna Lindo, 2024).

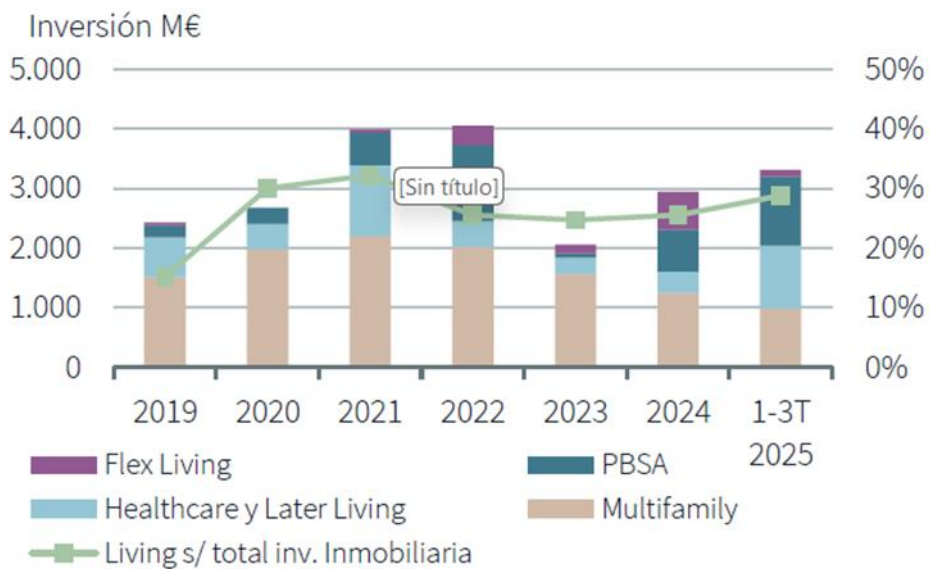


Fig. 39 Evolución de la inversión del Living en España. Fuente: JLL, 2025.

## Estadística de Hipotecas

Según el INE, en diciembre 2025 el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad en fue de 37.841, lo que supone un incremento del 17,4% en tasa anual. El importe medio de las hipotecas sobre viviendas aumentó un 13,5% y se situó en 172.535 euros. Por su parte, el tipo de interés medio en las nuevas hipotecas sobre viviendas se situó en el 2,87%.

Si hacemos una revisión comparativa del número de transacciones (vivienda nueva y vivienda usada) y número de hipotecas, observamos que a partir del 2012 hay una **inversión de tendencia**. Antes del 2012 el número de hipotecas firmadas es superior al número de transacciones de compra de viviendas. Sin embargo, en el 2012 se produce una inversión de tendencia por lo que se realizan más transacciones que número de contrato hipotecarios.

Esto indica que la vivienda se está financiando a través de sistemas alternativos a la hipoteca bancaria, como, a través de fondos de inversión o compra directa.

Según los datos del INE, en los últimos 10 años alrededor del **40%** de las viviendas se compran sin pedir préstamo hipotecario. Especialmente **los inversores** son los que prescinden del préstamo para evitar que la amortización del prestamos reduzca los beneficios.

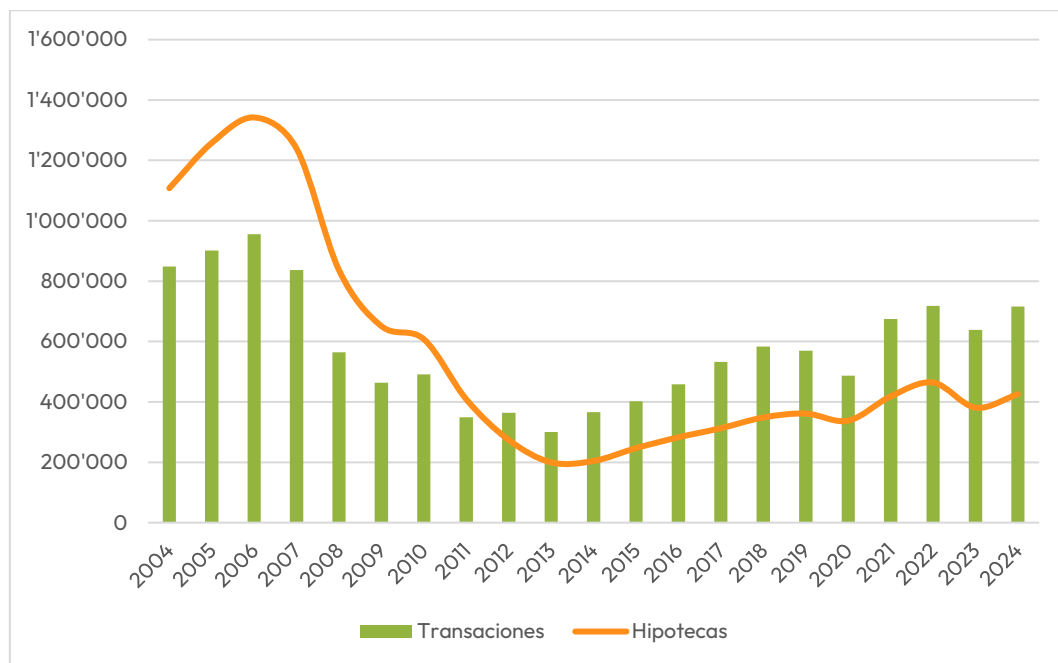


Fig. 40 Número de transacciones y de hipotecas en la compraventa de viviendas. Fuente: Elaboración propia a partir de (Ministerio de Fomento, 2025c).

Según el portal FOTOCASA el perfil del comprador sin préstamo se compone por personas que emplean sus ahorros, ayudas económicas de familiares o por venta de una vivienda anterior. (Fotocasa, 2024).

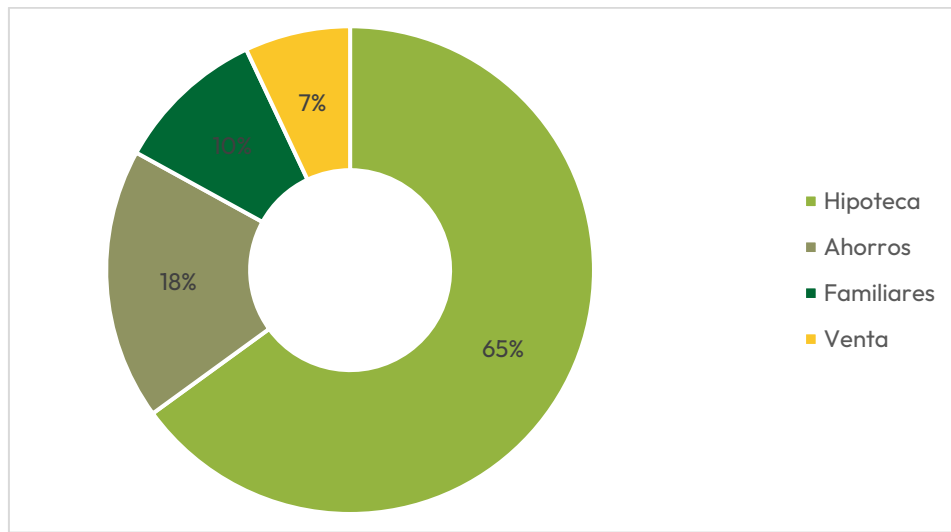


Fig. 41 Perfil del comprador de vivienda. Fuente: Elaboración propia a partir de Fotocasa.

## Vulnerabilidad de los hogares

La vulnerabilidad es una condición multidimensional no lineal que requiere realizar un análisis complejo. Para los fines de este trabajo, se analizarán aquellos aspectos relevantes de los cuales se tengan datos fiables.

### Impacto de la vivienda en la pobreza

La vivienda es un factor determinante en la capacidad de los hogares de satisfacer sus necesidades básicas, por ello se revisan los datos del INE tanto del IPC como el precio de la vivienda. Se puede apreciar que la vivienda tiene un impacto importante en la subida del IPC. Sólo se aprecia una tendencia diferente en el periodo 2020/21 cuando se congeló la subida de los alquileres como medida de protección social durante la pandemia, y en 2023 cuando la subida de los carburantes hubo un impacto mayor que la vivienda.

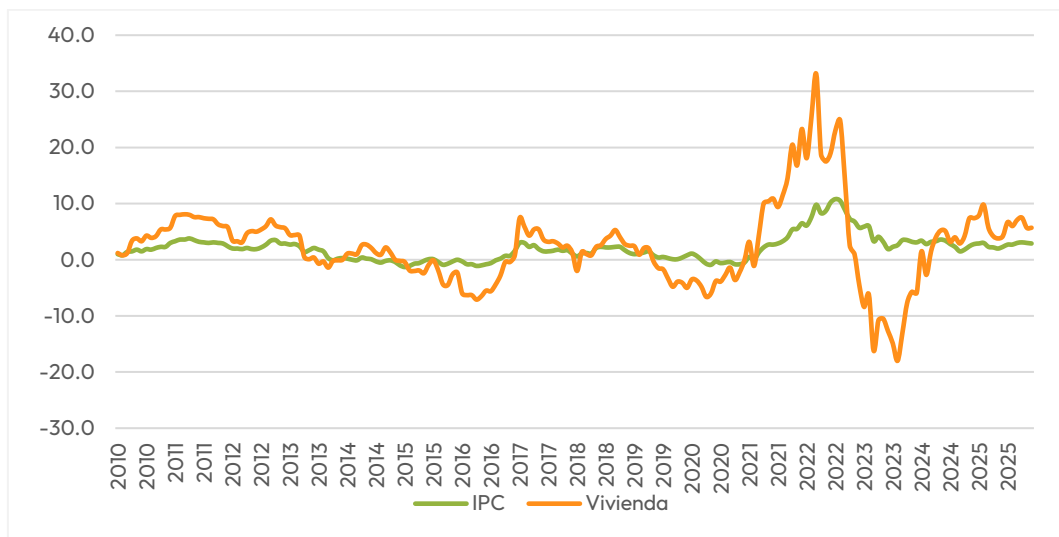


Fig. 42 Variación del IPC respecto al IPV. Elaboración propia a partir de INE.

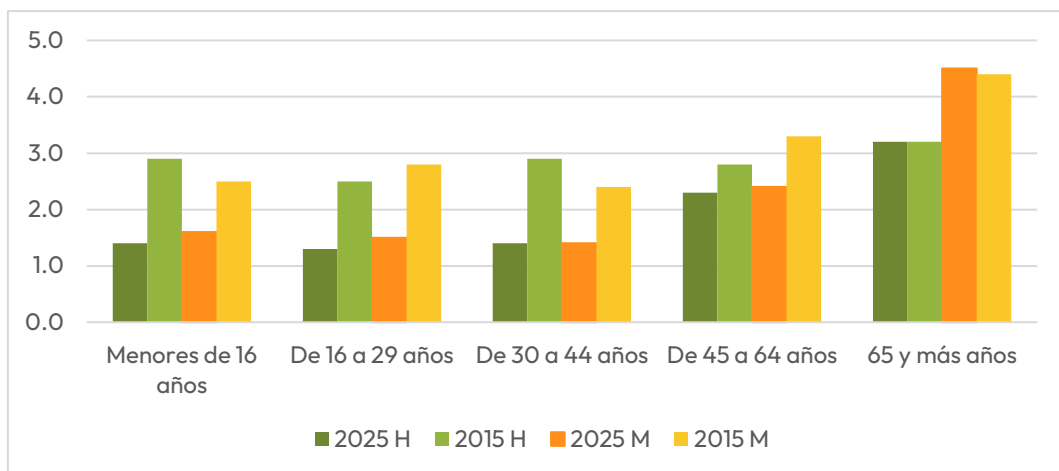


Fig. 43 Diferencia en el indicador de GINI sin y con alquiler imputado en Hombre y Mujeres en 2015 y 2025. Elaboración propia a partir de INE.

Si también observamos la tasa de riesgo de pobreza, veremos que históricamente las personas que viven de alquiler (a precio de mercado o inferior) son las más expuesta al riesgo.

Históricamente, la vivienda en propiedad ha servido como elemento de **compensación de desigualdad**. Si comparamos los datos de los últimos 10 años del índice de GINI, vemos que la capacidad de la vivienda en suavizar la vulnerabilidad ha disminuido en todas las franjas de edad a exclusión de los mayores de 65 años.

Tantos las mujeres como los hombres mayores de 65 años son lo que mayoritariamente viven en viviendas de propiedad y por ello no se aprecia variación en los últimos 10 años. En las otras franjas de edad, la diferencia entre sin y con alquiler imputado pasa de 2,8 en 2015 a 1,7 en 2025 lo que indica que efectivamente **hay un mayor peso del coste de la vivienda** para la generación joven y en edad laboral y que este ha aumentado desde la crisis de la burbuja inmobiliaria.

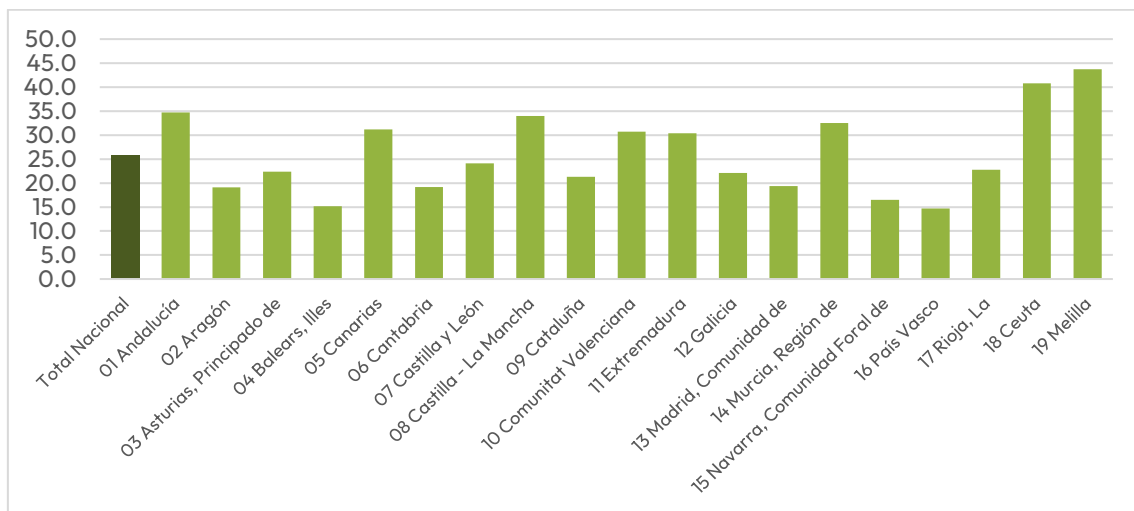


Fig. 44 Tasa de riesgo de pobreza o exclusión social (indicador AROPE) Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

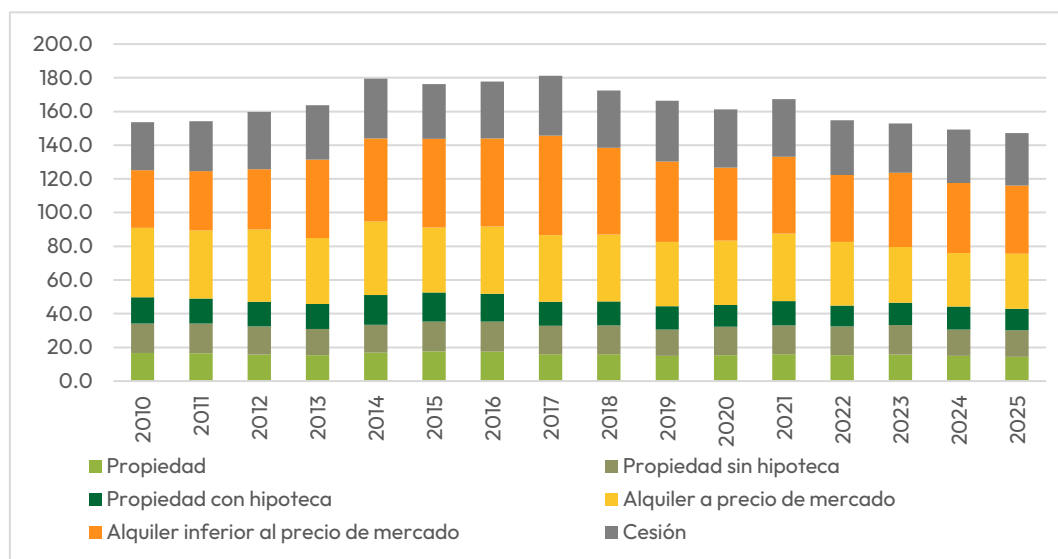


Fig. 45 Riesgo de pobreza por tipo de tenencia de la vivienda. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

Observando el *gráfico de riesgo de pobreza* por tipo de tenencia de la vivienda, es clara la relación con el alquiler. Aunque el riesgo de pobreza se haya reducido por la mejora de las condiciones económicas del país, los hogares en alquiler mantienen un riesgo más alto.

