

LA GENERACIÓN SIN CASA

Radiografía de la crisis de
vivienda en España y soluciones
desde Juventud Verde



LA GENERACIÓN SIN CASA



La Generación sin casa: Radiografía de la crisis de vivienda en España y soluciones desde Juventud Verde.

Autoría: Bosco Valverde Serrano.

Revisión técnica: Miguel Ángel Heredia Peña.

Revisión editorial y maquetación: Pablo Sáez Cueto.

Agradecimientos:

Este documento político es fruto de un trabajo colectivo. Gracias a toda la militancia de Juventud Verde que ha participado en su elaboración con ideas, debates, correcciones y propuestas. Sin vuestra implicación y vuestras experiencias, este texto no existiría.

Octubre de 2026.

¡Síguenos en redes sociales!



Índice

Introducción	1
1 El problema de la vivienda: la emergencia social	2
Los factores explicativos.....	4
2 Reflexión.....	5
3 Demandas y soluciones.....	7
Anexo: Preguntas frecuentes.....	9
Referencias.....	25

Introducción

La escasez de vivienda accesible es el gran drama de nuestra generación. Tanto para *millennials* como para *zoomers*, la imposibilidad de disponer de un hogar asequible y estable es una realidad estructural. Según el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, el nivel de **emancipación juvenil** está en **mínimos históricos: solo el 15 % de la población joven** vive fuera del hogar familiar¹.

No es casual que el precio medio del alquiler se encuentre también en máximos, con un coste mensual medio nacional de 1.080€. Para poder vivir de manera independiente, un joven asalariado tendría que destinar, en promedio, **el 92% de su salario al pago de la renta**². Esto convierte la vivienda en un gasto prácticamente inasumible sin apoyo de terceros (padres) o sin compartir gastos de manera permanente.

El acceso a la propiedad es también inalcanzable para la gran mayoría de jóvenes. Desde 2014, el precio medio de la vivienda en España ha crecido un 56%³, y el precio medio de compraventa de una vivienda ronda ahora los 200.000€, **equivalente a 14 años completos de salario promedio** de un joven. A ello se suma que el ahorro necesario para la entrada, alrededor de 60.000€, representaría **más de cuatro años de salario neto íntegro**⁴.

Además, este sobreesfuerzo no responde a un episodio puntual. El alquiler encadena **incrementos sostenidos desde 2015**, con especial presión sobre los hogares jóvenes y de menor renta⁵. Por su parte, los salarios reales en España seguían en 2024 por debajo de sus niveles de 2019⁶, de modo que el problema no es solo que la vivienda sea más cara, sino que el poder adquisitivo juvenil no acompaña ese encarecimiento.

Mientras que **9 de cada 10 de los mayores de 65 años** tienen al menos **una vivienda en propiedad**⁷, y un 60% posee dos o más, **tan solo el 32% de los menores de 35** ha tenido acceso a **una vivienda en propiedad**. Esta cuota ha caído drásticamente, desde el 69% en 2011 hasta apenas este 32% en 2022⁸.

Nos encontramos ante una **restricción estructural del acceso a la vivienda** que no solo retrasa la emancipación, sino **que condiciona proyectos vitales fundamentales**. La formación de hogares, la natalidad, la movilidad laboral y la estabilidad económica han quedado suspendidas indefinidamente para la mayoría de jóvenes. La vivienda ha dejado de ser un escalón de paso natural en la transición hacia la vida adulta para convertirse en una **barrera perenne**.

1 El problema de la vivienda: la emergencia social

España es un país abierto y cosmopolita que dispone de muchos elementos que lo hacen interesante como sociedad. Es seguro, tolerante y tiene una sanidad y educación universales, gratuitas y funcionales. A su vez, es un epicentro mundial de interés cultural y turístico, habiéndose acercado recientemente a la cifra de **100 millones de turistas** recibidos en un año.

Desde 2020, España ha registrado un incremento de 2,2 millones de residentes, hasta situarse en torno a los **49,5 millones de habitantes**. Este crecimiento responde casi exclusivamente a un saldo migratorio positivo sostenido, que compensa un balance vegetativo negativo⁹. Los nuevos residentes, en su mayoría vinculados a flujos migratorios internacionales, se han concentrado principalmente en **grandes áreas metropolitanas como Madrid y Barcelona**, así como en el arco mediterráneo y zonas insulares, reforzando dinámicas de aglomeración económica y presión sobre los mercados urbanos de vivienda¹⁰.

A primera vista, podría parecer que el amplio stock total del parque de vivienda español, que asciende a casi 27 millones de unidades, podría ser suficiente para satisfacer a toda esta nueva demanda. De hecho, España tiene uno de los mayores parques residenciales de Europa, con alrededor de 550 viviendas por cada 1.000 habitantes¹¹. Sin embargo, también tiene una de las **mayores proporciones de vivienda no disponible de la UE**. En torno a 7.5 millones, el 28%, corresponden a segundas residencias, turismo, usos esporádicos, o simplemente están desocupadas en las zonas interiores del país¹².

En consecuencia, en tiempos recientes, **el ritmo de creación de nuevos hogares**, allí donde la gente desea vivir por razones laborales o sociales, **ha sobrepasado la generación localizada y efectiva de nuevas viviendas**. El Banco de España estima que existe un déficit de 700.000 viviendas, que se prevé que solo vaya en aumento en los próximos años¹³.

Entre 2021 y 2025 se han formado cerca de **900.000 nuevos hogares**¹⁴ frente a una producción de vivienda de obra nueva de apenas 100.000 al año¹⁵. Además, el ritmo de construcción está muy por debajo de los observados en los años noventa y los años previos a la burbuja de 2008 (200.000-300.000 viviendas nuevas al año). El ritmo es también muy inferior al del conjunto de la zona euro¹⁶.

En este contexto, el punto de partida y la tesis central de este diagnóstico es que España padece una **escasez estructural de vivienda** accesible para las personas trabajadoras cerca de sus centros de trabajo.

Este diagnóstico **no es ninguna abstracción**. El 23 de septiembre de 2026, Maricarmen Abascal, de 87 años, fue desalojada de la vivienda de Retiro, en Madrid, donde había vivido durante unas siete décadas, después de que una inmobiliaria comprara el inmueble y exigiera por su piso de renta antigua una cuantía inasumible para su pensión. Su desahucio desencadenó **movilizaciones y acampadas** en plazas de toda España, la convocatoria de una huelga general y el adelanto de las elecciones generales.

