

El Tema de la semana Vivienda a fondo

AEDAS  
HOMES

CENTURY 21

# La inacción eleva el déficit de viviendas en alquiler social hasta 350.000 pisos

Entre 2022 y 2023 los planes estatales y regionales impulsaron la construcción de 2.300 unidades

El mayor esfuerzo se sigue enfocando en el desarrollo de unidades protegidas para la venta

Alba Brualla MADRID.

"Crisis social", "el mayor problema de España", "una gran emergencia". Así se refieren los expertos del sector a la problemática que se vive entorno a la vivienda y la dificultad de acceso a la misma. Un problema que, según apuntan muchos informes, tiene su origen en la falta de vivienda social.

La producción de vivienda protegida (VPO) en nuestro país cayó en picado tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera, generándose un déficit de pisos sociales que los expertos cifran en el entorno de los 350.000 unidades.

La inacción política en términos de vivienda pública en los últimos diez años ha derivado en una situación crítica para la población española, que se enfrenta a un mercado de la vivienda encarecido e inaccesible. De hecho, según el último informe del Banco de España, "alrededor de un 45% de la población que residía de alquiler a precios de mercado se encontraba en riesgo

El 45% de la población que vive de alquiler está en riesgo de pobreza o exclusión social

de pobreza o de exclusión social en el periodo 2015-2023". "Esta proporción es la más elevada en el conjunto de las economías europeas, situándose unos 13 puntos porcentuales por encima del promedio de la UE-27", explica el informe.

Mientras que la fórmula del alquiler ha ido ganando terreno a la propiedad como modo de vida, con un crecimiento del 60% en los últimos 16 años, la producción de pisos para alquiler social ha estado frenada. De hecho, uno de los factores que han llevado a que España tenga uno de los parques de vivienda pública más pobres de Europa es el hecho de que en pleno boom de construcción, los esfuerzos se enfocaron en levantar vivienda de VPO para la venta y no para el alquiler, descapitalizando el patrimonio público.

En este sentido, el Banco de España, apunta que "el reducido parque público de vivienda en alquiler social existente en España es el



ISTOCK

resultado de la apuesta en las décadas precedentes por una política de vivienda centrada en la vivienda de protección oficial (VPO) en propiedad y la escasa dotación presupuestaria para el alquiler social, tanto a nivel estatal como de las CCAA".

Así, recuerda que el actual déficit de vivienda en alquiler social en

España se produce a pesar de que en el pasado, concretamente desde la década de 1980 y hasta la primera década del siglo XXI, se produjo un elevado esfuerzo inversor en vivienda pública.

El número de viviendas protegidas calificadas en los planes estatales y autonómicos en el periodo 1990-2014 superó los 1,3 millones

de viviendas, cifra que supone un 6,7% de las viviendas principales de 2023. Sin embargo, entre 2015 y 2023 no se alcanzan ni las 100.000 unidades, según los datos más recientes del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En el lado contrario se encuentra la demanda. El Observatorio del Alquiler estima, partiendo de los

datos facilitados por las comunidades autónomas, que solo el año pasado se registraron unas 375.000 peticiones de alquiler social.

Según la Radiografía del alquiler social y el sinhogarismo en España, elaborada por el Observatorio del Alquiler impulsado por la Fundación Alquiler Seguro, la Universidad Rey Juan Carlos y la SOCIMI social tuTECHÓ, en España alrededor de 432.000 viviendas se encuentran cubiertas por algún tipo de figura de protección pública.

"Se trata de una cifra de todo insuficiente para cubrir la demanda y las necesidades del conjunto de la población. Las solicitudes para acceder a un alquiler social, que la mayoría ni siquiera proceden de personas sin hogar, desbordan completamente los recursos con los que cuentan las administraciones públicas", asegura este informe.