Profundizando en los datos de riesgo de pobreza y exclusión social recopilados por el INE, podemos encontrar diferencias importantes entre las CC.AA.. Las que presentan mayores condiciones de vulnerabilidad y carencia material son Andalucía, Murcia, Extremadura, Castilla La Mancha y las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla. Las que tienen los valores más bajos son el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra.

De las carencias materiales relacionadas con la vivienda, la mayor dificultad se encuentra en el pago de la hipoteca o del alquiler y las regiones donde se percibe más dificultad son: Andalucía, Murcia, Extremadura, Castilla La Mancha, Canarias y las Ciudades Autónoma de Ceuta y Melilla.

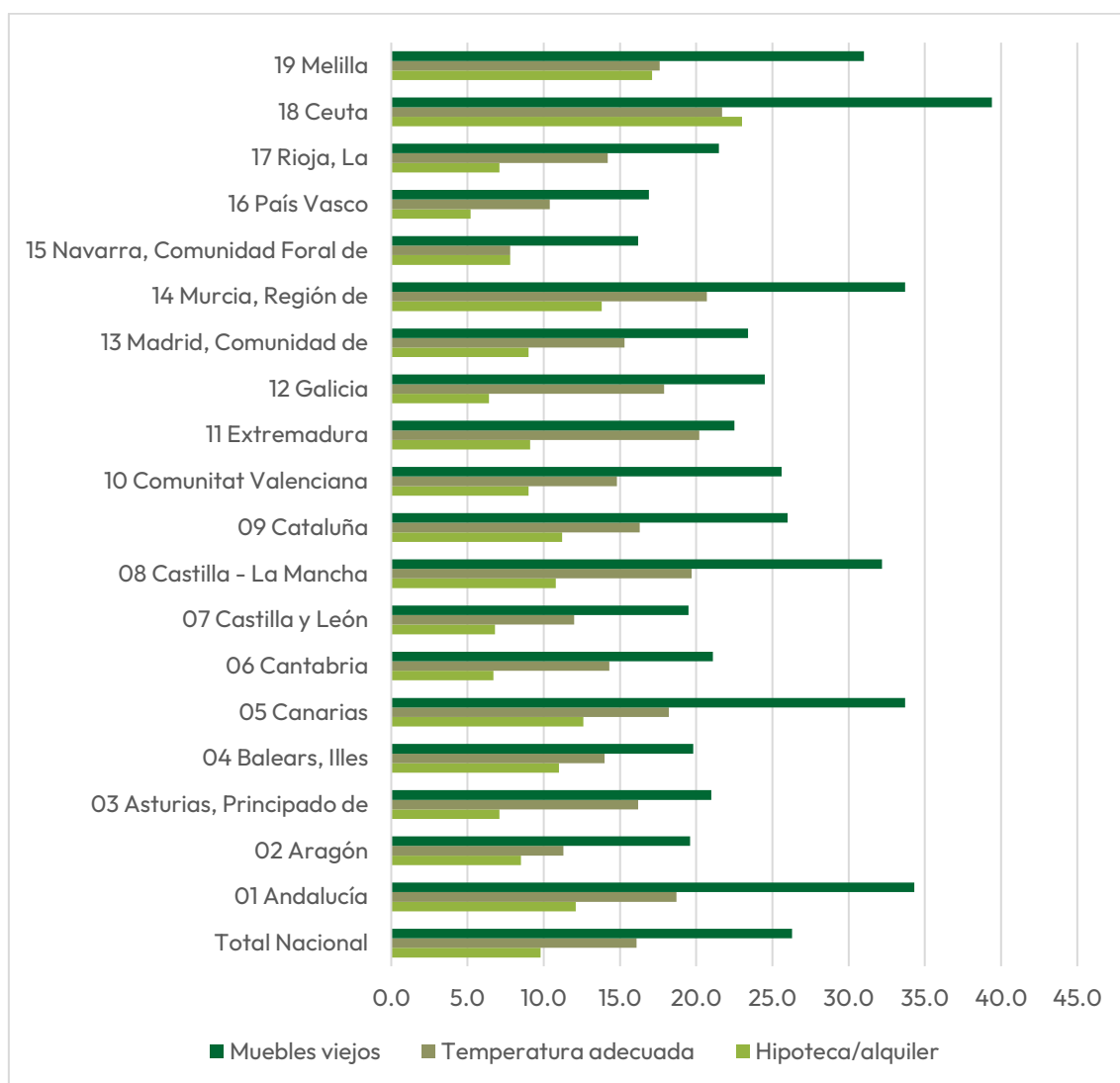


Fig. 46 Hogares con carencias materiales por CC.AA. En 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

## Pobreza energética

El segundo tipo de carencia es la capacidad de los hogares de permitirse mantener la vivienda a una temperatura adecuada. Este tipo de carencia, identificado también como pobreza energética, es resultado de una serie de factores.

Según la definición del MITECO, La Pobreza energética es la situación en la que se encuentra un hogar en el que no pueden ser satisfechas las necesidades básicas de suministros de energía, como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente y que, en su caso, puede verse agravada por disponer de una vivienda ineficiente en energía (Ministerio para la Transición Ecológica, 2019).

Por ende, La pobreza energética es la combinación de diferentes condiciones:

- **Bajos ingresos:** hogares que por sus ingresos tienen dificultad para afrontar todos los gastos de la vivienda y en particular el gasto energético.
- **El coste de la energía:** la gran fluctuación del precio del gas y de la electricidad afecta de manera directa a la capacidad de los hogares de poder sostener el gasto energético.
- **Localización de la vivienda:** la inclemencia climática, especialmente en invierno, es un factor determinante a la hora de mantener la vivienda a una temperatura adecuada.
- **La eficiencia de las viviendas:** viviendas poco aisladas y con sistemas de climatización ineficientes influyen negativamente en el consumo energético y consecuentemente en la capacidad de los hogares de poder hacer frente a los costes generados.

El BC3 (Arto et al., 2026) ha realizado un Atlas de la pobreza energética para España que combina los diferentes factores llegando a la conclusión que el **factor socioeconómico pesa más que el clima** o la fuente de energía empleada para climatizar la vivienda.

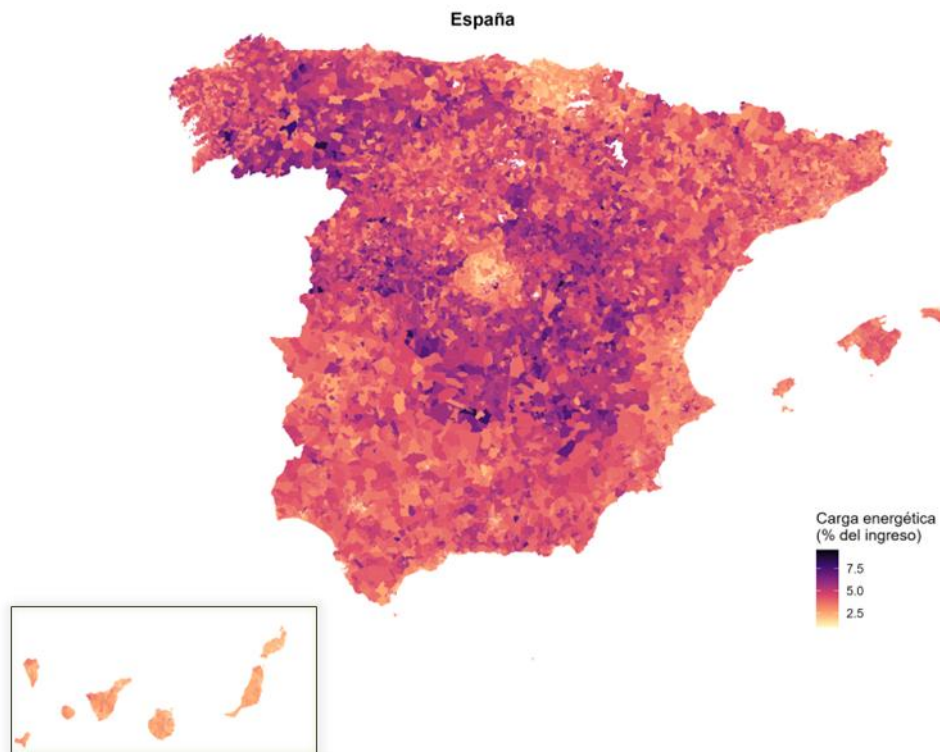
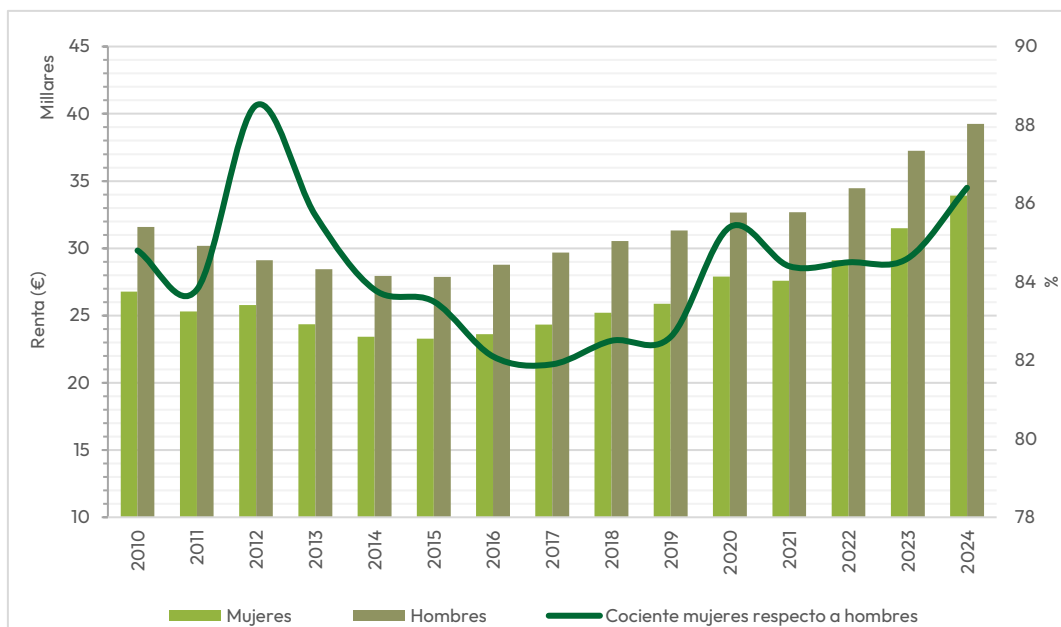


Fig. 47 Atlas de la pobreza energética en España. Fuente: BC3.

De un estudio del CGATE vemos que la vivienda afecta al bienestar de las personas más allá del confort térmico. Muchos problemas se relacionan con la salud mental. Un 40% experimenta estrés o ansiedad, un 30% soledad y un 23% depresión. Las rentas inferiores a 1.000€/mes son las que más sufren. También hay una preocupación creciente por los materiales y la calidad del aire (CGATE, 2025).



Renta anual media para hombres y mujeres 2010-2024. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

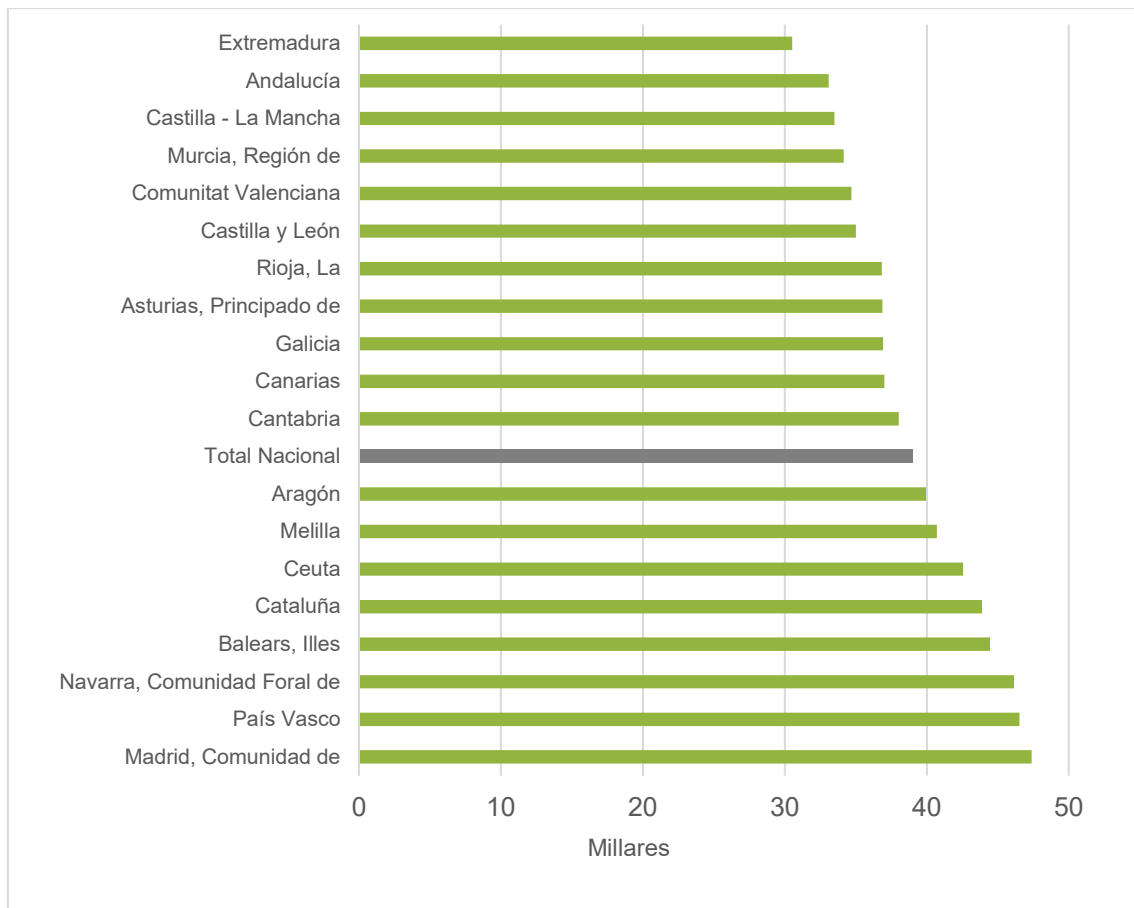


Fig. 48 Renta media por hogar por C.C.A.A. Fuente: BC3.

### El sinhogarismo hoy

Según el informe de Junio 2025 de la Fundación tuTecho, el sinhogarismo es un fenómeno complejo y multidimensional que ha crecido en España desde el 2012. El informe habla de un fenómeno multidimensional, un problema complejo que va más allá de la simple falta de un techo, desmintiendo el estereotipo de que afecta únicamente a hombres mayores en la calle con problemas de alcoholismo, drogas o enfermedades mentales.

Para explicar el problema, se emplea el modelo ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) que divide el problema en cuatro grandes categorías de exclusión residencial:

- **Personas sin techo** (roofless): Quienes viven a la intemperie, en la calle, cajeros, coches o albergues de emergencia.
- **Personas sin vivienda** (houseless): Quienes se alojan en recursos de ONG, centros de acogida, refugios para mujeres víctimas de violencia o centros temporales para migrantes.

- **Vivienda insegura:** Personas en riesgo de desahucio, que viven temporalmente con familiares/amigos, sin contrato de subarriendo o bajo amenaza de violencia doméstica.
- **Vivienda inadecuada:** Personas que residen en chabolas, estructuras temporales, asentamientos, lugares sin cédula de habitabilidad o en situación de hacinamiento grave.

El sinhogarismo incluye realidades menos visibles, como mujeres que soportan abusos o empleos de explotación severa (como personas internas sin papeles) a cambio de alojamiento para evitar dormir en la calle (Fundación tuTECHÔ et al., 2025).

### Datos estadísticos

Aunque los datos recopilados por el INE remontan al 2022, y sólo contabiliza a quienes acuden a centros, refugios o albergues en municipios de más de 20.000 habitantes, se estima que 28.552 personas se encuentran en situación de sinhogarismo en España. Equivale a una tasa de 86,6 personas sin hogar por cada 100.000 habitantes.

Estos datos contrastan con los recopilados por otras organizaciones:

- La Fundación Hogar Sí estima que la cifra real en 2022 fue de unas 37.000 personas, un 30% superior a la oficial.
- Cáritas Española reporta haber atendido a 37.207 personas sin hogar en 2021, cifra que creció hasta las 42.336 personas en 2023.