El hecho de que miles de personas hayan salido a la calle indica que la escasez de vivienda asequible **ha dejado de ser un problema técnico** para convertirse en una **emergencia social**, y exige **respuestas estructurales, no solo medidas cortoplacistas**.

Los factores explicativos

El mercado de la vivienda no es un mercado perfecto, sino que presenta múltiples **disfuncionalidades** que ni los agentes privados ni el Estado han logrado corregir plenamente. Estas pueden explicarse por los siguientes factores:

a) La oferta está estancada: suelo, regulación y financiación.

Se construye **mucho menos** que en etapas anteriores, pero sin los desequilibrios financieros que caracterizaron el periodo previo a la crisis de 2008. Tras aquella crisis, se introdujeron restricciones regulatorias y financieras que limitaron la expansión del sector.

Casi dos décadas después, estas limitaciones **siguen condicionando la capacidad de respuesta** de la oferta frente a un nuevo shock de demanda¹⁷.

El reducido ritmo de promoción no responde a una falta de incentivos económicos, **sino a restricciones estructurales**. Entre ellas destacan la escasez de suelo finalista y los largos plazos de tramitación urbanística, que pueden extenderse durante más de una década, frente a ciclos de construcción de apenas 2 o 3 años¹⁸.

A ello se suma el **endurecimiento de las condiciones de financiación**. El crédito promotor exige elevados niveles de preventa, lo que dificulta el desarrollo de nuevos proyectos sin un fuerte respaldo de capital¹⁹. En paralelo, el acceso al crédito hipotecario también es más restrictivo.

Actualmente las entidades bancarias suelen financiar en torno al 80% del valor del inmueble, lo que obliga a los hogares a aportar una **entrada significativa**, a la que hay que sumar otros gastos de adquisición que pueden rondar otro 10% adicional²⁰.

b) La demanda es muy elevada, diversa y territorialmente concentrada

La presión de la demanda **no se distribuye de forma uniforme en el territorio**, sino que se concentra especialmente en las grandes áreas urbanas y en las zonas con mayor actividad económica y turística.

En estos mercados tensionados conviven hogares con **capacidades económicas muy distintas**. Por un lado, hogares de renta alta, como los trabajadores internacionales, que pueden pagar precios muy superiores a los que soportan quienes cobran un salario en España. Por otro, hogares con menos recursos que, ante la falta de vivienda asequible, acaban compartiendo piso o viviendo en condiciones de hacinamiento no deseado. **Esta coexistencia de demandas intensifica la competencia por un parque disponible ya de por sí escaso**²¹.

Además, en este contexto de crisis de disponibilidad, plataformas como Airbnb han reducido aún más el parque disponible, **espoleadas por capital que invierte en vivienda buscando altas rentabilidades** en un periodo de tiempo mínimo para satisfacer la demanda del turismo²².

2 Reflexión

En este contexto de escasez, los fondos de inversión, conscientes del tensionamiento extremo del mercado en los centros urbanos, han interpretado que la demanda de vivienda, al tratarse de un bien de primera necesidad, es **relativamente inelástica**, lo que facilita la traslación de subidas de precios y rentas. La elevada liquidez global hace que entidades con **capital ocioso**, dispuestas a especular ante esta oportunidad de mercado, estén **preparadas para adquirir propiedades como inversión**.

Es el caldo de cultivo perfecto para especuladores y rentistas. **Los “megatenedores”** (arrendadores privados con más de 50 viviendas) **tienen en su poder 178.000 viviendas alquiladas**²³, apenas un 4,5% de cuota sobre el total de arrendamientos. Pero si se incluye en esta cifra a aquellos propietarios de más de 5 viviendas, la cuota de concentración aumenta notablemente: **en Madrid sería de un 17%, en Barcelona 22%, y en València un 14%**²⁴.

Por lo tanto, a pesar de que la cuota de “grandes” tenedores (mayor de 5) es limitada a escala nacional y agregada, **su presencia es muy significativa en zonas tensionadas**, e influyendo y determinando en la formación de precios.

Sin embargo, no hay que olvidar que su presencia es una consecuencia, y no la causa. Los arrendadores particulares que tienen de 2 a 5 viviendas suelen imponer precios similares. **Grandes y pequeños ejercen el mismo abuso de mercado.** Si existiera una oferta pública abundante y asequible (ahora solo el 2% del parque de vivienda es público) **el poder de la lógica de mercado se reduciría, ya que los privados tendrían que competir con oferta extra asequible.** Es el abandono de la iniciativa pública, combinado con el manifiesto crecimiento de la demanda concentrada, lo que ha facilitado su actuación y hecho surgir la “oportunidad” de negocio.

La Ley estatal por el Derecho a la Vivienda 12/2023, así como la prórroga de los contratos de alquiler, son instrumentos clave para proteger a los arrendatarios actuales, pero no resuelven el problema de fondo. Si no se moviliza nueva vivienda (de nueva obra, dedicada ahora al turismo, y de uso esporádico) cerca de las zonas tensionadas ni se promueve la repoblación de áreas hoy deshabitadas **el resultado será que quienes aún no han accedido a un alquiler asequible seguirán nunca podrán hacerlo**²⁵.

Es cierto que **existen 3,8 millones de viviendas vacías, pero estas se encuentran fundamentalmente en núcleos alejados de las áreas metropolitanas.** Es decir, existe un superávit generalizado, pero un grave déficit localizado. En los mercados urbanos tensionados, la proporción de vivienda efectivamente vacía y disponible para alquiler tiende a ser reducida. En Barcelona, una inspección municipal realizada en 2020 situó esta cifra en torno al 1,2% del parque residencial (10.000 viviendas), muy por debajo de estimaciones previas que la situaban en el entorno de las 100.000²⁶.

Por su parte, el Gobierno de España ha puesto medidas y herramientas sobre la mesa; sin embargo, estas **no están a la altura de la magnitud del desafío.** La propuesta del Plan de Vivienda 2026-2030 tiene un presupuesto inferior al de la última actualización de las pensiones conforme al IPC, lo que sugiere un **orden de prioridades discutible.**

3 Demandas y soluciones

1. Fomento de la oferta ya disponible.

El **aumento de la oferta efectiva debe convertirse en una prioridad inmediata**. Para ello, es necesario movilizar vivienda ya existente mediante la penalización fiscal de la no puesta en alquiler de terceras viviendas en adelante, tanto para particulares como para personas jurídicas tenedoras.