## A la cola de Europa

Las cifras que maneja el Banco de España son todavía más críticas. Así, explica en su estudio que el aumento de la oferta de vivienda en

Para equipararnos a los países europeos más avanzados se necesitarían 1,5 millones de pisos

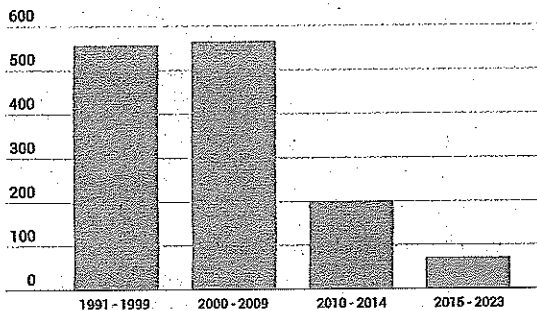
alquiler por parte de los particulares en el periodo reciente no ha sido complementado por un incremento de la inversión pública en alquiler social.

Esto ha llevado a que "el parque de alquiler social en España es muy reducido en el contexto de las economías avanzadas, con una cifra estimada en 2023 de este tipo de viviendas situada alrededor de las 300.000 unidades, que representan en torno al 1,5% de las viviendas principales y el 1% del stock total de viviendas", detalla.

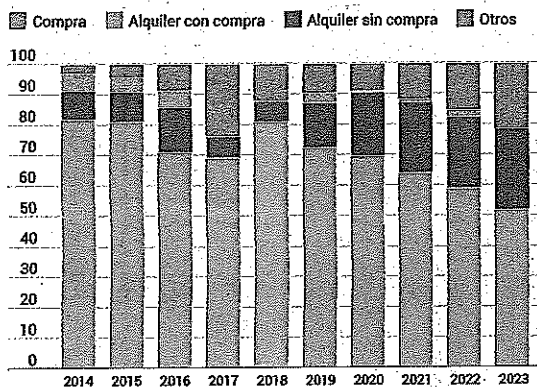
Esta ratio contrasta con el peso relativo del parque de vivienda en alquiler social en el promedio de las economías europeas o de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) que se sitúa, en ambos casos, en torno al 7% del parque de viviendas, y alcanza cifras significativas, por ejemplo, en Francia (14%), el Reino Unido (16,7%) o los Países Bajos (34,1%) (OCDE, 2024).

## La producción de vivienda social cae en picado en la última década

Calificaciones definitivas de vivienda protegida 1991-2023.  
Viviendas protegidas, en miles

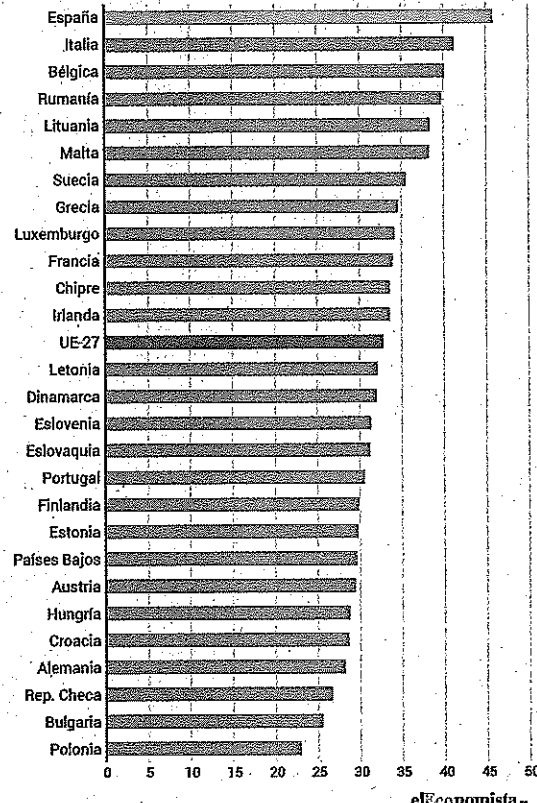


Distribución de viviendas protegidas por régimen de tenencia.  
Porcentaje del total de calificaciones definitivas de viviendas protegidas



Fuente: Eurostat y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Población en alquiler en riesgo de pobreza o de exclusión social  
en el promedio del periodo 2015-2023



y medidas para modificar la orientación de su política de vivienda e incrementar su esfuerzo inversor para lograr un progresivo incremento del parque público de vivienda en alquiler social. Por ejemplo, el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible tiene como objetivo aumentar en 184.000 viviendas el parque público de viviendas destinadas al alquiler en los próximos años.