Pero si hablamos de exclusión residencial (sumando también las personas que viven en viviendas inseguras o inadecuadas) el número aumenta hasta el 16% de la población Española:

- Alrededor de 3,7 millones de personas (7,9% de la población) habitan en viviendas inseguras.
- Casi 4,8 millones de personas (10,1%) habitan en viviendas inadecuadas.
- El hacinamiento severo afecta a 4,1 millones de personas, un 8,7%.

Según el informe los perfiles de las personas sin hogares son:

- El 76,7% eran hombres y el 23,3% mujeres. El número absoluto de mujeres creció un 47% en la última década.
- La mitad de las personas sin hogar tiene menos de 45 años. Se distribuyen en: 18-29 años (21%), 30-44 años (30%), 45-64 años (43%) y mayores de 64 años (5,5%).
- En 2022, el 50,1% eran españoles y el 49,9% extranjeros. Por continentes, los extranjeros provienen principalmente de África (53%), América Latina (26%) y la UE/Europa del Este (17%).
- El 88,7% no tiene pareja y la gran mayoría vive sola, sin apoyo familiar directo.

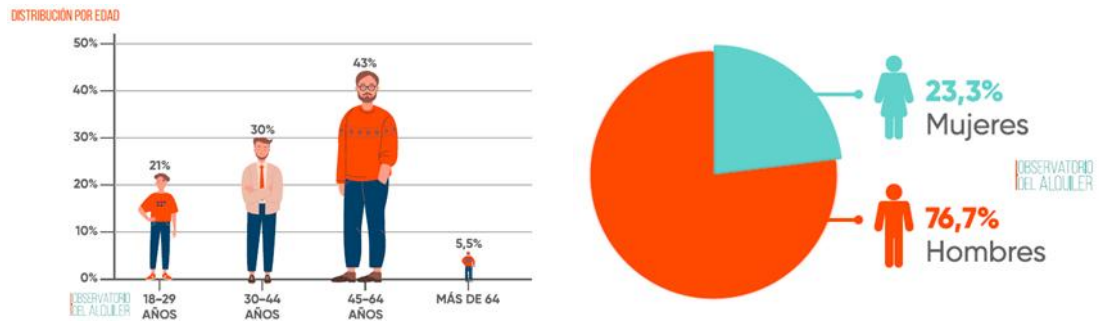


Fig. 49 Infografía sinhogarismo. Fuente: tuTecho.

## El sector de la construcción

El sector de la construcción en España ha sido históricamente un pilar del crecimiento económico, pero también el núcleo de desequilibrios estructurales. Históricamente, el crecimiento económico español mostró una dependencia excesiva del sector inmobiliario. En periodos expansivos (como el ciclo 1997-2007), la construcción llegó a representar más del **9% del PIB**, y en algunos territorios, se situó cerca del 11%. (Instituto Nacional de Estadística, 2025c)

Este peso fue significativamente superior al registrado en la mayoría de economías avanzadas de la UE, donde el sector raramente superaba el 6-7% del PIB en ese mismo periodo. (Romero González, 2010)

Actualmente, los datos macroeconómicos indican que, frente al PIB, el valor añadido bruto y la Formación bruta de capital fijo (FBCF), el sector de la construcción no ha vuelto a representar los niveles producidos durante la burbuja (2006-2008), manteniéndose en promedio durante los últimos cinco años en 5,7% VAB y 10,61% FBCF construcción sobre el PIB. Un indicador físico que refleja la reducción estructural son las ventas anuales internas de cemento, cuando según el Ministerio de Industria en su pico más alto en 2007, alcanzaron los 54 millones de toneladas y durante los últimos 5 años, su venta representa solo el 26% de aquel volumen histórico. (Instituto Nacional de Estadística, 2025e; Ministerio de Industria y Turismo, 2025)

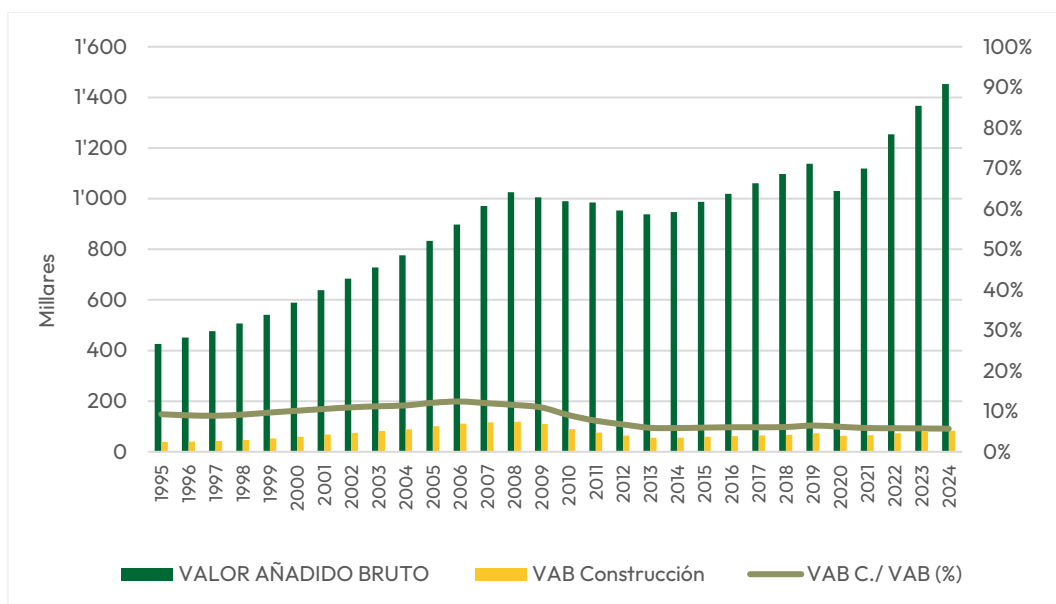


Fig. 50 VAB Nacional y sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

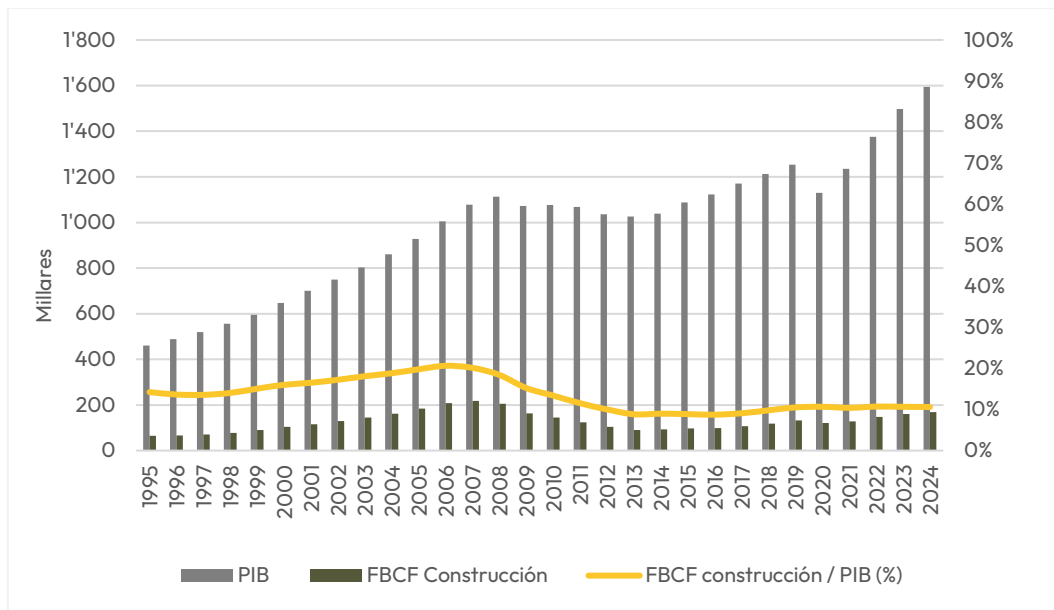


Fig. 51 Formación bruta de capital fijo, PIB y la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

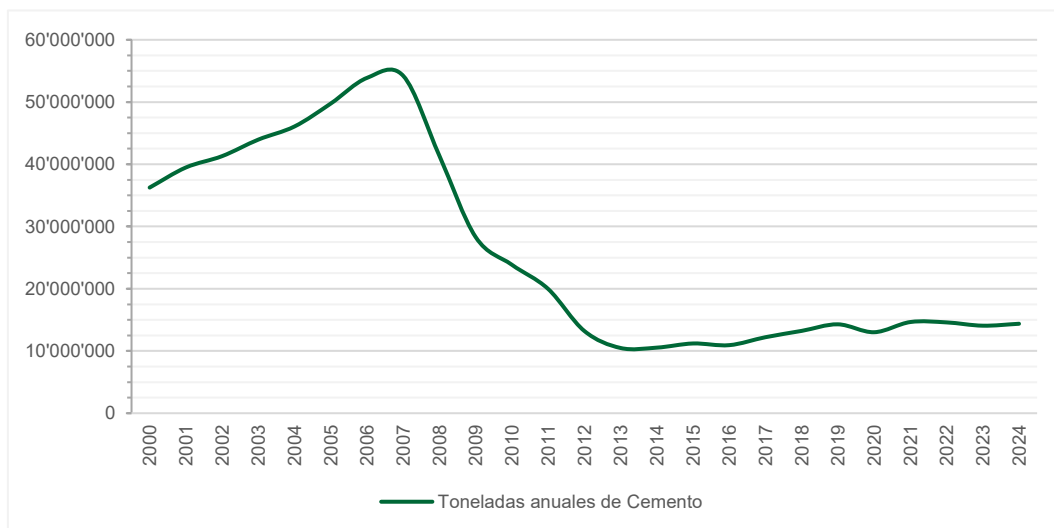


Fig. 52 Ventas internas anuales de toneladas de cemento. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo.

### Tejido empresarial

Según datos del Ministerio de transporte y movilidad sostenible, el sector de la construcción está vinculado con un total de 437.551 empresas a 2023, siendo este valor positivo frente al dato registrado en 2008 cuando había 17.981 empresas menos. Sin embargo, a día de hoy solo hay cerca de la mitad de las empresas con más de 500 trabajadores, limitándose a 68 empresa. Se observa que el grueso del tejido lo componen **empresas sin asalariados en un 57%**, seguido de 1 a 9 trabajadores en un 38% y entre 10 y 19 trabajadores un 3% de las empresas. (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Las actividades más representativas dentro del sector en 2023 corresponden en un 36% a construcción de edificios, el 21% a acabados, el 20% a Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones y en cuarto lugar la promoción inmobiliaria con el 14%. Si estos datos se analizan por el número de personas contratadas según la actividad, los porcentajes se corresponden en 38%, 13%, 25% y 6% respectivamente. Esto quiere decir que el mayor número de personas en el sector son dedicadas a las labores de construcción. En total el sector emplea en 2023 a 1.377.372 personas, siendo **esto el 62% de lo que representaba el sector para el año 2008**.

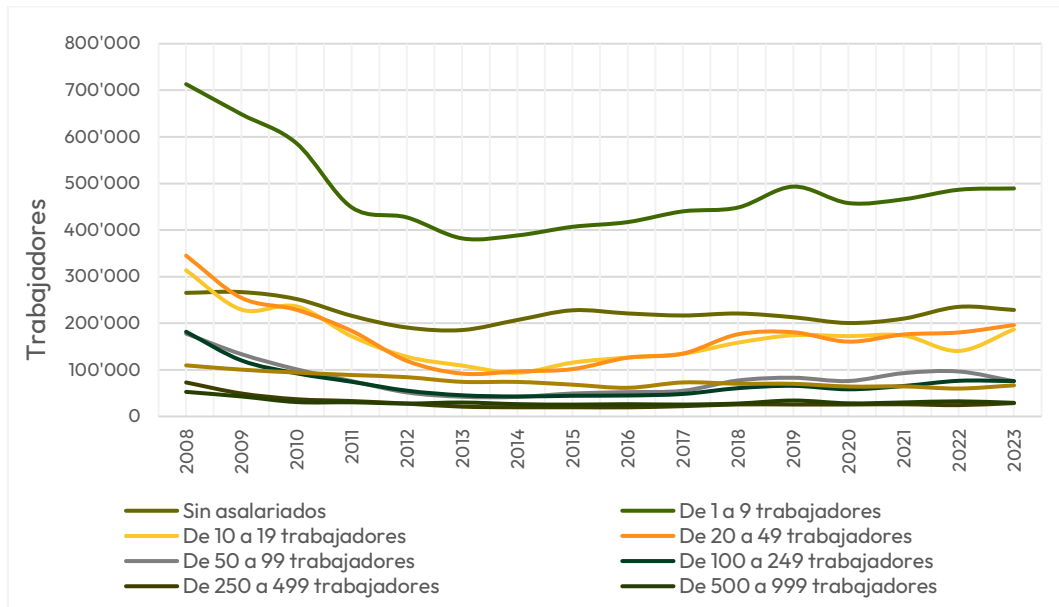


Fig. 53 Personas empleadas según el tamaño de la empresa. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo.

El volumen medio de negocio durante el periodo 2019 - 2023 equivale a **121.000 millones de euros anuales** (contemplando promoción inmobiliaria y edificación y excluyendo la obra civil), este valor ha aumentado año a año desde el año 2013, cuando toco cifras cercanas a los 92.500 millones de euros. Sin embargo, este valor representa un 80% del volumen de negocio del 2008. El **26%** del volumen lo mueven las promotoras y el **74%** corresponden a edificación, dentro de la cual solo el 64% del volumen de negocio es dedicado a edificios de nueva construcción y rehabilitaciones.

Analizando este último dato en el periodo 2019 - 2023 y desagregándolo por CCAA se observa que la C. de Madrid es la primera en volumen de negocio con el 16% y seguida de Cataluña con un 15% y en tercer lugar Andalucía con un 12%. A pesar de esto, el mayor número de empresas se encuentra con un 16% localizadas en Cataluña, seguidas por un 15% en Andalucía y despues C. de Madrid con un 14%. Esta distribución evidencia coherencia entre concentración empresarial y volumen de actividad.

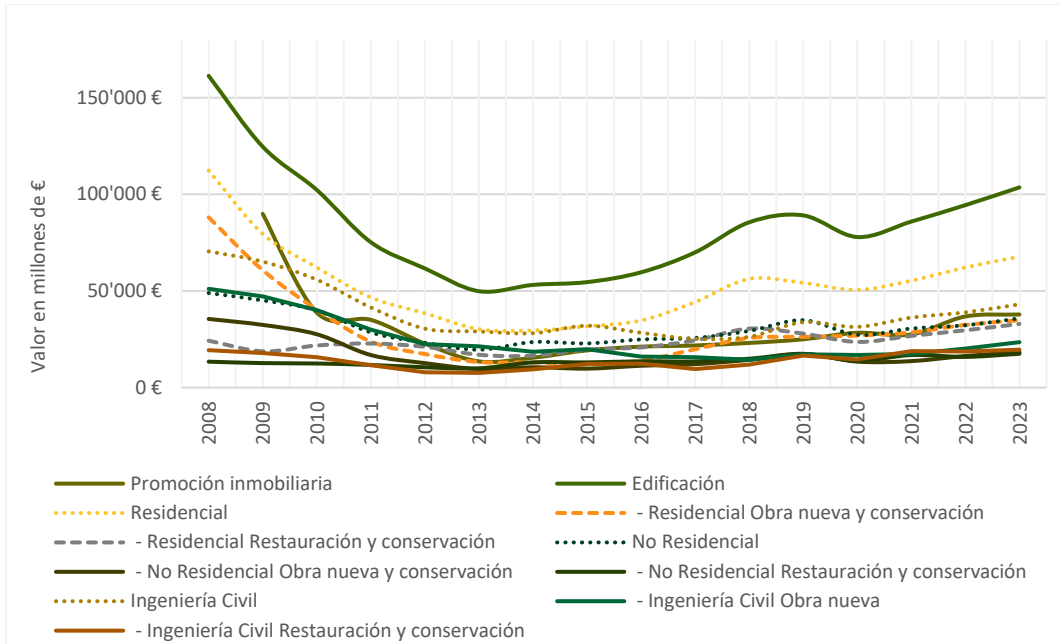


Fig. 54 Volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo.