Al mismo tiempo, se ha de impulsar una **plataforma pública de gestión del alquiler** que actúe como intermediario de mercado seguro y facilite contratos con garantías, eliminando cualquier riesgo de impago para el propietario. A su vez se ha de **perseguir e ilegalizar a las plataformas privadas abusivas** o contrarias al ordenamiento jurídico que actúan como mediadores y repercuten gastos ilegítimos a las personas inquilinas.

2. Apuesta por la descentralización territorial.

Fomentando **oportunidades económicas, culturales, servicios públicos y conectividad en áreas hoy infrahabitadas**, con el fin de revitalizar áreas hoy olvidadas y aliviar la presión en las grandes áreas metropolitanas.

3. Régimen específico para grandes tenedores.

Es necesario establecer un marco regulatorio diferenciado para grandes tenedores e inversores institucionales en vivienda, especialmente en zonas tensionadas. Esto implica la **obligación de ofrecer alquiler social**, la aplicación de una **fiscalidad progresiva** vinculada al uso efectivo de la vivienda y **el reconocimiento de derechos de adquisición preferente** para la administración en caso de ventas masivas de carteras.

4. Puesta en marcha de un plan público estatal de vivienda.

Necesitamos un plan público que sea verdaderamente ambicioso, dotado presupuestariamente de forma suficiente, con el objetivo de que, de aquí a 2036, el parque de vivienda pública permanente y no privatizable alcance **al menos el 30%** del parque dedicado a vivienda principal. Esto implica convertir la vivienda en una prioridad presupuestaria central tanto para la Administración General del Estado como para las comunidades autónomas.

Esta generación de vivienda pública ha de tener una **alta eficiencia energética, emisiones de gases efecto invernadero mínimas, materiales sostenibles** diseñados para su reciclaje posterior, y uso de **sistemas modulares reproducibles** a escala industrial de construcción.

Se ha de apostar también por un modelo urbano bajo en emisiones en el que se prioricen el paso de **peatones y ciclistas, usos mixtos, construcción en altura y con densidades suficientes** para sostener servicios públicos, integrando terceros espacios como plazas, mercados y áreas verdes.

5. Colaboración público-privada bajo subordinada estrictamente a la utilidad pública y el interés social.

Dado que el volumen de inversión necesario es considerable y dado que el Estado se enfrenta a presiones presupuestarias significativas, debe desarrollarse una **cooperación público-privada bajo control público**. Sin reproducir los errores del pasado ni alimentar dinámicas especulativas, se trata de **orientar capital privado** hacia objetivos de interés general mediante esquemas que ofrezcan rentabilidades limitadas pero estables, con una función social claramente definida.

6. Apoyo a las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

Es necesario **ampliar el acceso a suelo, financiación y seguridad jurídica** para que estas puedan escalar y consolidarse como otra alternativa. Se debe complementar con líneas de financiación blanda, avales públicos y colaboración con la banca ética, junto con un marco normativo estable que **blinde la desmercantilización de estas viviendas y evite su especulación futura**. A cambio, estos proyectos asumirían criterios de eficiencia energética, construcción sostenible y **asequibilidad permanente**.

Anexo: **Preguntas frecuentes**

Preguntas frecuentes

1. ¿Por qué la vivienda asequible debería ser una **prioridad política** para un partido verde?
2. ¿Cuál es el **diagnóstico** de la situación actual?
3. ¿El problema es de **oferta o de especulación**?
4. Pero, ¿existe realmente un problema de oferta? ¿Y las **viviendas vacías**?
5. ¿Qué **otros factores** están detrás de la crisis que no se suelen mencionar?
6. ¿Cómo se **reparte** realmente la **propiedad de la vivienda**? ¿Qué usos tiene?
7. ¿De dónde viene esta **estructura de propiedad** y de tipos de uso?

8. ¿Es **realmente tan precaria** la situación habitacional de los jóvenes? ¿Cómo se contrapone a la situación de las personas jubiladas?
9. ¿Qué papel tiene la medida de **prórroga de los alquileres**? ¿Qué otros impactos podría tener?
10. ¿Qué hay de los **pisos turísticos** en un contexto de escasez para los residentes?
11. ¿Cómo se puede asegurar que la nueva vivienda construida se destina a las **personas**? ¿Qué papel podrían tener los **grandes tenedores** en el futuro? ¿Y las **cooperativas**?
12. ¿Es suficiente el **Plan de Vivienda 2026-2030** planteado por el Gobierno? ¿Son las CCAA y municipios responsables?
13. ¿Un espacio político verde debe defender **construir más vivienda** o una vuelta a los pueblos?
14. ¿Qué podría significar una salida **ecosocialista** a la crisis de vivienda?

1. ¿Por qué la vivienda asequible debería ser una prioridad política para un partido verde?

Porque **sin vivienda asequible no hay justicia social, ni emancipación juvenil, ni ciudades habitables**. La crisis de vivienda no solo expulsa a jóvenes y familias de los centros urbanos, sino que también empuja hacia **modelos de ciudad más dispersos**, aislantes, caros y dependientes del coche privado.

Minimizar o ignorar este problema solo puede cebar una **retórica ultraderechista y xenófoba**, alimentada por el nihilismo que surge cuando una mayoría joven deja de ver un horizonte de futuro, y se sabe ignorada por el sistema.

2. ¿Cuál es el diagnóstico de la situación actual?