Según ha explicado el Gobierno, este objetivo se alcanzaría con 123.000 nuevas viviendas en programas impulsados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), 50.000 movilizadas por la Sareb y 11.000 del Fondo Social de Viviendas en alquiler.

Las viviendas impulsadas por el MIVAU se movilizarán a través de una línea de préstamos ICO de 4.000 millones de euros, complementada con un aval público de hasta un 50 % del importe de los préstamos suscritos, para la construcción y rehabilitación de viviendas (43.000 unidades), la construcción de vivienda asequible sobre suelo público de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes) (36.000 unidades), el uso de fondos europeos del PRTR para construir viviendas en alquiler social en

**El Gobierno tiene en marcha planes para levantar 184.000 unidades en los próximos años**

Para que España pueda equipararse a los ratios promedio de las economías avanzadas requeriría la incorporación de una cifra situada en torno al millón y medio de viviendas adicionales en régimen de alquiler social.

### Social frente a asequible

Más allá de estas unidades sociales, España tiene otra necesidad, que es el alquiler asequible. Es común confundir o unificar estos dos productos cuando responden a problemas distintos. El primero atiende a un segmento del mercado que no tiene capacidad para afrontar el pago de una renta mayor de los 300-350 euros al mes. Se trata de personas en situaciones de vulnerabilidad que engloban un amplio espectro de casuísticas.

Por otro lado, estaría el alquiler asequible que se englobaría en un rango de precios superior, que dependiendo del mercado en el que hablemos (existe una gran disparidad de precios entre las distintas poblaciones), ronda entorno a los 600-800 euros al mes.

En el entorno político han puesto recientemente un gran foco en aumentar la producción de esta tipología de vivienda mediante acuerdos de colaboración público privada. Así, las distintas administraciones cede en el suelo público para

### El perfil del inquilino de alquiler social

Según la Radiografía del alquiler social y el sinhogarismo en España, en el perfil de las personas que se benefician de un alquiler social predominan las mujeres, con un 54,78%. Por edades, el 5,94% tienen menos de 29 años; el 31,01% tienen entre 30 y 44; el 51,68%, entre 45 y 64 años; y el 11,37% son mayores de 65 años. El 85,01% son de nacionalidad española, frente al 14,99% de nacionalidad extranjera, entre quienes destacan rumanos, portugueses e italianos. Por nivel educativo, un 27,39% cuentan con el graduado en Educación Secundaria y un 8,79% con el título de Bachiller. Un 7,75% dispone de una titulación de educación primaria, mientras que un 6,46% sabe leer y escribir pero no completó una educación formal. En cambio, una minoría cuentan con algún tipo de estudios superiores: un 5,94% tienen estudios universitario

que inversores privados destinen su capital a construir edificios completos de pisos de alquiler a precios limitados, generalmente con descuentos que se mueven entre el 25-35% respecto a precios de mercado. Estos inversores se encargarán de gestionar el alquiler de estos pisos durante 5 o 7 décadas y una vez pasado ese periodo, los inmuebles reverterán de nuevo al patrimonio público sin haber gastado un solo euro de inversión.

Según los expertos, España necesitaría casi un millón y medio de viviendas de alquiler asequible para reducir la tensión que existe en los precios de las viviendas en renta en el mercado libre. Esto ha llevado a una situación de sobreesfuerzo a la hora de pagar el alquiler. Así, el Banco de España apunta en su informe que "la magnitud agregada de los hogares arrendatarios en situación de sobreesfuerzo depende también del número total de hogares en alquiler".

"En España, el porcentaje de esquite colectivo sobre el total de hogares ha crecido en buena medida por el aumento del régimen de alquiler de mercado, incrementándose los hogares arrendatarios en sobreesfuerzo desde un 3,7% del total de hogares en 2007 hasta un promedio cercano al 6% en el período 2015-2023. Esta proporción

se encuentra por encima de la media de las economías de la UE-27 en este periodo, que es de un 4%", explica.