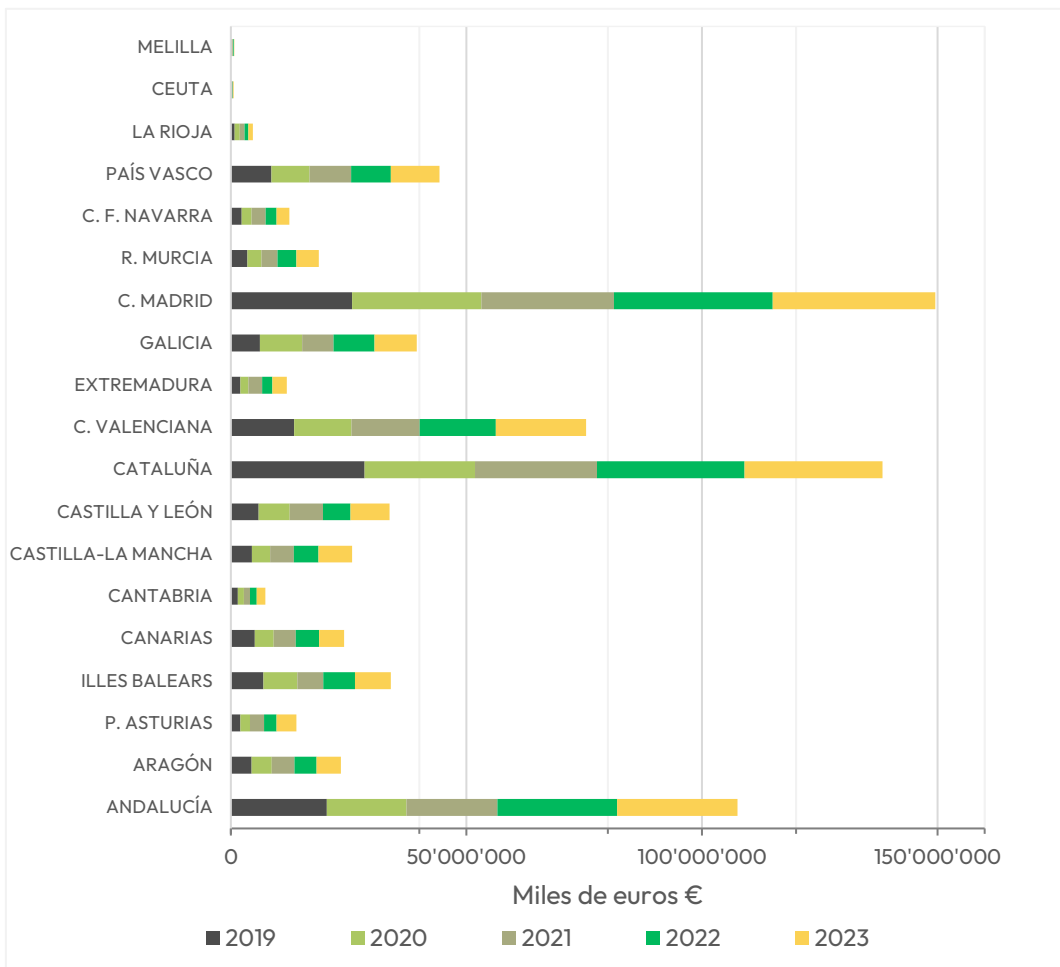


Fig. 55 Volumen de negocio por CC.AA. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo.

## Licencias de obra

Las licencias de construcción son también un indicador o no de crecimiento del sector. En los últimos 5 años, se han solicitado en promedio anualmente 45,959 licencias, de las cuales el **40% corresponden a nueva construcción**, el resto corresponde a rehabilitación. Sin embargo, cuando analizamos el dato por número de edificios, en los últimos 5 años, el 81% (29.163 edificios) de las licencias de nueva construcción corresponde a uso residencial. Los datos muestran la desaceleración del sector posterior a la burbuja, actualmente se están solicitando el 14% de las licencias que se solicitaban para el 2006, cuando se registró el máximo histórico. (Ministerio de Fomento, 2025d)

La tipología de vivienda que más se construye corresponde en los últimos años a **73% en Vivienda de altura** y el resto a vivienda unifamiliar. Adicionalmente, frente al mínimo histórico representado en 2013 con 16.982 viviendas en altura (valores 2000-2024), en los últimos cuatro años (2024-2022) el valor creció exponencialmente pasando en 2024 a 134.190 viviendas en altura y duplicando los valores entre 2022 y 2023 con un 183% de capacidad productiva.

Adicionalmente, según el registro viviendas rehabilitadas, se ha disminuido el ritmo en casi un 50% pasando de un promedio del 9% en los últimos 5 años a 6% en 2024.

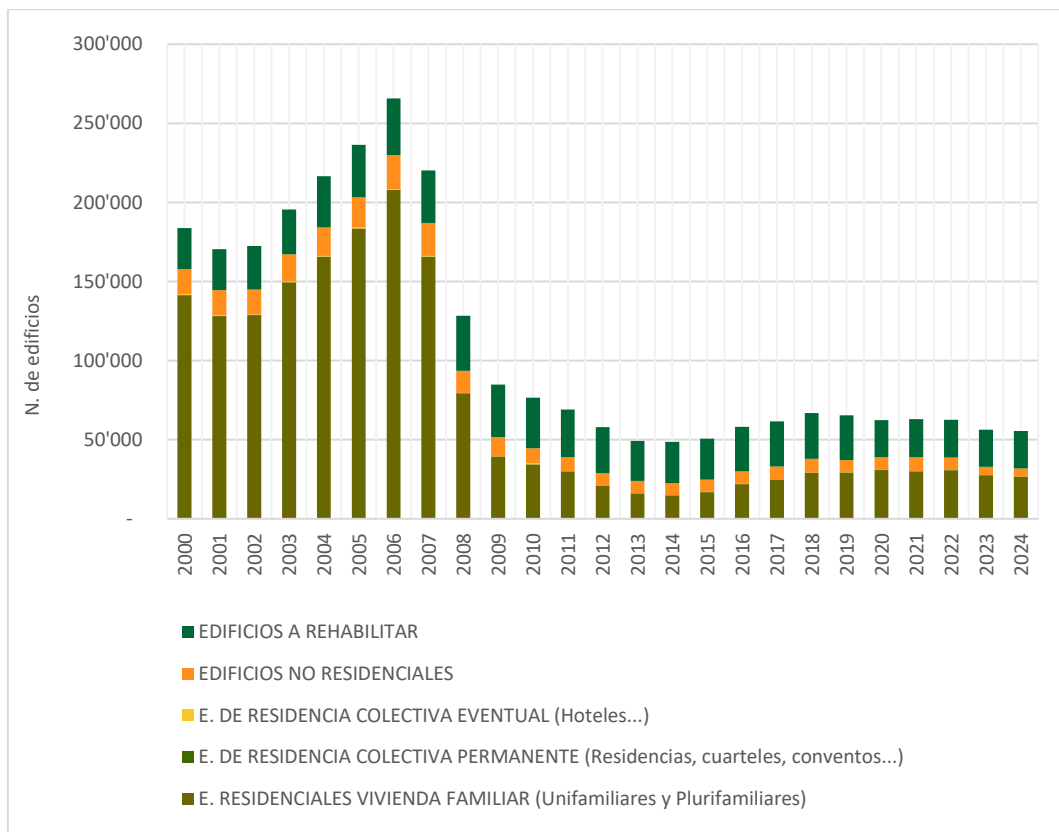


Fig. 56 No. de edificios de nueva construcción y rehabilitación.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible.

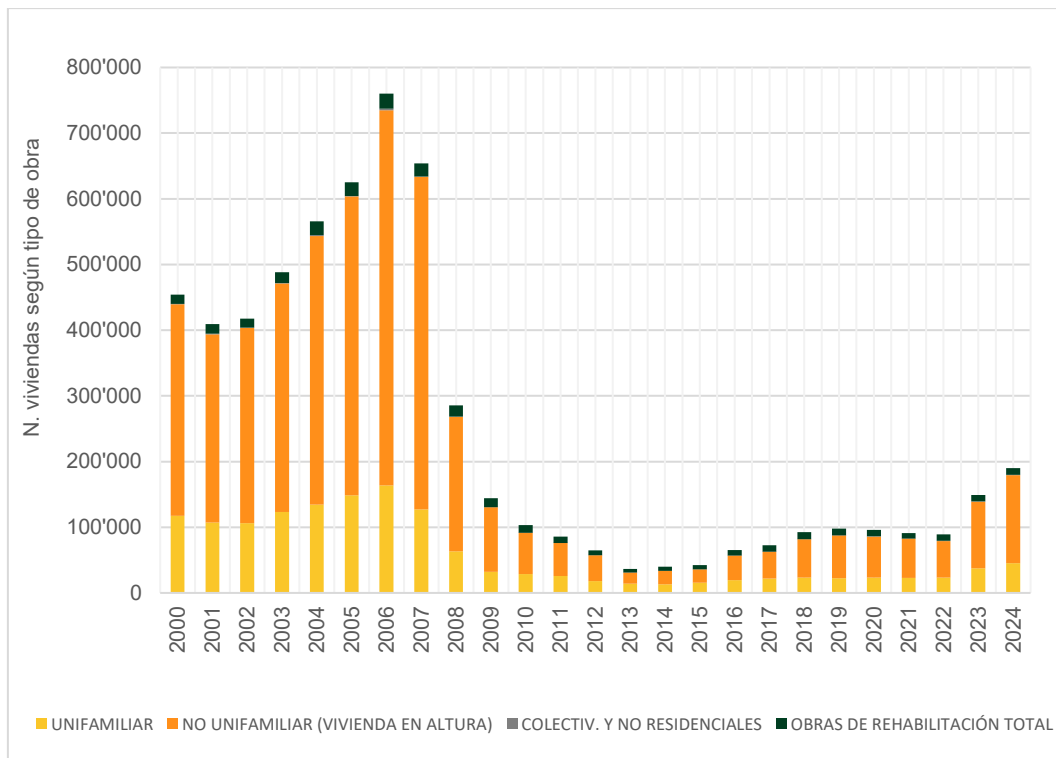
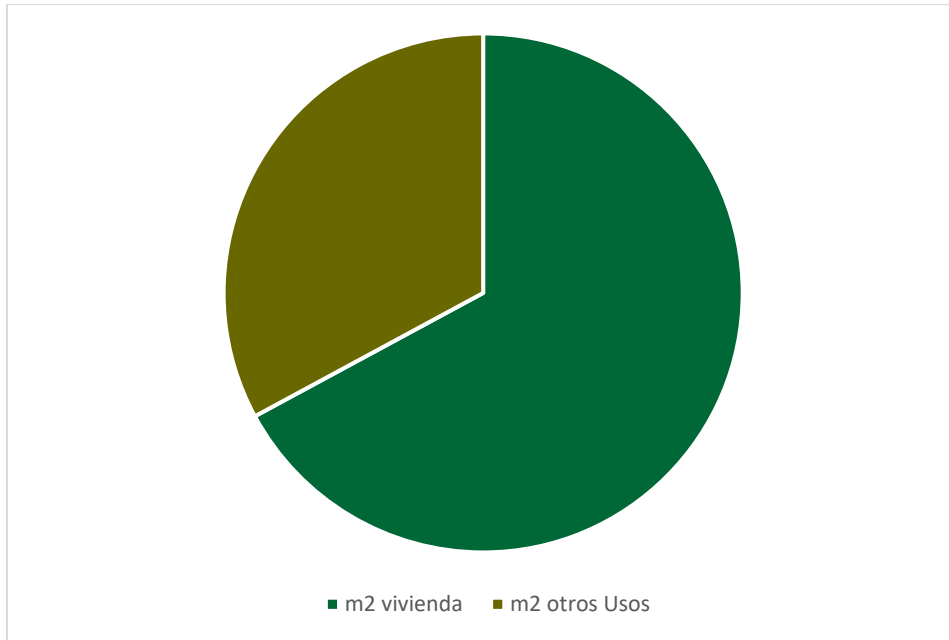


Fig. 57 Visados de planta de n. construcción y rehabilitación.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible.

En cuanto a m<sup>2</sup> construidos se puede hacer un análisis frente al último periodo reportado, en el periodo 2018-2022 en España se construye anualmente 15.414 mil m<sup>2</sup> destinados a vivienda siendo este el 13% de lo que representaba en el año 2006. Y que frente al 2013 ha crecido sostenidamente 5%. La actividad constructora se aleja de la dinámica especulativa del ciclo anterior, mostrando una **oferta más cautelosa**.

Viviendas Iniciadas vs. Terminadas: Se observa que actualmente hay una brecha temporal significativa entre la concesión de licencias (viviendas iniciadas) y la entrega de obra terminada. Este *lag* temporal, es agravado por la escasez de mano de obra y el aumento de costes de materiales, siendo un factor de presión sobre los precios finales.

Capacidad de absorción: Al comparar las cifras actuales con los años de sobreoferta (especialmente el periodo 2005-2008), se evidencia que el mercado de 2026 presenta una estructura de **riesgo mucho menor**. Mientras que hace dos décadas la construcción se basaba en la oferta masiva, el sector actual opera bajo el paradigma de la "demanda pre-venida" o proyectos con viabilidad financiera garantizada desde el inicio.



*Fig. 58 Uso de los m2 construidos periodo 2018-2022.*

*Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible.*

### Valor del Suelo

El valor del suelo sigue siendo la variable más determinante en la estructura de costes de la vivienda en España. La teoría del "valor residual" confirma que, en mercados con alta demanda y suelo escaso, el precio del suelo urbano no es un reflejo de su coste de transformación, sino una variable **dependiente del precio final de venta**.

Los datos del Ministerio de Vivienda muestran una tensión alcista constante en el valor del m2 de suelo urbano finalista, particularmente en los núcleos urbanos consolidados. Esta tendencia dificulta la viabilidad de la vivienda protegida o de precio asequible sin intervención pública (incentivos urbanísticos o cesión de suelo).

Es fundamental contrastar el valor del suelo con el índice de costes de construcción del INE. En el último trienio, el incremento del precio de las materias primas y la mano de obra ha forzado a las constructoras a una mayor eficiencia operativa, reduciendo los márgenes a favor de la viabilidad del proyecto.

## Coste de construcción

No existen datos oficiales del coste de construcción, por lo que se usan las estimaciones obtenidas de estudios de mercados. En concreto la Sociedad de Tasación (Sociedad de Tasación, 2025), en su informe para el 4T del 2025, sitúa el coste medio nacional de construcción para las obras iniciadas en **1.360 €/m<sup>2</sup>**. esto supone un aumento interanual del 3.27% comparado con el mismo período del año anterior. Esto confirma la existencia de una presión sostenida sobre los costes, especialmente relevante en un contexto de reactivación de la promoción residencial.

Este repunte se produce principalmente porque el sector está marcado por la limitación de la capacidad productiva, tanto por la disponibilidad de la mano de obra cualificada como por la estructura empresarial del sector, caracterizado en su mayoría por micro y pequeñas empresas. Las previsiones son que esta tendencia se mantendrá en los próximos meses.

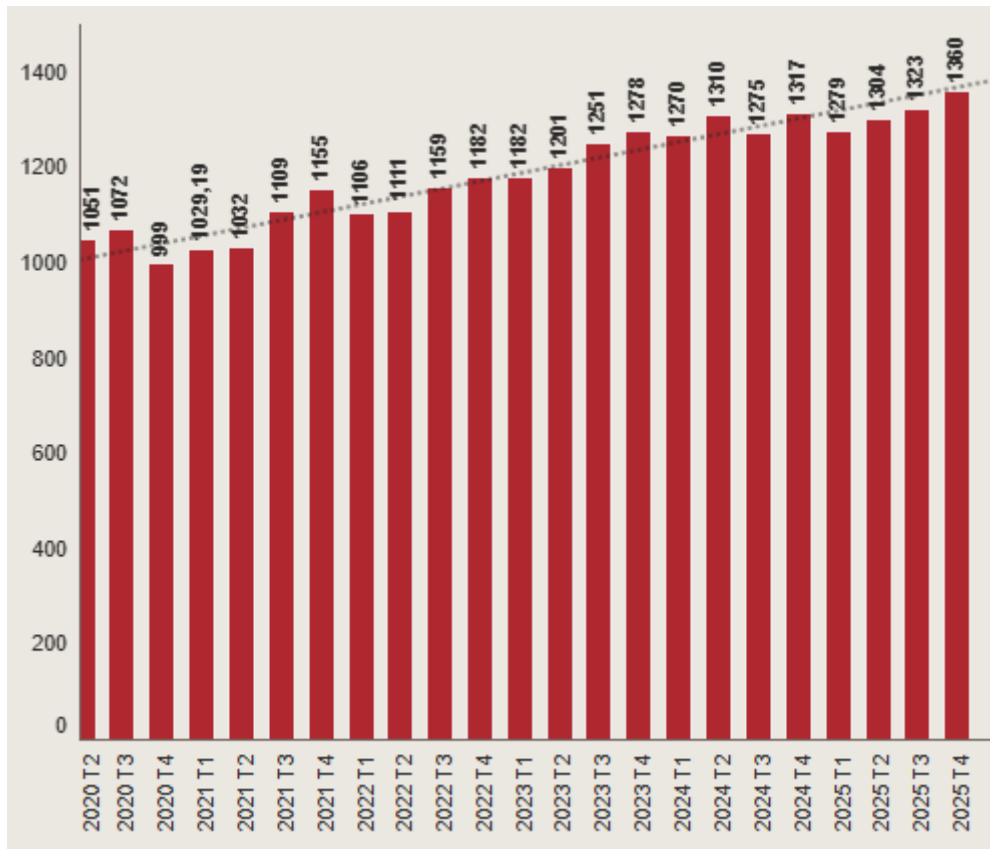


Fig. 59 Evolución del coste de construcción en España. Fuente: ST Consultores.