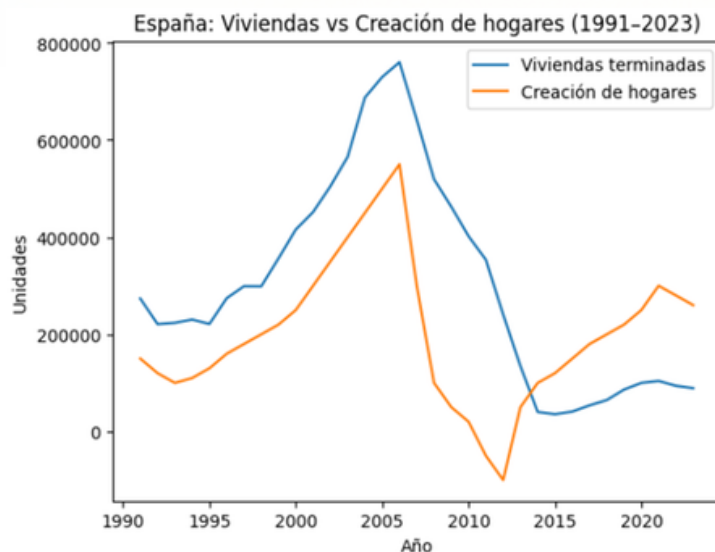
Los elevados precios del alquiler y de la compra en propiedad reflejan una **escasez efectiva y localizada**, derivada de **un desajuste estructural entre la formación de hogares y la producción residencial en aquellas áreas donde se concentra la demanda**; principalmente grandes núcleos urbanos y zonas dinámicas como Madrid, Barcelona, el litoral mediterráneo o los archipiélagos. En este contexto, los propietarios, grandes y pequeños, abusan de un gran poder de mercado.

Desde 2013, España ha creado más de 1,3 millones de hogares, mientras la producción de vivienda se ha mantenido **sistemáticamente por debajo** de ese ritmo. Esta brecha se ha intensificado recientemente.

Entre 2021 y 2025 se han formado cerca de 900.000 nuevos hogares (a ritmo promedio de 220.000 anuales)²⁷, frente a una **producción de vivienda de obra nueva de apenas 100.000 al año**, generando un déficit acumulado significativo²⁸.

El nivel actual de construcción se sitúa en **mínimos históricos relativos**, muy por debajo de los estándares de la década de 1990 y principios de los 2000, cuando la producción anual alcanzaba de forma recurrente las 300.000 viviendas²⁹.

Este desajuste se alimenta además de otros factores estructurales, como la reducción del tamaño medio del hogar, de **3,8 personas en 1970** a aproximadamente **2,5 en la actualidad**. Incluso con una población estable, el número de viviendas necesarias aumentará de forma sostenida.



Según el INE³⁰, entre 2011 y 2025 la población de la provincia de Madrid aumentó en torno a 500.000 personas, mientras que el parque de viviendas solo creció en 100.000 unidades, es decir, **unas 5 personas más por cada nueva vivienda**.

En la provincia de Barcelona, en ese mismo periodo, la población creció en torno a 400.000 personas y el número de viviendas aumentó también en apenas 100.000 unidades, lo que equivale a **unas 4 personas más por cada nueva vivienda**.

La comparación con el periodo anterior muestra un contraste claro. Entre 2001 y 2011, Madrid sumó 1,2 millones de habitantes y 400.000 viviendas (unas 3 personas por vivienda nueva), y Barcelona 700.000 habitantes y 200.000 viviendas (unas 3,5 personas por vivienda nueva). No solo se necesitan más viviendas porque los hogares son cada vez más pequeños, sino que además en los últimos años la construcción se ha **frenado con fuerza justo cuando la presión demográfica seguía creciendo**.

La perspectiva demográfica de futuro hace pensar que esta tendencia de escasez localizada y precios descontrolados **solo puede agravarse** si no se toman medidas contundentes. Según el INE, se prevé que España crezca en 5 millones de habitantes hacia 2040, alcanzando los 54 millones de población³¹. El coste de no actuar puede suponer que estemos al mismo tiempo ante los precios más caros de la historia y **los más bajos de los próximos años**.

3. ¿El problema es de oferta o de especulación?

La **especulación, los fondos y los pisos turísticos agravan el problema, pero actúan en un contexto creciente de escasez efectiva localizada**. Cuando la oferta es insuficiente en zonas concretas, los actores con mayor capacidad financiera pueden capturar más rentas y presionar al alza los precios.

13 grandes tenedores concentran o gestionan **más de 100.000 viviendas** en alquiler en España³² repartidas entre entidades como CaixaBank (21.000 viviendas), Blackstone (19.600), CBRE (8.100) o Cerberus (6.900), Banco Santander (5.000), Banco Sabadell (4.400), y Unicaja (4.200) junto a otros fondos, socimis y plataformas institucionales. Esas 100.000 viviendas representan aproximadamente un 2,5% del parque total de alquiler (unos 3.9 millones de hogares; el 20,4% de unos 19.3 millones de hogares en España)³³.

Si se incluyera a todos los “megatenedores” (arrendadores privados con más de 50 viviendas), la cifra se amplía hasta las 178.000 viviendas alquiladas³⁴, equivalente a un **4,5% de cuota sobre el total de arrendamientos**. Si se incluye en esta cifra a aquellos propietarios de más de 5 viviendas, la cuota de concentración aumenta notablemente. Por ejemplo, en Madrid sería de un 17%, en Barcelona 22%, y en València un 14%³⁵.

A pesar de que la cuota de “grandes” tenedores (mayor de 5) es limitada a escala nacional y agregada, **su presencia sí es significativa en zonas tensionadas, donde pueden influir en los precios** y condiciones de mercado del conjunto.

En resumen, la concentración de la propiedad y la lógica financiera intensifican la escasez y sus efectos sobre los precios, pero la **raíz del problema es la falta de oferta y escasez preexistente**.

4. Pero, ¿existe realmente un problema de oferta? ¿Y las viviendas vacías?

Se estima que, del parque total de viviendas, que asciende a 26.6 millones, aproximadamente **3,8 millones están vacías: la gran mayoría en áreas rurales deshabitadas**. Un 18% de las 3,8 millones se encontrarían entre ciudades medianas y grandes³⁶. Sin embargo, a pesar de estas previsiones iniciales, las inspecciones en ciudades concretas con alta demanda muestran que la cifra real es menor de lo esperado.

En el caso de Euskadi, en Bilbao el porcentaje de vivienda vacía es del 2,4%, en San Sebastián del 3,3% y en Vitoria del 2,2%³⁷. En Barcelona, la cifra final identificada en 2021 fue del 1,2% del parque residencial, unas 10.000 viviendas, cifra muy por debajo de las estimaciones previas, que la situaban en torno a 100.000³⁸.

De este modo, **a pesar de la cifra inicial tan abultada de 3,8 millones de viviendas vacías**, esta **no responde al orden de magnitud de déficit para cubrir la demanda** en los grandes núcleos urbanos donde la presión es mayor.