## Localización y Fenómeno de Urbanización Dispersa

La distribución geográfica del sector de la construcción en España es altamente heterogénea y refleja una concentración extrema de la riqueza y la actividad económica.

Concentración Metropolitana: Madrid y Barcelona siguen actuando como los principales focos de absorción de m<sup>2</sup> construidos. El análisis de las bases de datos de uso del suelo revela que el crecimiento en estas áreas no solo es vertical (rehabilitación y densificación), sino que continúa expandiéndose hacia las coronas metropolitanas, lo que incrementa las necesidades de infraestructuras y servicios.

La Franja Litoral: El sector en el arco mediterráneo muestra una dinámica distinta, con una fuerte influencia de la demanda internacional y el turismo residencial. Aquí, la "**urbanización dispersa**" (o *urban sprawl*) plantea retos significativos de **sostenibilidad**, gestión de **recursos hídricos** y **dotación de servicios**, lo que ha llevado a que las administraciones autonómicas tengan diferentes planteamientos al respecto (BYG Partners S L, 2026).

Según los datos de registros de licencias para uso destinado a vivienda en el acumulado de m<sup>2</sup> entre 2000 a 2022, en Andalucía se construyó un 18% de la vivienda, seguido de Cataluña con un 16%, Comunidad de Valencia con 13% y Comunidad de Madrid con un 12%. Sin embargo, si se analizan los últimos 5 años 2018 – 2022, se nota un cambio en la tendencia, pasando a ser la Comunidad de Madrid el primero con un 25% de los metros construidos destinados a vivienda, seguido de Andalucía, Cataluña y Valencia. Lo que quiere decir que se activa la vivienda en los polos de trabajo y se mantiene la tensión sobre los litorales costeros y que los datos son consistentes con los números de actividad empresarial.

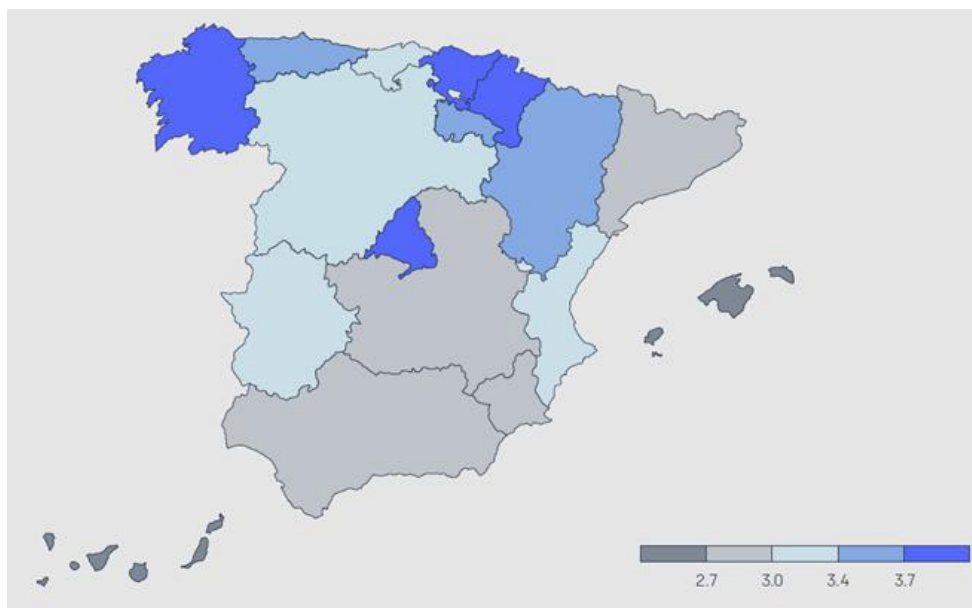


Fig. 60 Regiones de España según su facilidad de acceso a la red para nuevos desarrollos según su infraestructura actual (1-5). Fuente: ATLAS.

## Concentración Geográfica de la Actividad Empresarial

La distribución de las empresas constructoras y promotoras no es homogénea, sino que replica el mapa de la desigualdad en la inversión y el desarrollo territorial en España. Las empresas y el capital inversor se han concentrado históricamente de forma masiva en las áreas donde el avance del proceso urbanizador ha sido más intenso. (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Esta concentración empresarial se localiza de manera muy evidente en las grandes regiones urbanas de Madrid y Barcelona, así como en los espacios litorales de vocación turística. Se destaca especialmente la franja costera del arco mediterráneo, abarcando Cataluña, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Andalucía.

Esta fuerte concentración geográfica implica que las economías de estas regiones concretas sean también las más expuestas y vulnerables a las fluctuaciones y crisis del sector residencial, al tener una alta dependencia de la actividad y el empleo generados por este ecosistema empresarial.

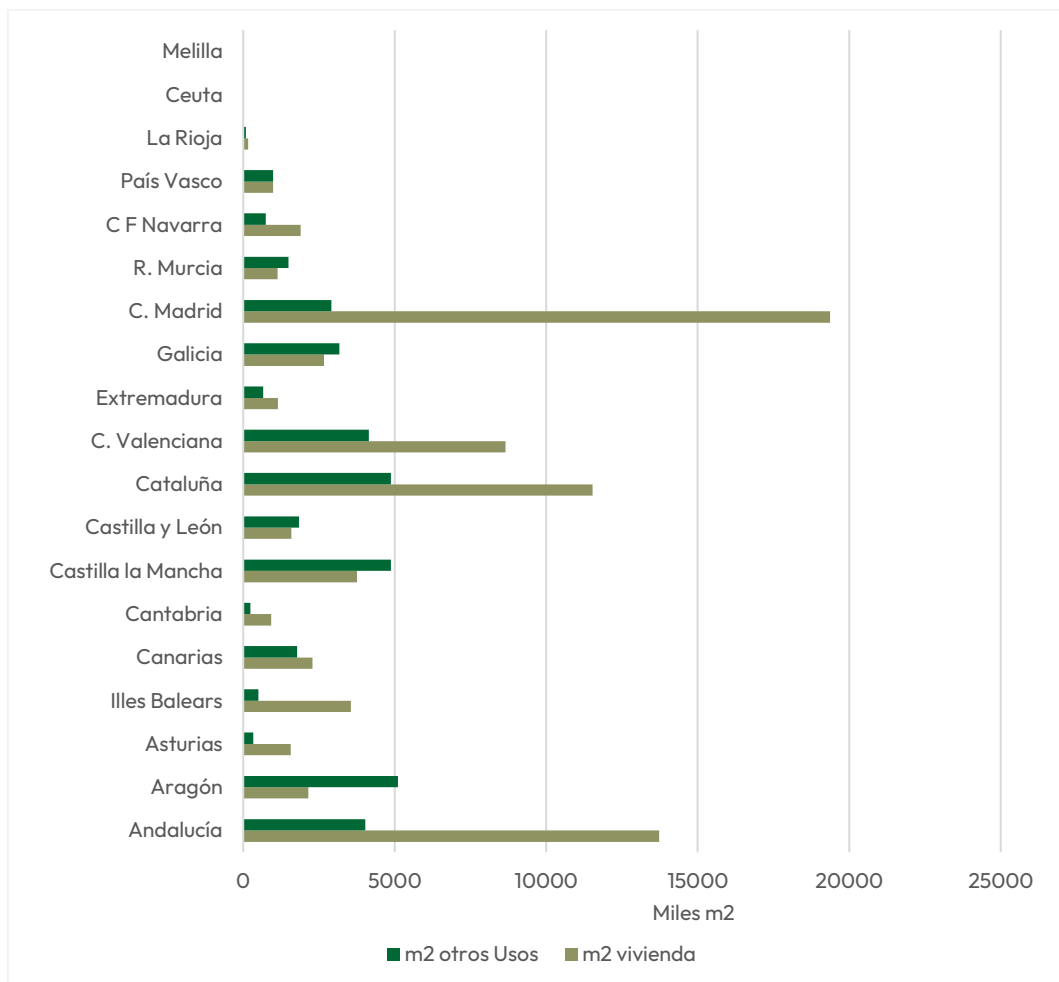


Fig. 61 No. de m2 construidos por CC.AA. 2018-2022.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible.

## Precariedad del mercado laboral

Durante los ciclos expansivos, la construcción generó un fuerte "efecto llamada", atrayendo tanto a trabajadores nacionales como a una gran corriente migratoria. Como referencia del último gran ciclo inversor, se llegaron a crear 8,1 millones de nuevos empleos en España, correspondiendo aproximadamente el 20% de manera directa al sector de la construcción.

Sin embargo, la calidad de este empleo evidenció serias deficiencias estructurales que definieron el mercado laboral de la época:

**Alta temporalidad y baja cualificación:** En su etapa de mayor auge, el 90% de los empleos del sector de la construcción estaban sujetos a contratos temporales, el 60% requería baja cualificación y la productividad general del trabajo se mantenía en niveles bajos. En el conjunto de la economía, más de la mitad de los empleos creados durante esa fase se concentraron en actividades de baja productividad.

Esta precariedad se tradujo en una extrema vulnerabilidad ante los cambios de ciclo económico. Durante las fases de recesión profunda, la construcción se erigió como el principal destructor de puestos de trabajo. Tras el estallido de la burbuja especulativa, se destruyeron rápidamente más de dos millones de empleos, de los cuales la mitad correspondieron directamente a la construcción.

El ritmo de destrucción de estos puestos de trabajo fue tan fulminante como la velocidad a la que se habían creado. Las regiones que sufrieron un impacto más severo en sus cifras de desempleo fueron aquellas con mayor exposición al proceso urbanizador, destacando las áreas urbanas de Madrid y Barcelona, así como la franja litoral de Cataluña, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía. A día de hoy, no se han recuperado los empleos perdidos desde la crisis, pero si se ve un aumento en el número de personas ocupadas en el sector, mostrando una recuperación positiva durante los últimos 5 años.

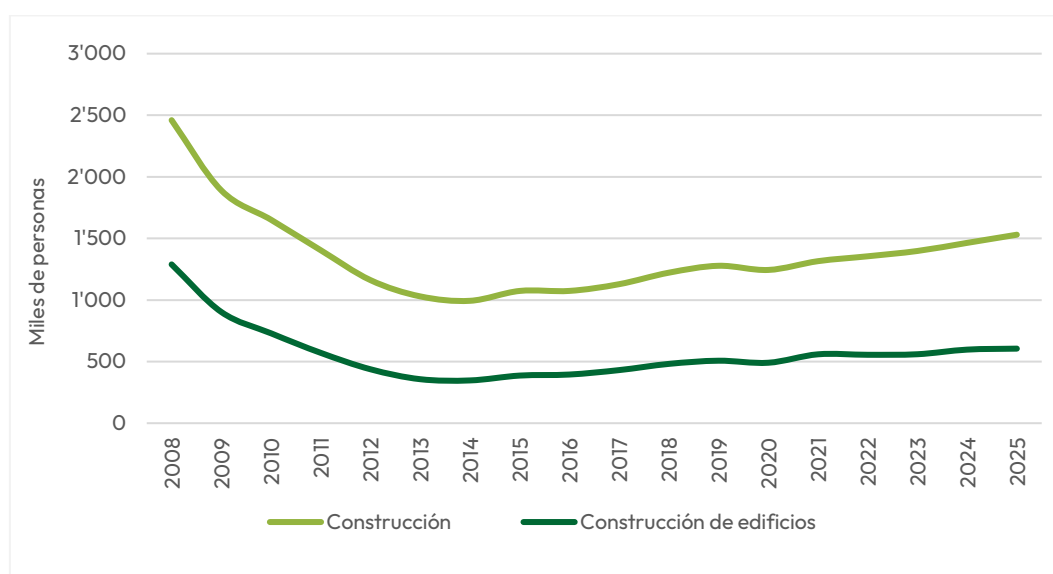


Fig. 62 Tasa de ocupados en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.

## Vivienda y sostenibilidad

El sector residencial en España se encuentra en un punto de inflexión decisivo. Históricamente consolidado como uno de los principales motores económicos y generadores de empleo del país, es, simultáneamente, uno de los mayores vectores de impacto ambiental. En el actual contexto de emergencia climática y transición ecológica, la forma en que concebimos, construimos y habitamos nuestros edificios exige una profunda revisión estructural.

Durante décadas, el modelo de construcción tradicional —fuertemente dependiente del hormigón armado, los materiales cerámicos y las prácticas de obra in situ— ha operado bajo un esquema **lineal de extracción**, producción, uso y descarte. Esta metodología ha dejado una huella ecológica insostenible, caracterizada por la alteración masiva del uso del suelo, un consumo hídrico y energético intensivo, y una contribución desproporcionada a las emisiones globales de gases de efecto invernadero. Asimismo, este modelo tradicional ha posicionado al sector como el principal generador de residuos sólidos en el país.

Ante la urgencia de impulsar la transición del sector a una economía circular y descarbonizada, se analizan los principales impactos de la construcción en España.

### Impacto sobre el uso del suelo

El modelo constructivo residencial tradicional en España ha provocado una expansión urbana constante. Este fenómeno genera una artificialización del suelo, lo que impide la filtración natural del agua, altera los **ciclos hidrológicos** locales y agrava los riesgos de inundación. Además, la ocupación de suelo periférico para nuevas urbanizaciones supone la pérdida irreversible de terrenos agrícolas fértiles y la fragmentación de hábitats, mermando drásticamente la **biodiversidad** local.

En los años de la burbuja inmobiliaria, entre el 1997-2006, se urbanizaron más de 140.000 hectáreas, lo que supone se había producido en España en dos décadas más de la tercera parte del suelo urbano de su historia. Esto se produjo en gran parte, en ausencia de un modelo territorial a escala regional y planes territoriales, con una **ocupación desordenada** en el cual los municipios han generado dinámicas territoriales propias y descoordinadas.

El uso abusivo y desordenado del territorio, el formidable despilfarro de recursos ha supuesto pérdida irreparable de patrimonio territorial y la banalización y degradación de referentes paisajísticos y culturales únicos e irrepetibles. Se produjeron así más de 6,5 millones de viviendas en trece años en las periferias de las ciudades, pero también extendiendo la urbanización dispersa en las áreas metropolitanas, en los Pirineos, en las islas y la urbanización masiva en el litoral mediterráneo (Romero González, 2010).



Fig. 63 Desarrollo del urbanismo expansivo en España por provincias (1987-2006).  
Fuente: (Romero González, 2010)

La ocupación del suelo para vivienda no se limita al sellado del terreno para el emplazamiento del edificio, sino que incluye todas las infraestructuras, carreteras, redes de distribución y otras estructuras que proveen servicios a las viviendas.

En el Informe de suelo 2026, además de evaluar la necesidad de ampliar la oferta de suelo para paliar el déficit estructural de la vivienda en España, se valora la capacidad de la infraestructura actual para responder a la demanda generada por las nuevas edificaciones.

Aunque este valor teórico permitiría edificar 7M de viviendas, la realidad es bastante distinta. Sólo el 0,4% es suelo listo para edificar, mientras que el **74% está sin urbanizar** con horizontes temporales de desarrollo extensos.

Además, el acceso a la **red eléctrica, hídrica y transporte** son otros condicionantes para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, así como de otros activos inmobiliarios de elevada intensidad energética, como los centros de datos.

Solo el 13% de las viviendas desarrollables en estos suelos cuentan con un acceso rápido a la red, lo que limita la capacidad de todas las provincias españolas para hacer frente a la demanda futura de vivienda a escala, en lugar de con desarrollos diseminados (BYG Partners S L, 2026).