5. ¿Qué otros factores están detrás de la crisis que no se suelen mencionar?

a) Cambio demográfico y estructura de hogares. Cada vez hay más hogares de una sola persona y los hogares son más pequeños: se ha pasado de 3,8 personas por hogar en 1970 a 2,5 en la actualidad³⁹. A esto se suma la llegada de población, de otras zonas de España y del extranjero, que se concentra en las ciudades, y el retraso acumulado de los jóvenes en formar su propio hogar. Todo ello mantiene una presión constante sobre la demanda de vivienda urbana.

b) Restricciones a la oferta. La oferta de vivienda es rígida (o inelástica). Entre las causas están los plazos urbanísticos, que pueden alcanzar los 10-15 años, la falta de suelo listo para construir y las dificultades para conectarse a la red eléctrica. También influyen las restricciones de crédito, tanto a los promotores desde 2008 como a las familias que quieren comprar.

c) La estructura de propiedad intergeneracional reduce la movilidad y rotación del parque y dificulta el acceso de jóvenes. Esto se debe a la fuerte concentración patrimonial en generaciones mayores y el incremento del peso de segundas viviendas, presente en el 60% de los mayores de 65 años.

d) Financiarización del mercado. La vivienda actúa simultáneamente como bien de uso, pero también como activo financiero y reserva de valor en un contexto de inflación permanente. Esto introduce lógicas de rentabilidad que no responden a necesidades habitacionales.

6. ¿Cómo se reparte realmente la propiedad de la vivienda? ¿Qué usos tiene?

El desarrollo urbanístico durante la etapa franquista fomentó una sociedad de propietarios para legitimarse, consolidando un parque residencial mayoritariamente en manos de personas físicas. Hoy en día, España cuenta con un total aproximado de 26,6 millones de viviendas, de las cuales **alrededor del 80% pertenecen a particulares**. El 20% restante corresponde a personas jurídicas y entidades públicas o sociales, como empresas, promotoras, bancos, SOCIMI, fondos de inversión, administraciones públicas y cooperativas. Dentro de este último grupo, el **parque público representa apenas un 2% del total**, evidenciando que la presencia institucional en la propiedad residencial **es muy reducida**.

El parque se divide entre vivienda principal y no principal. Aproximadamente **el 70%** o unos 19,3 millones se utiliza como **residencia habitual**, mientras que **el 30% restante** corresponde a **viviendas vacías, o unos 3.8 millones, o de uso esporádico en unos 2.5 millones**⁴⁰. En el caso de las viviendas principales, aproximadamente un 20-25% están en régimen de arrendamiento, es decir, al menos 3,6 millones, siendo gestionados su gran mayoría por actores privados.

A pesar de la presencia de fondos, bancos, cooperativas y administraciones públicas, **el parque de viviendas en España continúa siendo atomizado**. La mayoría de las propiedades están en manos de pequeños propietarios, con entre una y cinco viviendas por titular, en su mayoría de más de 50 años.

7. ¿De dónde viene esta estructura de propiedad y de tipos de uso?

El acceso a una vivienda en España fue uno de los elementos centrales de la **modernización tardía** del país durante el franquismo y la Transición. Este proceso **conllevó la posibilidad de acceso a una vivienda en propiedad para grandes capas de la población** que, sobre todo en el ámbito rural, hasta entonces había carecido de servicios básicos como agua, luz o calefacción.

Así, a partir de los años 60, el desarrollismo impulsó la urbanización masiva y la extensión del modelo de vivienda en propiedad como forma predominante de tenencia, desplazando los regímenes tradicionales de alquiler urbano. Esta estrategia, que **buscaba la legitimación del régimen dictatorial y la pacificación social**, consolidó una clase media proletaria propietaria, que desincentivó la creación de un parque público en alquiler, a diferencia de lo que ocurrió en países como Austria o los Países Bajos.

Durante las décadas posteriores, ya en democracia, este modelo se sostuvo **gracias al crecimiento económico, el empleo estable y la movilidad social ascendente**. Aunque el precio de la vivienda aumentaba, también lo hacían los salarios reales, lo que permitía a amplias capas sociales (especialmente jóvenes) acceder a la propiedad. El modelo de vivienda en propiedad prevalecía y el esfuerzo económico para los jóvenes era, a rasgos generales, razonable en relación a sus ingresos.

A finales de los noventa y, sobre todo, **en los 2000**, la financiarización de la economía y el crédito barato alimentaron un ciclo de expansión inmobiliaria **insostenible**, impulsado por el turismo y por la inversión en segundas viviendas de las clases medias-altas. El suelo urbano pasó a tratarse como un activo especulativo, y la vivienda, como una forma de acumular capital **más que como un lugar donde vivir**.

En 2007, la crisis de las hipotecas subprime en EE. UU. sacudió un sistema financiero global e interconectado y dejó al descubierto la fragilidad de un modelo inmobiliario que en España estaba especialmente expuesto. Las consecuencias no se repartieron por igual: cientos de miles de familias hipotecadas dejaron de poder pagar y **perdieron su casa**, mientras parte del **sistema financiero fue rescatada con dinero público**.

8. ¿Es realmente tan precaria la situación habitacional de los jóvenes? **¿Cómo se contrapone a la situación de las personas jubiladas?**

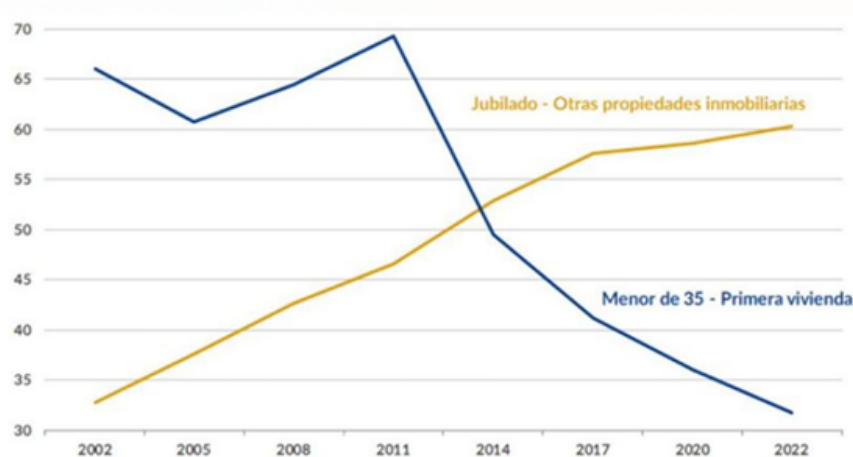
Según el Banco de España, desde 2002, el porcentaje de jóvenes menores de 35 años con acceso a su primera vivienda **se ha reducido drásticamente. Si en 2011 este alcanzó el 69%, en 2022 este era de solo el 32%**⁴¹.

En contraposición, el segmento de hogares familiares de jubilados con dos (o más) viviendas **ha crecido de forma sostenida**, pasando de un 35% en 2003 a casi un 60% en 2022. Esta evolución revela una concentración progresiva de la propiedad inmobiliaria en los grupos de mayor edad, que pudieron aprovechar para comprar (de nuevo) en el ciclo bajista de precios de la década de 2010, **consolidando una brecha generacional en la distribución del patrimonio**.

El mercado de alquiler refleja tendencias similares y, lejos de ser una alternativa asequible, se ha encarecido drásticamente. Entre 2013 y 2022, las rentas aumentaron un 51%, con picos superiores al 60% en grandes capitales como Madrid o Barcelona. **En 2022, uno de cada dos inquilinos destinaba más de un tercio de sus ingresos al alquiler**, situando a España entre los países europeos con mayor sobrecarga financiera en vivienda.

La alta demanda ha otorgado un **poder desproporcionado a los arrendadores**, mientras los jóvenes, sin capacidad de ahorro, quedan atrapados en un sistema que limita su independencia y su planificación futura.

Porcentaje de hogares poseedores de propiedad inmobiliaria



Fuente: Encuesta Financiera de las Familias (2022). BdE

@jongonz

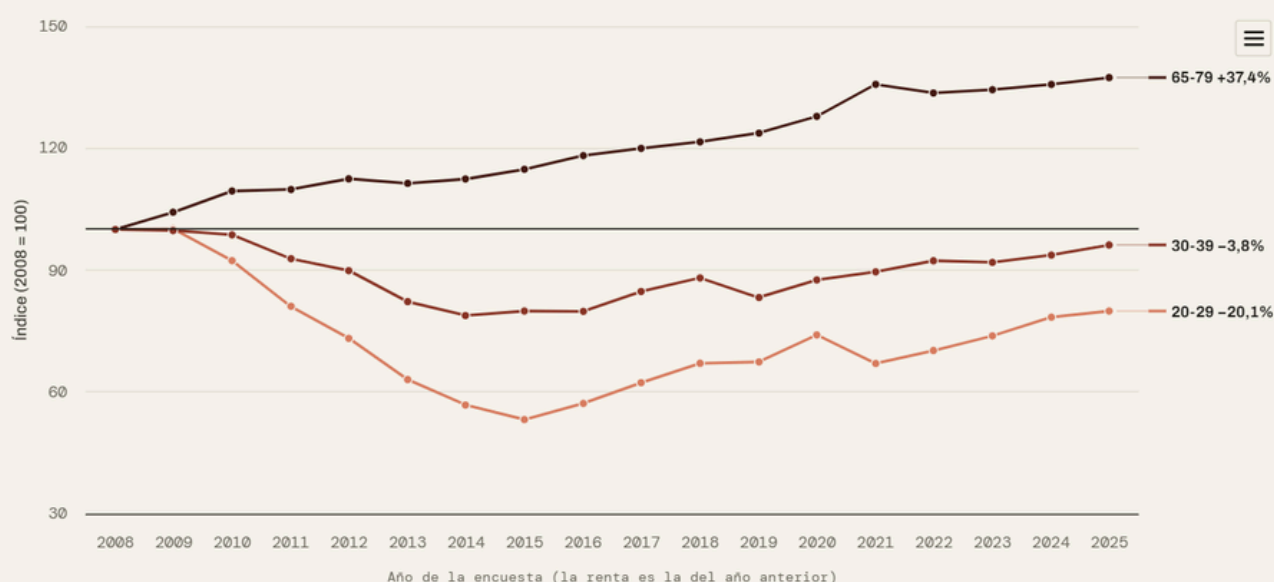
En este momento, se observan dinámicas de redistribución intergeneracional que, en términos agregados, **benefician más a los hogares de mayor edad que a los jóvenes**, en parte por un diseño institucional que prima el gasto en pensiones crecientes actualizadas conforme al IPC.

A eso se suma que los hogares de más edad **concentran una parte importante del patrimonio**, especialmente vivienda, mientras muchos jóvenes destinan una fracción creciente de su renta al alquiler y tienen más dificultades para ahorrar y acumular activos (no lo hacen en términos generales)⁴². Aunque los sueldos jóvenes hayan subido nominalmente desde 2008, **su poder de compra se ha reducido en términos reales debido a la inflación**⁴³.

El gráfico siguiente lo ilustra con claridad. Tomando como base la renta neta individual de 2008 y a precios constantes, las personas de 20 a 29 años han perdido un **20,1% de su capacidad de compra**, y las de **30 a 39, un 3,8%**. En cambio, las de 65 a 79 años ganan un 37,4%. La recuperación de los últimos años no ha llegado por igual a todas las generaciones: ha beneficiado sobre todo **a quienes ya partían con más patrimonio y ingresos más estables**.

Renta neta individual total

Media · España



Fuente: INE, Eurostat. **Notas:** Datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV/EU-SILC). Los datos de renta corresponden al año anterior a la entrevista. Los importes monetarios se expresan a precios constantes de 2024 (deflactados con el IPCA de Eurostat). Gráfico generado en observatoriorenta.es, una herramienta interactiva de visualización creada por Pablo García Guzmán.

9. ¿Qué papel tiene la medida de prórroga de los alquileres?⁴⁴ ¿Qué otros impactos podría tener?

Es una medida pertinente de protección, pero **no resuelve el problema de base**: actúa sobre el precio de los contratos existentes, no sobre la cantidad de vivienda asequible. La Ley 12/2023 permite declarar zonas tensionadas y contener las rentas, herramientas necesarias para dar estabilidad a las personas inquilinas, pero solo serán eficaces si se aplican de forma **estable y coordinada** y se acompañan de un parque público de alquiler asequible.