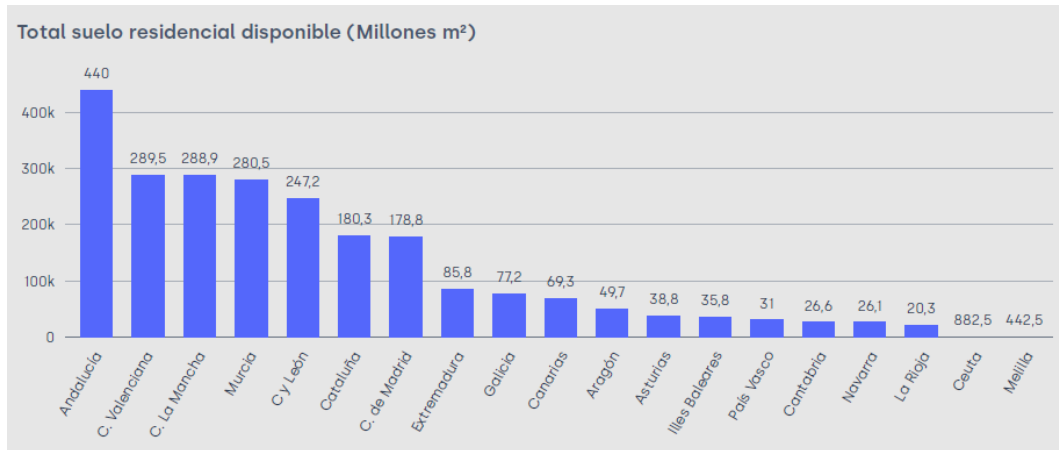


Fig. 64 Suelo residencial total disponible por CC.AA.. Fuente: ATLAS.

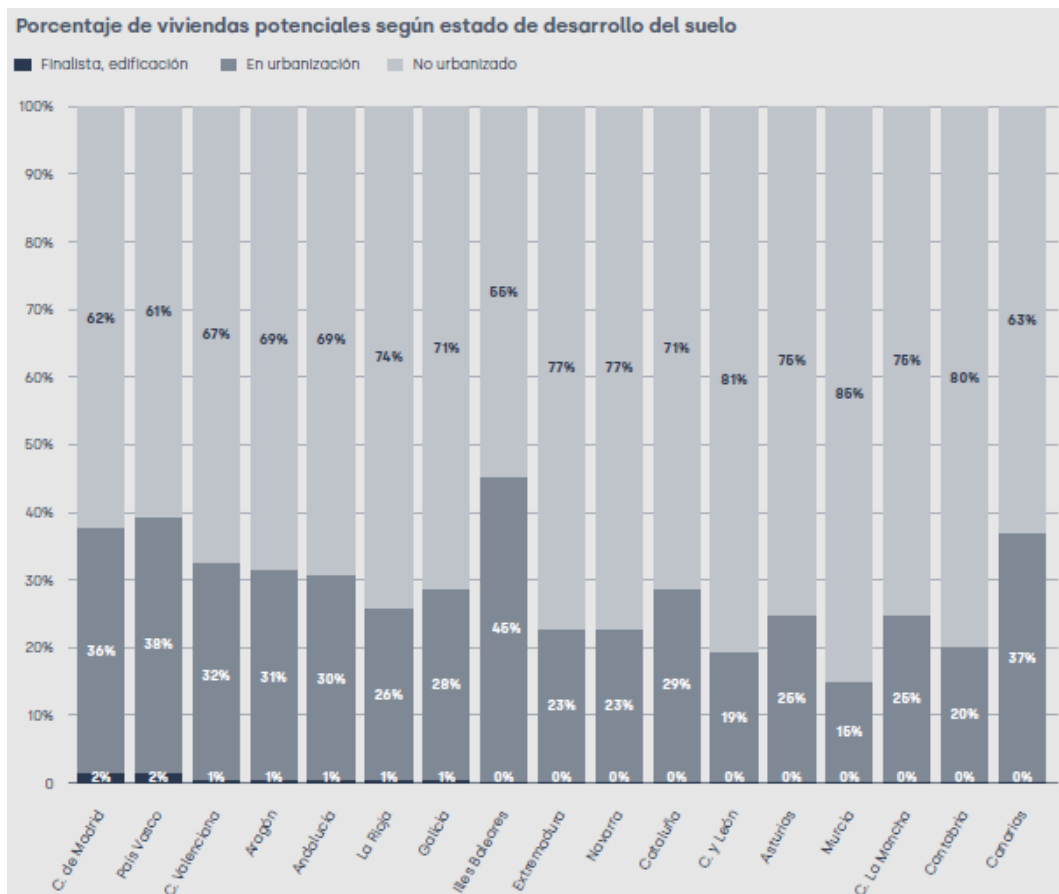


Fig. 65 Porcentaje de viviendas potenciales según estado de desarrollo del suelo. Fuente: ATLAS

## Agotamiento de recursos: El modelo de hormigón y ladrillo

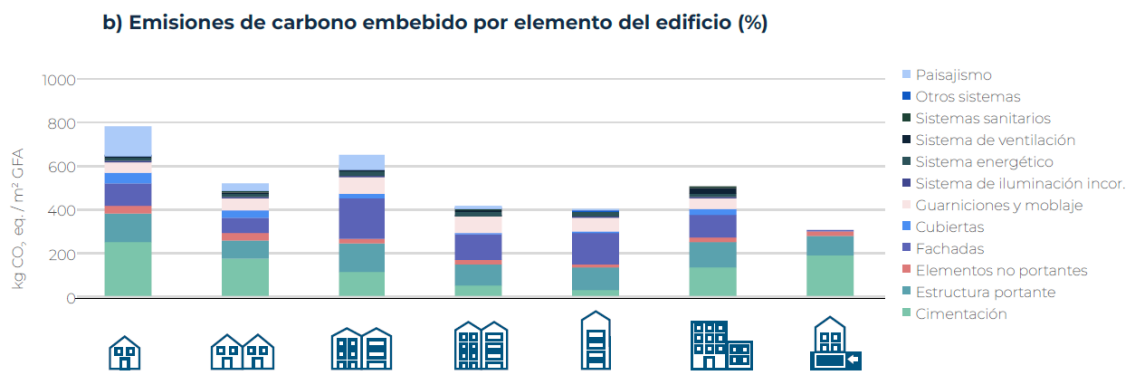
La construcción y uso de edificios es responsable del **40% de las emisiones de CO<sub>2</sub>** relacionadas con la energía a nivel global, con alrededor del 11 % correspondiente a **emisiones embebidas en materiales y construcción**. En España, donde la edificación es basada en el hormigón y el ladrillo, la producción de estos materiales tiene un coste ecológico altísimo:

- El hormigón es el segundo material más consumido del mundo después del agua. Su producción requiere la extracción masiva de arenas y gravas, lo que provoca la erosión de lechos de ríos y costas.
- La construcción tradicional es una "construcción húmeda". Se estima que el sector de la construcción consume alrededor del **16% del agua dulce mundial**, en gran parte para el fraguado del hormigón y los morteros *in situ*.

Este modelo lineal de "**extraer, fabricar, construir y demoler**" genera un grave problema de agotamiento de materias primas además que de gestión de los residuos que generan. Los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) representan en España entre el **30% y el 35% del total de residuos** generados, lo que equivale a unos 30-40 millones de toneladas anuales (cerca de 1 tonelada por habitante al año). Estos residuos son además muy difíciles de reciclar, por lo que la tasa de reciclaje actual del **27%**, muy por debajo del objetivo europeo de 70%. La gran mayoría del material "reciclado" sufre un *downcycling* (infrareciclaje), utilizándose como material de relleno para canteras o bases de carreteras, en lugar de reintroducirse en la fabricación de nuevos materiales de construcción de alto valor.

Este tipo de construcción también genera una alta huella de carbono embebido, que corresponde a las emisiones de CO<sub>2</sub> generadas en la fase de extracción, fabricación, transporte y obra.

Según el estudio realizado en el proyecto INDICATE (Green Building Council España (GBCE) & Universidad de Sevilla, 2024), el impacto de los materiales en la huella total del edificio varía de un rango de **666 a 1.177 kg CO<sub>2</sub> eq./m<sup>2</sup>** construido según el tipo de edificio, la estructura y la resistencia térmica. En este proyecto se identificaron y evaluaron diferentes tipologías de edificios residenciales, incluyendo viviendas unifamiliares y plurifamiliares, considerando el garaje en sótano como un elemento aparte. Se evaluaron tanto casos reales como casos teóricos (sintéticos). Los resultados arrojan que la estructura, cimentación y la fachada son los elementos que más contribuyen al carbono embebido.



**Figura 18** - Casos sintéticos. Contribución al PCG de los elementos según Level(s) en Kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> Sup. construida (GFA), arquetipos modales no sísmicos.

*Fig. 66 Emisiones de carbono embebido por elemento del edificio (%). Fuente: INDICATE.*

En cuanto a la eficiencia energética, con la introducción de la calificación energética en 2007 y sus siguientes actualizaciones, España ha mejorado enormemente la calidad de la edificación nueva.

Según datos de la tasadora Tinsa, alrededor del **95 %** de las viviendas construidas en los últimos cinco años son **energéticamente eficientes**. De estas viviendas nuevas, aproximadamente 51 % tiene calificación energética A, y 39 % cuenta con calificación B y apenas el 10 % restante de las nuevas viviendas presenta niveles más bajos (C, D o E).

Sin embargo, la vivienda existente sigue siendo una asignatura pendiente. Entre el **80 % y el 87 %** del parque residencial presenta una **calificación energética E, F o G** (las más bajas), según distintos informes recientes en España (Sociedad de Tasación, 2025).



*Fig. 67 Infografía Certificación Energética. Fuente: ST Analytics.*



Fig. 68 Infografía Certificación Eficiencia Energética según tipología.  
Fuente: ST Analytics.

En concreto, el estudio de la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) señala que  $\approx 86,9\%$  de las viviendas cuentan con etiquetas E, F o G, siendo la E la más común ( $\approx 55,9\%$ ). Otro análisis indica que aproximadamente  $83\%$  de las viviendas no cumplen los requisitos energéticos que la UE exigirá para 2030. Solo un  $\sim 10\%$  del parque dispone de una calificación energética considerada eficiente (A, B, C o D), pese a que la certificación es obligatoria desde 2013. De los más de 25,8 millones de viviendas, apenas  $\approx 2,56$  millones ( $\approx 10\%$ ) tienen calificación A-D.

Esto refleja que la mayor parte del parque residencial español actual requiere una rehabilitación energética significativa para alcanzar estándares modernos y cumplir futuras exigencias. Para cumplir con los requisitos de eficiencia energética del parque existente según los objetivos EU del *Green Deal*, se estima que más del **80 % de las viviendas** actuales necesitaría **rehabilitación energética** profunda en las próximas décadas. Sin embargo, solo  $\approx 1\%$  de los edificios se rehabilita cada año en España, una tasa muy baja frente a lo necesario para cumplir objetivos de descarbonización fijados para el sector.

CCAA	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nacional	0,70%	0,90%	2,20%	9,26%	55,87%	10,85%	20,22%	100,00%
Andalucía	0,96%	1,22%	2,77%	11,37%	59,98%	8,26%	15,43%	100,00%
Aragón	0,91%	1,01%	2,63%	9,42%	58,84%	10,87%	16,30%	100,00%
Asturias	0,41%	0,41%	1,65%	8,82%	50,69%	11,04%	26,98%	100,00%
Islas Baleares	0	0	0	0	0	0	0	0
Canarias	1,32%	0,88%	1,76%	4,67%	18,11%	6,33%	66,93%	100,00%
Cantabria	0,38%	0,42%	1,80%	8,28%	56,81%	12,32%	20,00%	100,00%
Castilla y León	1,71%	1,18%	3,42%	12,24%	58,41%	10,94%	12,11%	100,00%
Castilla-La Mancha	1,04%	1,25%	2,69%	11,10%	56,12%	12,76%	15,04%	100,00%
Cataluña	0,55%	0,89%	1,87%	7,65%	54,63%	12,49%	21,91%	100,00%
Comunidad Valenciana	0,32%	0,88%	1,85%	7,76%	58,11%	10,40%	20,67%	100,00%
Extremadura	0,12%	0,31%	1,12%	8,64%	64,98%	11,70%	13,12%	100,00%
Galicia	1,36%	1,14%	2,65%	8,59%	51,92%	12,72%	21,62%	100,00%
Madrid	0,29%	0,56%	2,42%	12,34%	59,74%	9,47%	15,19%	100,00%
Región de Murcia	0,87%	1,30%	3,36%	15,41%	67,69%	7,13%	4,25%	100,00%
Navarra	2,29%	1,19%	4,33%	15,68%	58,17%	10,63%	7,70%	100,00%
Pais Vasco	0,72%	0,39%	0,39%	4,93%	47,17%	14,60%	31,79%	100,00%
La Rioja	0,69%	0,66%	3,25%	12,43%	63,48%	10,40%	9,08%	100,00%
Ceuta	0,00%	0,31%	0,02290076	10,28%	64,44%	5,66%	17,02%	100,00%

Fig. 69 Certificaciones energéticas por CC.AA. Fuente: ST Analytics.

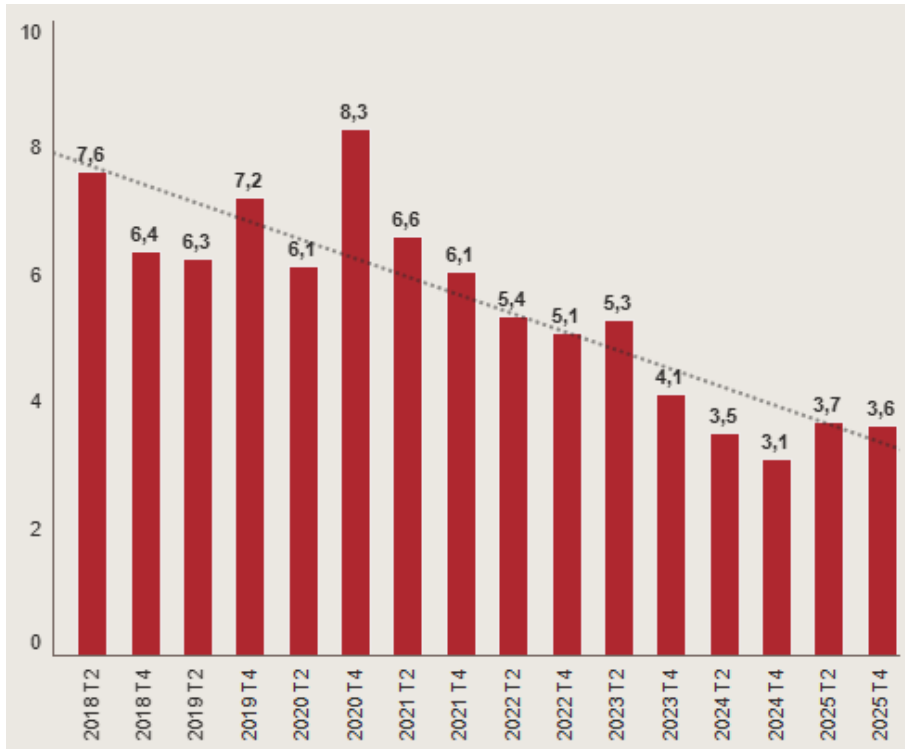


Fig. 70 Evolución emisiones en Obra nueva kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año. Fuente: ST consulting.

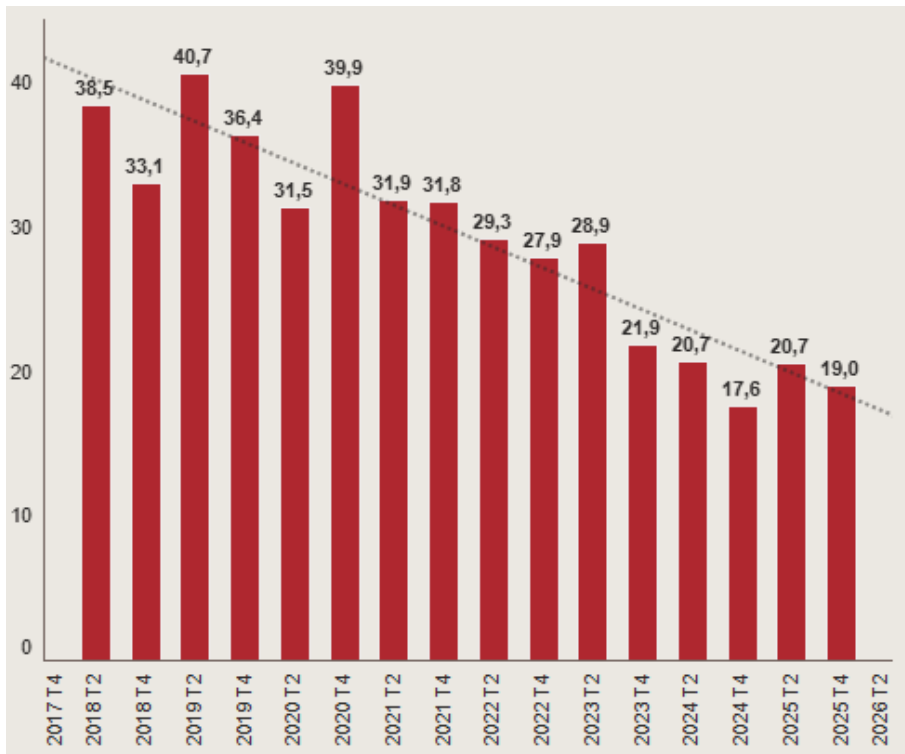


Fig. 71 Evolución consumos en Obra nueva kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año. Fuente: ST consulting.