Mientras vender o destinar la vivienda a uso turístico siga siendo más rentable que alquilarla, **parte de la oferta seguirá saliendo del mercado residencial**. De hecho, en marzo de 2026 fondos y promotoras vendieron 45.000 viviendas más de las que compraron en 2025⁴⁵. Esta desinversión no implica necesariamente precios más asequibles: parte solo cambia de manos⁴⁶ o sale a la venta, lo que puede reducir aún más la oferta de alquiler⁴⁷. La contención de rentas debe, por tanto, acompañar a la construcción de vivienda asequible, no sustituirla.

10. ¿Qué hay de los pisos turísticos en un contexto de escasez para los residentes?

En menos de una década, **Madrid y Barcelona han detraído más de 36.000⁴⁸ y 25.000⁴⁹ viviendas, respectivamente, del circuito residencial**, absorbidas por plataformas como Airbnb. Aunque estas cifras suponen alrededor del 1% del parque total de viviendas en cada provincia, la inmensa parte de su impacto se concentra en el centro de las capitales, repercutiendo en los precios del resto de barrios colindantes. La retirada de estas viviendas del mercado residencial convencional ha incrementado la presión sobre la oferta y **contribuye al alza** de precios en los segmentos más tensionados del alquiler urbano de largo plazo.

Por tanto, los pisos turísticos deberían estar **estrictamente limitados en zonas tensionadas, con control efectivo, sanciones y máxima transparencia**. La acción del Ministerio de Consumo y la normativa europea reciente va precisamente en la dirección de reforzar registros e intercambio de información para ordenar el alquiler de corta duración.

11. ¿Cómo se puede asegurar que la nueva vivienda construida se destina a gente que la necesita de verdad? ¿Qué papel podrían tener los grandes tenedores en el futuro? ¿Y las cooperativas?

En un mercado como el español, abierto y atractivo a escala global, la demanda de vivienda no proviene solo de residentes permanentes, sino en gran medida de **compradores internacionales e inversores para usos temporales vinculados al turismo** o como reserva de valor financiera. Esto implica que un aumento general de la oferta no garantiza por sí mismo una mejora de la accesibilidad para quienes necesitan vivienda para vivir y trabajar de forma estable, ya que parte de esa nueva oferta puede orientarse hacia segmentos con mayor capacidad de pago.

Por ello, no basta con construir más, sino que es necesario **orientar** una parte significativa de **la nueva oferta hacia el alquiler asequible** y de larga duración para residentes. Esto requiere un impulso decidido del parque público de vivienda, con un **objetivo aspiracional del 30%** en una década, así como instrumentos que aseguren el uso residencial efectivo, como reservas de suelo, calificación permanente de vivienda protegida o limitaciones al cambio de uso hacia alquiler turístico.

En este marco, los grandes tenedores pueden desempeñar un papel relevante **si operan bajo reglas claras que alineen su actividad con el interés general**. Se podrían establecer obligaciones de destinar parte de su cartera a alquiler asequible, derechos de tanteo y retracto para la administración en operaciones masivas, fiscalidad vinculada al uso efectivo y requisitos de transparencia. Dado el ingente volumen de inversión necesario, es **razonable contar con capital privado**, pero bajo esquemas de rentabilidad moderada, estabilidad a largo plazo y función social definida.

Por su parte, las **cooperativas** en régimen de cesión de uso pueden desempeñar un papel clave como modelo de acceso a la vivienda basado en el uso y no en la propiedad individual. En este esquema, los residentes son socios de una entidad colectiva titular del inmueble, lo que permite **reducir costes, eliminar incentivos especulativos y garantizar la estabilidad residencial**. Si se desarrollan sobre suelo público y con apoyo financiero adecuado, pueden ampliar de forma **estructural** la oferta de vivienda asequible y mantenerla fuera del mercado a largo plazo.

12. ¿Es suficiente el Plan de Vivienda 2026-2030 planteado por el Gobierno? ¿Son las CCAA y municipios responsables?

No, por sí solo **no es suficiente**. El nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 prevé 7.000 millones de euros con un 40% orientado a aumentar la oferta de vivienda protegida permanente, pero esa cifra sigue siendo muy modesta para la magnitud del problema⁵⁰. De hecho, está en el mismo orden de magnitud que el coste de una sola revalorización anual de las pensiones en 2025, estimado en 7.296 millones⁵¹. Eso no invalida la subida de las pensiones, pero sí **retrata una prioridad presupuestaria del todo insuficiente si de verdad se quiere corregir una escasez estructural de vivienda asequible**. Además, el propio Gobierno planteó ese esfuerzo como un esquema de corresponsabilidad en el que el Estado aportaría 4.000 millones y las comunidades autónomas al menos 2.700, lo que confirma que la capacidad real del plan depende de cómo se ejecute después sobre el terreno⁵².

Tampoco sería riguroso cargar toda la responsabilidad sobre el Gobierno central. La Constitución permite a las **comunidades autónomas** asumir las competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, así que son ellas quienes tienen la **competencia principal sobre la política de vivienda**.

Pero los municipios también son decisivos, porque son los verdaderos *gatekeepers* del suelo y de la producción efectiva de vivienda. A través del planeamiento urbano, la gestión del suelo, las recalificaciones, las licencias y la disciplina urbanística, los **ayuntamientos pueden acelerar o bloquear durante años la oferta**.

El problema responde a un sistema muy garantista, fragmentado entre varias administraciones y con recursos y capacidad técnica limitados por parte de muchos ayuntamientos, en el que cada fase exige informes, validaciones y trámites sucesivos que alargan enormemente los plazos, haciendo que el garantismo administrativo pueda operar en detrimento de la respuesta a la urgencia habitacional.

El Estado y las CCAA no pueden desentenderse de ese equilibrio. **Les correspondería armonizar la regulación, reducir bloqueos innecesarios y dar apoyo técnico, financiero y de capacidad** a los ayuntamientos para acelerar procesos sin vaciar de garantías el sistema.

13. ¿Un espacio político verde debe defender construir más vivienda o una vuelta a los pueblos?

Es un **falso dilema**, dada la magnitud del desafío: hacen falta ambas cosas a la vez. Un espacio político verde debería defender **construir más vivienda donde se necesita**, con altos estándares de eficiencia energética y bajas emisiones, junto con la rehabilitación del parque existente y la movilización de la vivienda desocupada. Esa nueva vivienda debería integrarse en ciudades con una densidad bien planificada, mezcla de usos, zonas verdes y buen transporte público. Al mismo tiempo, **debería incentivar la repoblación y la dinamización** de los **municipios en riesgo de despoblación** mediante empleo, servicios y conectividad.

El rechazo ecologista **no debería dirigirse contra toda construcción nueva**, sino contra el urbanismo disperso, especulativo y dependiente del coche. Acelerar los trámites por la urgencia habitacional no significa desregular, sino **regular mejor y evitar bloqueos innecesarios**, combinando una evaluación ambiental de calidad con el interés general.

14. ¿Qué podría significar una salida ecosocialista a la crisis de vivienda?

Una salida ecosocialista a la crisis de vivienda supondría **dejar atrás dos enfoques insuficientes**. El primero es **confiarlo todo al mercado** y renunciar a construir un parque público de vivienda a la altura del problema. El segundo es **limitarse a medidas de urgencia aisladas**, como las prórrogas o los topes parciales, y atribuir la escasez principalmente a los fondos especulativos, cuando en buena medida su presencia es consecuencia de un mercado ya tensionado por la falta de oferta. Estas medidas pueden ser necesarias, pero se quedan cortas si no abordan la dimensión real de la escasez.

Frente a ambos, una **salida ecosocialista** debería **garantizar la justicia social y, en última instancia, el derecho a la vivienda**. Para ello tendría que combinar inversión pública sostenida, movilización de inversión privada bajo condiciones claras, impulso al cooperativismo, control de abusos y una **planificación urbana que proteja el medio ambiente** sin perder la agilidad que exige la urgencia de la situación.

No se trata de prometer una solución mágica, **sino de fijar una dirección clara para que, en la próxima década,** la vivienda vuelva a ser un derecho real y avanzar al mismo tiempo hacia **ciudades más habitables y mejor adaptadas frente al cambio climático.**

Referencias

1. Consejo de la Juventud de España (CJE). La emancipación juvenil cae a mínimos históricos en el segundo semestre: solo el 15,2 % de la juventud vive fuera del hogar familiar.
2. Véase nota 1.
3. Banco de España (23/04/2024). Intervención pública del director general de Economía.
4. Véase nota 1.
5. Véase nota 3.
6. OCDE (2024). Perspectivas del empleo de la OCDE 2024: nota país, España.
7. IMSERSO (octubre de 2024). Pensiones y renta de las personas de 65 años o más.
8. Banco de España (14/05/2024). Intervención pública del director general de Economía.
9. RTVE (12/02/2026). España supera los 49,5 millones de habitantes y ya hay más de 10 millones de nacidos en el extranjero.
10. INE (2024). Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia (EMCR). Nota de prensa.
11. Banco de España (2024). Informe Anual 2023, capítulo 4.
12. Véase nota 11.
13. elEconomista (septiembre de 2025). Escrivá pide al Gobierno planes más concretos para reducir la deuda pública.
14. INE. Nota de prensa ECP, cuarto trimestre de 2024.
15. Centro Regional de Estadística de Murcia (CREM). Tabla PU1129, sección 36.
16. Véase nota 11.
17. Véase nota 11.
18. Comisión Europea (2025). Informe por país 2025: España. Documento de trabajo de los servicios de la Comisión SWD(2025) 209, parte 1.

19. eldiario.es. La contradicción de la construcción: cae el crédito a promotores aunque aumentan las obras.
20. Banco de España, Portal del Cliente Bancario. La tasación no es solo un mero trámite.
21. Banco de España (2024). Documentos Ocasionales, n.º 2432.
22. Europa Press (18/02/2026). El alquiler turístico supone más presión sobre la vivienda y cambios en los barrios (Airbnb, Fedea).
23. Civio (02/04/2024). CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas.
24. eldiario.es (2024). El mapa de los grandes tenedores de más de 10 viviendas, municipio a municipio.
25. Véase nota 3.
26. Sindicatura de Comptes de Barcelona (2020). Habitatge compartit (versión en castellano), p. 8.
27. Véase nota 14.
28. Véase nota 15.
29. Véase nota 15.
30. INE. INEbase: consulta de datos (ref. 1689).
31. INE. Proyecciones de Población 2024-2074. Nota de prensa.
32. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. Consumo informa de una carta a las 13 inmobiliarias y fondos de inversión que gestionan más viviendas.
33. INE. Proyecciones de Hogares 2024-2039. Nota de prensa.
34. Véase nota 23.
35. Véase nota 24.
36. Kiko Llaneras, El País (24/05/2025). ¿Cuántas viviendas vacías hay realmente en España?
37. Observatorio Vasco de la Vivienda. Estado de la vivienda 2023.
38. Ajuntament de Barcelona, Metròpolis. La crisis de la vivienda.

39. INE. Cifras INE: ficha de detalle.

40. INE. Censo de Población y Viviendas 2021. Nota de prensa (junio).

41. Véase nota 8.

42. Observatorio de la Renta. Explorador de datos.

43. Véase nota 6.

44. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030. Escudo social: prórroga del arrendamiento.

45. Cinco Días (23/10/2025). Los grandes caseros ponen a la venta cerca de 30.000 viviendas en alquiler.

46. Cinco Días (31/03/2026). Blackstone cierra la venta de 5.000 viviendas de Fidere a Brookfield por 1.050 millones.

47. Cinco Días (01/04/2026). El fondo de pensiones de los profesores de EE. UU. acelera su salida del alquiler en España; y Forbes España. La oferta de alquiler pierde 33.400 viviendas al cierre de 2025 y se ralentiza el ritmo de encarecimiento.

48. AirDNA. Datos de alquiler vacacional: Madrid.

49. AirDNA. Datos de alquiler vacacional: Barcelona.

50. Gobierno de España, Consejo de Ministros (16/09/2025). Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: resumen ejecutivo.

51. Europa Press (31/12/2024). El Gobierno gastará casi 7.300 millones en revalorizar las pensiones de más de 12 millones de pensionistas en 2025.

52. Presidencia del Gobierno (04/06/2025). Sánchez: financiación a las comunidades autónomas para vivienda.

LA GENERACIÓN SIN CASA