## La industrialización, una oportunidad

A pesar de las ventajas evidentes, la industrialización (fabricación de componentes en una planta *off-site* y posterior ensamblaje en obra) sigue siendo minoritaria en el sector residencial español. Actualmente, la construcción industrializada representa menos del **2% del total de la edificación residencial** en España, un porcentaje muy alejado del de países del norte de Europa, donde supera el 40%. La falta de mano de obra cualificada y la necesidad de reducir los plazos de ejecución están forzando al sector español a transitar hacia este modelo. Además, la producción industrializada suma otros beneficios medioambientales, debido a que la producción en un espacio controlado industrial permite hacer un uso más eficiente de los materiales, controlar el consumo de la energía y reducir la generación de residuos.

En este sentido, la madera maciza industrializada, como la madera contralaminada (CLT), representa la principal vía de descarbonización para el sector residencial español:

- Actualmente, la construcción con madera maciza industrializada representa un porcentaje muy pequeño en España, entre el 0,5% y el 1,5% del total de edificaciones. Sin embargo, se prevé que alcance el 3% en 2026 debido al aumento de la capacidad productiva del país, la cual se está duplicando. En 2023, la capacidad de CLT en España fue de 73.800 m<sup>3</sup> (2,5% del total mundial) (Bugarin, et al., 2025).
- A diferencia del hormigón, que emite CO<sub>2</sub>, la madera **almacena el carbono capturado por el árbol** durante su vida útil (aprox. 1 tonelada de CO<sub>2</sub> por cada metro cúbico de madera). Al llegar los paneles cortados milimétricamente desde fábrica, se elimina el consumo de agua en obra, se minimiza la generación de RCD a niveles casi nulos y se reducen los plazos de ejecución y el impacto acústico en el entorno urbano.

La transformación del sector constructor y promotor en España ha trascendido la categoría de tendencia para consolidarse como una exigencia ineludible de carácter regulatorio, climático y económico. La integración definitiva de la industrialización y la adopción de materiales biogénicos de bajas emisiones no solo asegurarán el cumplimiento de los objetivos de neutralidad climática marcados por Europa para 2050, sino que dotarán al sector de la resiliencia y competitividad necesarias para afrontar los retos de las próximas décadas.

## Conclusiones

El análisis de los datos y evidencias confirma que la crisis de la vivienda en España constituye un fenómeno estructural y multidimensional que debe abordarse desde una perspectiva histórica, económica, social, territorial y cultural. No se trata únicamente de un desequilibrio coyuntural entre oferta y demanda, sino del resultado de un **modelo de desarrollo** consolidado durante décadas.

La vivienda en España ha sido históricamente concebida no solo como un bien de uso, sino principalmente como un activo de inversión y mecanismo prioritario de ahorro familiar. Esta concepción cultural, asociada a la centralidad de la propiedad privada y a la generación de rentas inmobiliarias, ha condicionado profundamente el diseño de las políticas públicas y el funcionamiento del mercado. El origen de este modelo puede rastrearse hasta el periodo franquista, cuando se promovió explícitamente la construcción de una “**sociedad de propietarios, no de proletarios**”, sentando las bases de un sistema orientado a la expansión del mercado inmobiliario y a la acumulación patrimonial a través de la vivienda.

Este modelo impulsó el crecimiento económico, generó empleo y canalizó el ahorro privado hacia el sector de la construcción, pero también produjo efectos estructurales adversos: procesos especulativos recurrentes, ocupación intensiva del territorio — especialmente en zonas litorales y de alto valor ambiental—, consumo masivo de recursos y una progresiva vulnerabilidad macroeconómica vinculada a los ciclos inmobiliarios.

La política de vivienda pública, materializada principalmente a través de la **Vivienda de Protección Oficial** (VPO), no alteró sustancialmente esta lógica estructural. El diseño de un sistema que permitía la descalificación y posterior incorporación de estas viviendas al mercado libre favoreció dinámicas especulativas y contribuyó indirectamente a la formación de burbujas inmobiliarias. Los sucesivos ciclos expansivos y sus posteriores crisis han generado inestabilidad económica, destrucción de empleo y una progresiva pérdida de accesibilidad a la vivienda para amplios sectores de la población.

El ciclo 1997–2007 representó el punto culminante de esta dinámica. La globalización financiera y la entrada masiva de capital extranjero, favorecida por condiciones fiscales atractivas, transformaron parte del parque residencial en activo financiero. Tras el estallido de la burbuja, la venta de activos —incluyendo vivienda protegida en régimen de alquiler— a grandes fondos de inversión y la consolidación de las SOCIMI intensificaron la **financiación del mercado del alquiler**, especialmente en las principales áreas metropolitanas.

En paralelo, el endurecimiento del acceso al crédito hipotecario y el deterioro de las condiciones laborales tras la crisis financiera desplazaron la demanda hacia el alquiler. En este contexto, la expansión del **alquiler turístico** —impulsada por plataformas digitales y por su elevada rentabilidad a corto plazo— redujo la oferta de vivienda en alquiler de larga duración en determinadas zonas urbanas y litorales. Aunque la medición exacta del impacto resulta compleja debido a la informalidad del sector, la

existencia de cientos de miles de viviendas destinadas a uso turístico ha contribuido a la aparición de **áreas tensionadas**, incrementando los precios y profundizando el malestar social.

A estos factores se suman dinámicas demográficas relevantes: crecimiento de la población residente por **flujos migratorios**, aumento de los hogares unipersonales y concentración de oportunidades laborales en **grandes ciudades y zonas costeras**. Estas áreas, con capacidad limitada de expansión y un parque inmobiliario envejecido y poco eficiente, enfrentan además el desafío de la rehabilitación y adaptación a los estándares de sostenibilidad y eficiencia energética exigidos por la normativa europea.

Como resultado, el número de hogares con dificultades de acceso a una vivienda adecuada y asequible se ha ampliado progresivamente. El problema ya no afecta exclusivamente a **jóvenes y colectivos vulnerables**, sino también a **familias** de rentas bajas, **hogares monomarentales**, **personas que viven solas** y, en determinadas áreas tensionadas, incluso a sectores de renta media.

Las recientes reformas legislativas y programas públicos han intentado reorientar el modelo hacia un esquema más equilibrado, promoviendo mayor intervención pública y colaboración con entidades del tercer sector. Sin embargo, los avances han sido limitados frente a la magnitud estructural del problema.

## DESAJUSTE OFERTA VS. DEMANDA



En consecuencia, la crisis actual no puede interpretarse como una simple insuficiencia de oferta, sino como el resultado acumulado de un modelo de mercado con alta financiación, regulación históricamente laxa y fuerte dependencia del crecimiento inmobiliario. Reproducir este esquema mediante nuevas expansiones constructivas intensivas implicaría **perpetuar los ciclos de burbuja y crisis** que han caracterizado al sector durante décadas.

El reto requiere una **transformación profunda** del modelo residencial, integrando criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética, cohesión territorial y **rentabilidad social** a largo plazo.

Solo mediante un enfoque estructural, orientado al equilibrio entre función social de la vivienda y estabilidad económica, será posible garantizar un acceso digno y sostenible a la vivienda para las generaciones presentes y futuras.

## Conclusiones Needs & Wants

### Necesidades

El análisis de los datos constata una **crisis estructural de accesibilidad a la vivienda**, derivada de un mercado sobrevalorado que genera una creciente brecha entre las necesidades habitacionales y la realidad inmobiliaria. Los principales hallazgos se resumen en:

**Necesidad por la creación de nuevos hogares:** Se evidencia un incremento de la demanda (impulsado por la inmigración y la fragmentación de los hogares) frente a una severa contracción de la oferta residencial. Esta escasez está fuertemente condicionada por la proliferación del alquiler turístico y la inversión especulativa, con especial impacto en grandes urbes, litoral e islas.

**Necesidad de contención de precios:** El sobreesfuerzo económico atrapa a la clase media en un mercado de arrendamiento encarecido y de menor calidad. Simultáneamente, se agrava el riesgo de exclusión residencial y la pobreza energética entre los sectores más desfavorecidos.

**Insuficiencia del parque público:** La actual dotación de vivienda de protección pública es incapaz de absorber la demanda de los hogares vulnerables ni de operar como mecanismo regulador de precios frente al mercado libre.

**Equilibrio territorial:** El territorio presenta una fuerte polarización: hiperconcentración de demanda en polos económicos y turísticos, frente a un elevado volumen de vivienda vacía en zonas afectadas por el reto demográfico. Además, gran parte de este parque edificado es obsoleto y requiere de una rehabilitación integral para cumplir con los estándares actuales de habitabilidad y eficiencia.

**Cambios estructurales en la construcción:** La promoción de nueva vivienda y la rehabilitación enfrentan severos cuellos de botella. El sector productivo padece escasez de mano de obra cualificada, una alta atomización empresarial (predominio de autónomos y microempresas) y una baja industrialización, manteniendo una fuerte dependencia de la construcción tradicional "en húmedo".

**Falta de suelo finalista:** Paralelamente, existe un déficit de suelo finalista en las áreas tensionadas; la generación de nuevo suelo urbanizable se ve ralentizada por la necesidad y el coste de dotarlo de infraestructuras y servicios básicos urbanos (redes hídricas, energéticas y de transporte).

## Deseos

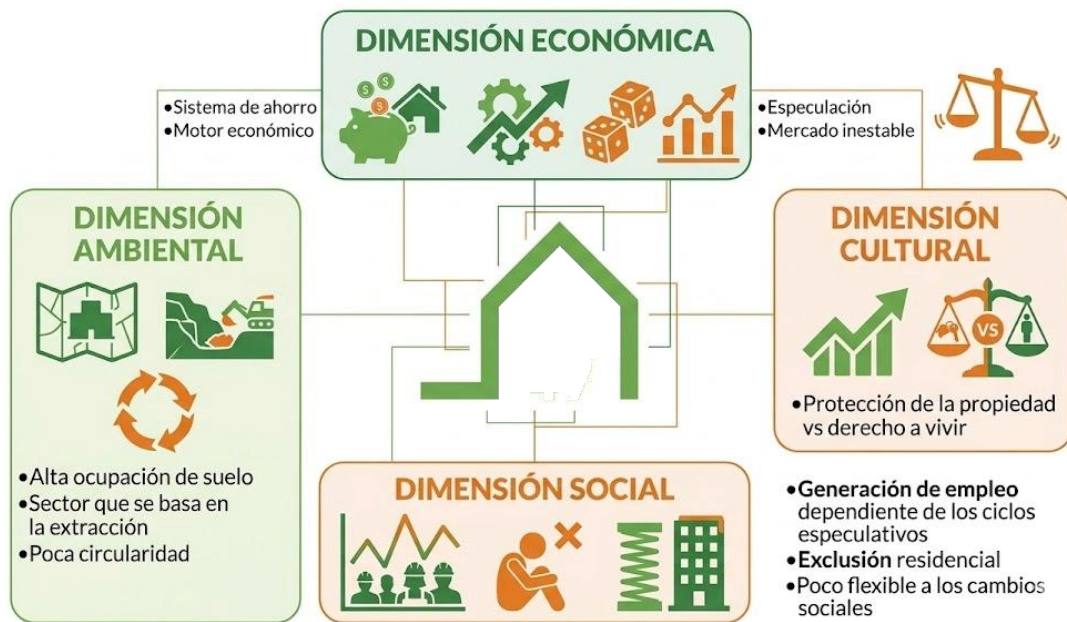
La situación actual del mercado residencial en España se caracteriza por una compleja interrelación de agentes con deseos e intereses contrapuestos, que se pueden resumir en:

**Deseo de rentabilidad**, el segmento inversor —que engloba desde pequeños propietarios hasta grandes tenedores institucionales, tanto nacionales como transnacionales— prioriza la maximización de la tasa de retorno de sus activos. Este objetivo se persigue mediante la revalorización del capital (plusvalías por venta) o la explotación en régimen de arrendamiento. Se observa una tendencia creciente hacia el desvío de activos del mercado de alquiler residencial de larga duración hacia modalidades de **alquiler turístico** o de temporada, buscando una normativa sectorial más laxa y mayores rentabilidades. Este colectivo demanda seguridad jurídica, agilización de los procesos administrativos, reducción de cargas fiscales y se opone sistemáticamente a las medidas de regulación de precios.

**Derecho a la vivienda.** En contraposición, la sociedad civil y las organizaciones ciudadanas perciben una situación de crisis habitacional aguda. Este sector reclama una intervención pública más decidida para garantizar el acceso a la vivienda, proponiendo medidas como la contención de precios en zonas de mercado tensionado, la ampliación significativa del parque de vivienda pública y social, y la implementación de mecanismos desincentivadores de la especulación inmobiliaria. Aunque con variaciones territoriales —centradas en la accesibilidad económica en entornos urbanos y en la calidad o provisión de servicios en áreas rurales—, la problemática habitacional afecta transversalmente a la mayoría de la población.

**Simplificación administrativa.** Por su parte, el sector de la construcción experimenta una fase de crecimiento, si bien enfrenta limitaciones operativas críticas derivadas de la escasez de mano de obra cualificada y la lentitud de los trámites burocráticos. Sus reivindicaciones se centran en la simplificación administrativa y la reducción de la fiscalidad asociada a la promoción, sin que exista un compromiso explícito sobre la repercusión de estos ahorros de costes en el precio final de venta. Simultáneamente, un segmento minoritario (aproximadamente el 2% del mercado) impulsa la industrialización de la edificación como vía para optimizar plazos, mejorar la sostenibilidad y mitigar la falta de operarios.

**Acuerdo de estado sobre la vivienda.** Finalmente, la acción gubernamental se ve condicionada por la ausencia de un consenso político suficiente para implementar reformas estructurales de impacto inmediato. Si bien se han desarrollado instrumentos regulatorios de control de precios, como la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda y la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, su aplicación ha sido limitada territorialmente, resultando en un impacto marginal sobre la problemática global del mercado hasta la fecha.



## Tendencias

### Dinámicas de Mercado y Tensión de Acceso

Se identifica una dicotomía en la explotación de activos:

**Vectores de Inversión:** Estrategias orientadas a la maximización del ROI mediante la especulación en compraventa y la transferencia de stock hacia el alquiler turístico y de temporada.

**Demanda Residencial:** Erosión de la tasa de asequibilidad para la población activa, limitando el acceso tanto en regímenes de propiedad como de arrendamiento.

### Demografía y Requerimientos de Stock

El incremento en la formación de hogares responde a dos catalizadores principales: los flujos migratorios y la proliferación de unidades convivenciales unipersonales. Esto exige:

**Diversificación tipológica:** Necesidad de repensar las superficies y programas funcionales de las viviendas.

**Gestión del parque existente:** Fomento de la rehabilitación de viviendas vacías y secundarias para mitigar el déficit de oferta.

### Restricciones en la Cadena de Suministro (Edificación)

La incapacidad del sector para absorber la demanda técnica se debe a:

**Déficit de capital humano:** Escasez de mano de obra cualificada.

**Debilidad industrial:** Tejido empresarial atomizado y con bajos niveles de capitalización.

### **Externalidades Ambientales e Infraestructurales**

La expansión habitacional conlleva retos críticos en la ordenación del territorio:

**Consumo de suelo:** Impacto por ocupación y sellado de superficies.

**Estrés hídrico y energético:** Necesidad de ampliar redes de suministros, lo que implica un elevado CAPEX y plazos de ejecución prolongados en infraestructuras básicas.

## Bibliografía

Arto, I., García-Muros, X., & González-Eguino, M. (2026, febrero 18). BC3—Atlas de la Pobreza Energética en EspanPa. En *Observatorio de la Transición Energética y la Acción climática*. II Encuentro Built Environment Workgroup (ECF), Basque Centre for Climate Change.

Banco De España. (2004). *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción, métodos y resultados preliminares* (Boletín económico 63). Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/estadis/eff/eff-be1104.pdf>

Banco De España. (2024). *Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2022: Métodos, resultados y cambios desde 2020* (Documentos Ocasionales No. 2413; Documentos Ocasionales, p. 61). Banco de España. <https://doi.org/10.53479/36572>

Bugarin, J., Correal, E., Ferrer, C., Guallar, V., Guerra, G., Ibañez, D., Jimeno, I., Riola, F., Rojas, E., Salka, M., Santana, A., & Mass Madera. (2025). *Informe 2025* (RED ESPAÑOLA PARA EL IMPULSO DEL USO DE LA MADERA MACIZA INDUSTRIALIZADA PARA LA EDIFICACIÓN, p. 119). Built By Nature.

BYG Partners S L. (2026). *Informe Suelos 2026: Situación y potencial de las bolsas de suelo residencial en España*. Atlas: Real Estate Analytics. <https://atlas-reanalytics.com/informes/informe-suelos-2026-situacion-y-potencial-de-las-bolsas-de-suelo-residencial-en-espana/>

CGATE. (2025, septiembre 19). II Barómetro de la vivienda. *GAD3*. <https://www.gad3.com/estudio-cgate-ii-barometro-de-la-vivienda/>

Chamorro del Barrio, S., & Fortuna Lindo, J. M. (2024). *La inversión inmobiliaria en España: Valoración de las socimis cotizadas* [Trabajo Fin de Grado, Universidad de Valladolid]. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/71476>

Comunidad de Madrid. (1962). *Chabolas e infraviviendas en las laderas del Arroyo Abroñiga*. Subdirección General de Archivos y Gestión Documental. [https://rediviss.com/wp-content/uploads/2023/01/EMGA0001\\_000003.jpeg](https://rediviss.com/wp-content/uploads/2023/01/EMGA0001_000003.jpeg)

Del Pozo, D. (2022, noviembre 17). *Descubre en qué momento bajará el precio de la vivienda—Idealista/news*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/11/17/800194-el-grafico-que-muestra-la-evolucion-del-precio-de-la-vivienda-hasta-2032>

Europa press (Director). (2026, febrero 25). Expertos analizan el auge de la inversión internacional en el sector inmobiliario en España | Parte 1 [Broadcast]. En *Europapress.tv*. <https://www.europapress.tv/economia/1063619/1/expertos-analizan-auge-inversion-internacional-sector-inmobiliario-espana>

Fotocasa. (2024, septiembre 23). Perfil del comprador de vivienda: Quiénes compran sin hipoteca. *Fotocasa Life*. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/hipotecas->

finanzas/3-de-cada-10-espanoles-que-compran-una-casa-lo-hacen-sin-necesidad-de-una-hipoteca/

Fundación tuTECHÔ, Universidad Rey Juan Carlos, Sociedad de Tasación, AENOR, & Fundación Alquiler Seguro. (2025). *La exclusión residencial, una visión ampliada del fenómeno del sinhogarismo* (p. 12) [Observatorio del alquiler].  
[https://www.tutecho.es/\\_files/ugd/7a4f45\\_84dad5a3e4154fbda4d09374638e7dc7.pdf](https://www.tutecho.es/_files/ugd/7a4f45_84dad5a3e4154fbda4d09374638e7dc7.pdf)

Green Building Council España (GBCE) & Universidad de Sevilla. (2024, diciembre). *INDICATE-España. Desarrollo de la línea de base de la Huella de Carbono de la edificación en España*. [https://gbce.es/wp-content/uploads/2025/02/250207-2-indicate\\_spain-national-policy-brief-3.pdf](https://gbce.es/wp-content/uploads/2025/02/250207-2-indicate_spain-national-policy-brief-3.pdf)

idealista. (2025). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España*. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España idealista. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>

Instituto Nacional de Estadística. (2021a). *Hogares según tamaño del hogar por régimen de tenencia* (No. 59537) [Dataset].  
<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=59537>

Instituto Nacional de Estadística. (2021b). *Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico* [Consumo Eléctrico (Municipios)]. Instituto Nacional de Estadística.  
<https://experience.arcgis.com/experience/b580f0d07c0d46079b796480149c0011/page/Visor/?views=1.-Porcentaje-de-viviendas-vac%C3%ADas-sobre-viviendas-totales>

Instituto Nacional de Estadística. (2022, enero 1). *Infografía padrón*.  
[https://www.ine.es/infografias/infografia\\_padron.pdf](https://www.ine.es/infografias/infografia_padron.pdf)

Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Índice de Precios de Vivienda en Alquiler acumulado*. [Variación acumulada desde 2015 a 2023].  
<https://ine.es/portalgis/apps/webappviewer/index.html?id=cb0c5ad3f0424b5cb159f0114c016ae3>

Instituto Nacional de Estadística. (2024a). *Población residente en España a 1 de enero, por lugar de nacimiento y año 2024–2074* (No. 36642) [Dataset].  
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=36642>

Instituto Nacional de Estadística. (2024b). *Saldo Vegetativo por mil habitantes por comunidad autónoma* (No. 1450) [Dataset].  
<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=1450>

Instituto Nacional de Estadística. (2024c). *Tasa de Migración Interprovincial Neta por provincia* (No. 61598) [Dataset]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=61598>

Instituto Nacional de Estadística. (2025a). *Parados por sexo y grupo de edad. Valores absolutos y porcentajes respecto del total de cada sexo* (No. 65218) [Dataset].  
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=65218&L=0>

Instituto Nacional de Estadística. (2025b). *Población por sexo, edad (año a año) y nacionalidad (española/extranjera)* (No. 68519) [Dataset]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=68519&L=0>

Instituto Nacional de Estadística. (2025c). *Producto Interior Bruto (PIB)* [Sección prensa]. [https://www.ine.es/prensa/pib\\_tabla\\_cne.htm](https://www.ine.es/prensa/pib_tabla_cne.htm)

Instituto Nacional de Estadística. (2025d). *Renta por hogar por comunidades autónomas* (No. 9949) [Dataset]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9949>

Instituto Nacional de Estadística. (2025e). *Valor Añadido Bruto* (No. 69070) [Dataset]. [https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=69070#\\_tabs-grafico](https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=69070#_tabs-grafico)

Instituto Nacional de Estadística. (2025f). *Viviendas turísticas en España* [Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas]. [https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)

Instituto Nacional de Estadística. (2025g, diciembre 2). *Nota de Prensa: Censo Anual de Población. Primeros resultados 2025. Ampliación 2022, 2023 y 2024.* [Nota de prensa]. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CensoVariables2025.htm>

Jones Lang Lasalle IP. (2025). *Dinámicas del Mercado Living en España, T3 2025* (p. 2). <https://www.jll.com/es-es/insights/market-dynamics/living>

Lajer Baron, A., López-Rodrogez, D., & San Juan, L. (2024). *El mercado de la vivienda residencial en España: Evolución reciente y comparación internacional* (Documentos Ocasionales 2433, p. 43). Banco de España. <https://doi.org/https://doi.org/10.53479/37873>

Ministerio de Fomento. (2025a). *1. Total de viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias* [Información estadística]. Boletín estadístico online. <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&orden=33000000>

Ministerio de Fomento. (2025b). *2. Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias* [Información estadística]. Boletín estadístico online. <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&orden=33000000>

Ministerio de Fomento. (2025c). *3.3 Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre* [Información estadística]. Boletín estadístico online. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34020150.XLS>

Ministerio de Fomento. (2025d). *Construcción de edificios (licencias municipales de obra)* [Información estadística]. Boletín estadístico online. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=10000000>

Ministerio de Fomento. (2025e). *Número de viviendas libres terminadas* [Información estadística]. Boletín estadístico online. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/32101000.XLS>

Ministerio de Industria y Turismo. (2025). *Estadística del Cemento* [Dataset]. <https://industria.gob.es/es-es/estadisticas/paginas/estadistica-cemento.aspx>

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025). *Publicaciones de estructura de la construcción* [Dataset]. Dirección General de Programación Económica y Presupuestos. <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/estructura-de-la-industria-de-la-construccion/publicaciones-de-estructura-de-la-construccion/estructura-de-la-construccion-an%CC%83os-2001-2013>

Ministerio para la Transición Ecológica. (2019). *ESTRATEGIA NACIONAL CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA 2019-2024*. chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcgclclefindmkaj/[https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/prensa/estrategianacionalcontralapobrezaenergetica2019-2024\\_tcm30-496282.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/prensa/estrategianacionalcontralapobrezaenergetica2019-2024_tcm30-496282.pdf)

Provivienda. (2025a). *Precios alquiler de vivienda—Provivienda*. Observatorio de la Vivienda Asequible. <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-del-alquiler/>

Provivienda. (2025b). *Prevención y atención de la exclusión residencial. Radiografía de la provisión de vivienda en España*.

Romero González, J. (2010). Construcción residencial y gobierno del territorio en España: De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, 47(2), 17-46.

Sociedad de Tasación. (2025). *ST-Tools* (Versión Electrónico) [Informe de tendencias]. <https://tools.st-tasacion.es/productos/Informe-de-tendencias/Coste-de-construccion>

## Índice de figuras

Fig. 1 (Comunidad de Madrid, 1962). Subdirección General de Archivos y Gestión Documental. ....	7
Fig. 2 Crisis cíclicas del sector inmobiliario en España. Fuentes: idealista Research .....	8
Fig. 3 Pirámide poblacional 2024. Fuente INE .....	9
Fig. 4 Crecimiento poblacional. Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2025b). ....	10
Fig. 5 Población histórica por comunidad autónoma 2010-2025. Elaboración propia a partir de INE. ....	10
Fig. 6 Índice de Envejecimiento 2010. Fuente: INE. ....	11
Fig. 7 Índice de Envejecimiento 2025. Fuente: INE. ....	11
Fig. 8 Saldo vegetativo 2010 y 2024. Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2024b). ....	12
Fig. 9 Infografía distribución de la población en España. Fuente: (Instituto Nacional de Estadística, 2022). ....	13
Fig. 10 Tasa de migración interprovincial neta por provincia de las 5 mayores ciudades. Fuente: Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2024c). ....	13
Fig. 11 Muestra de las provincias del interior de España. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	14
Fig. 12 Muestra de las ciudades costeras. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ...	14
Fig. 13 Hogares por tamaño y régimen de tenencia. Fuente: Elaboración propia a partir de Censo (Instituto Nacional de Estadística, 2021a, 2021a). ....	15
Fig. 14. Proyección de población en España entre 2026-2074. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	16
Fig. 15. Previsión de crecimiento por CC.AA. 2024-2039. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	16
Fig. 16 Construcción de viviendas y precios medios. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	18
Fig. 17 Precio de suelo por tamaño de ciudad. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	18
Fig. 18 Edificación de viviendas nuevas libres y protegidas. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	19

Fig. 19 Clasificación del parque de viviendas español, dato histórico. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	19
Fig. 20 Régimen de tenencia de la vivienda principal. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	20
Fig. 21 Viviendas principales y no principales. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	21
Fig. 22 Viviendas principales y no principales por CC.AA.. Elaboración propia a partir de INE, 2024. ....	21
Fig. 23 Viviendas vacías. Tasa anual 2023. Fuente: Censo INE. ....	22
Fig. 24 Tasación media vivienda libre con menos de 5 años de antigüedad. Fuente: Elaboración propia a partir de (Provivienda, 2025a). ....	23
Fig. 25 Índice de precios de la Vivienda 2025. Fuente: INE. ....	24
Fig. 26 Compraventa de vivienda en España. Fuente: Banco de España, 2024. ....	24
Fig. 27 Precio medio de adquisición. Fuente: Banco de España, 2024. ....	25
Fig. 28 Precio medio de adquisición. Fuente: Banco de España, 2024. ....	25
Fig. 29 Compraventa de extranjeros por Comunidades Autónomas en %. Fuente: Banco de España. ....	26
Fig. 30 Índice de Precios de Vivienda en Alquiler. Tasa anual 2023. Fuente: INE, 2023. ....	28
Fig. 31 Variación del Precio medio de Vivienda en Alquiler. Fuente: (Provivienda, 2025a). ....	28
Fig. 32 Vivienda turística en España 2025. Porcentaje de vivienda turística sobre el total de viviendas. Fuente: INE. ....	29
Fig. 33 Subida de precio de Alquiler ciudades de referencia. Fuente: idealista research. ....	30
Fig. 34 Precio medio de Vivienda en Alquiler ciudades de referencia. Fuente: Elaboración propia a partir de idealista research. ....	30
Fig. 35 Variación acumulada de Precios de Vivienda en alquiler. 2015-2023. Fuente: INE. ....	31
Fig. 36 Tasa de sobreesfuerzo de los hogares datos de Hacienda vs idealista. 2024. Fuente: Elaboración propia a partir de (Instituto Nacional de Estadística, 2025d) vs (idealista, 2025). ....	31

Fig. 37 Número de viviendas de uso turístico en España. Fuente: Provivienda. Datos INE. .....	32
Fig. 38 Porcentaje de v. turísticas sobre el total de viviendas censadas. Fuente: Provivienda. Datos INE.....	33
Fig. 39 Evolución de la inversión del Living en España. Fuente: JLL, 2025.....	37
Fig. 40 Número de transacciones y de hipotecas en la compraventa de viviendas. Fuente: Elaboración propia a partir de (Ministerio de Fomento, 2025c). ....	38
Fig. 41 Perfil del comprador de vivienda. Fuente: Elaboración propia a partir de Fotocasa. ....	39
Fig. 42 Variación del IPC respecto al IPV. Elaboración propia a partir de INE. ....	40
Fig. 43 Diferencia en el indicador de GINI sin y con alquiler imputado en Hombre y Mujeres en 2015 y 2025. Elaboración propia a partir de INE. ....	40
Fig. 44 Tasa de riesgo de pobreza o exclusión social (indicador AROPE) Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	41
Fig. 45 Riesgo de pobreza por tipo de tenencia de la vivienda. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.....	41
Fig. 46 Hogares con carencias materiales por CC.AA. En 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de INE.....	42
Fig. 47 Atlas de la pobreza energética en España. Fuente: BC3. ....	44
Fig. 48 Renta media por hogar por C.C.A.A. Fuente: BC3.....	45
Fig. 49 Infografía sinhogarismo. Fuente: tuTecho.....	47
Fig. 50 VAB Nacional y sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	48
Fig. 51 Formación bruta de capital fijo, PIB y la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	49
Fig. 52 Ventas internas anuales de toneladas de cemento. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo. ....	49
Fig. 53 Personas empleadas según el tamaño de la empresa. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo. ....	50
Fig. 54 Volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo. ....	51

Fig. 55 Volumen de negocio por CC.AA. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de Industria y Turismo. ....	51
Fig. 56 No. de edificios de nueva construcción y rehabilitación. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible. ....	52
Fig. 57 Visados de planta de n. construcción y rehabilitación. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible. ....	53
Fig. 58 Uso de los m2 construidos periodo 2018-2022. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible. ....	54
Fig. 59 Evolución del coste de construcción en España. Fuente: ST Consultores. ....	55
Fig. 60 Regiones de España según su facilidad de acceso a la red para nuevos desarrollos según su infraestructura actual (1-5). Fuente: ATLAS. ....	56
Fig. 61 No. de m2 construidos por CC.AA. 2018-2022. Fuente: Elaboración propia a partir de Ministerio de transporte y movilidad sostenible. ....	57
Fig. 62 Tasa de ocupados en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia a partir de INE. ....	58
Fig. 63 Desarrollo del urbanismo expansivo en España por provincias (1987-2006). Fuente: (Romero González, 2010). ....	60
Fig. 64 Suelo residencial total disponible por CC.AA.. Fuente: ATLAS. ....	61
Fig. 65 Porcentaje de viviendas potenciales según estado de desarrollo del suelo. Fuente: ATLAS ....	61
Fig. 66 Emisiones de carbono embebido por elemento del edificio (%). Fuente: INDICATE. ....	63
Fig. 67 Infografía Certificación Energética. Fuente: ST Analytics. ....	63
Fig. 68 Infografía Certificación Eficiencia Energética según tipología. Fuente: ST Analytics. ....	64
Fig. 69 Certificaciones energéticas por CC.AA. Fuente: ST Analytics. ....	64
Fig. 70 Evolución emisiones en Obra nueva kgCO2/m2 año. Fuente: ST consulting. ....	65
Fig. 71 Evolución consumos en Obra nueva kgCO2/m2 año. Fuente: ST consulting. ....	65