### Apuesta por el alquiler

"El menor espacio fiscal existente en el conjunto de las Administraciones Públicas (AAPP) desde la crisis económica iniciada en 2008 ha reducido la inversión pública en vivienda", destaca la entidad, que señala que este ajuste en la inversión pública ha dado como resultado "una progresiva reducción de la finalización de viviendas protegidas desde las 55.000 unidades anuales en el periodo 1990-2009 o cifras en torno a las 40.000 unidades entre 2010 y 2014 a las 8.000 viviendas anuales en el promedio del periodo 2015-2023".

Pero el problema ya no es solo la menor inversión para promover VPO, también impacta el reparto entre unidades destinadas a la venta y las destinadas al alquiler. Así, apunta que "los recursos destinados a esta política han continuado dando un mayor énfasis a la vivienda protegida en propiedad frente al alquiler social" (ver gráfico).

Actualmente las distintas administraciones son conscientes de la importancia de forjar un parque público de alquiler robusto y en ese contexto, han anunciado objetivos

edificios energéticamente eficientes (20.000 unidades), las ayudas a las CCAA del Plan Estatal de Vivienda (14.000 unidades) y los convenios con entidades locales (unas 10.000 unidades).

"El cumplimiento de este objetivo supondría incrementar de manera notable las cifras recientes de producción de vivienda protegida de alquiler promovida en los planes estatales y autonómicos, que se situaron en unas 2.300 viviendas anuales con la calificación definitiva de viviendas protegidas en régimen de alquiler en el promedio del periodo 2022-2023", explica el Bando de España

Asimismo, en este mismo período las calificaciones provisionales de nuevas viviendas protegidas en alquiler en los citados planes se situaron en unas 3.500 viviendas de media anual. "Estas cifras muestran la modesta producción de nueva vivienda de alquiler social en el periodo reciente, e ilustran la magnitud cuantitativa del esfuerzo que supondrá aumentar de forma sustancial y sostenida la producción de este tipo de viviendas para alcanzar los objetivos planteados, así como los retos que supone converger a los ratios promedio de alquiler social en las economías avanzadas", concluye el organismo.

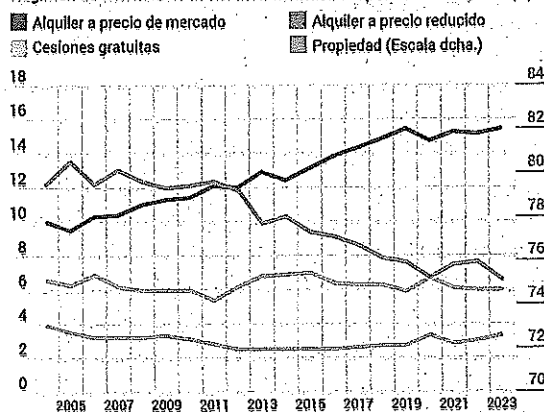
## El Tema de la semana Vivienda a fondo

AEDAS  
HOMES

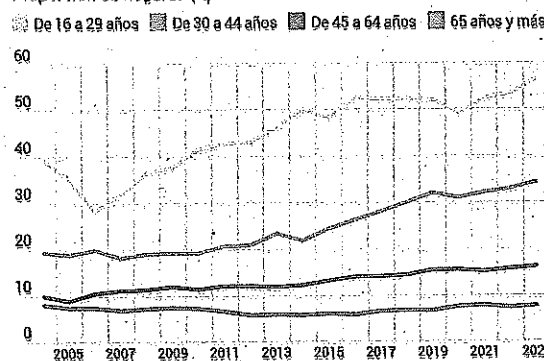
CENTURY 21

## El mercado del alquiler ha aumentado notablemente desde 2007

Régimen de tenencia de la vivienda habitual. Proporción de hogares (%)



Residencia en una vivienda de alquiler por grupos de edad. Proporción de hogares (%)

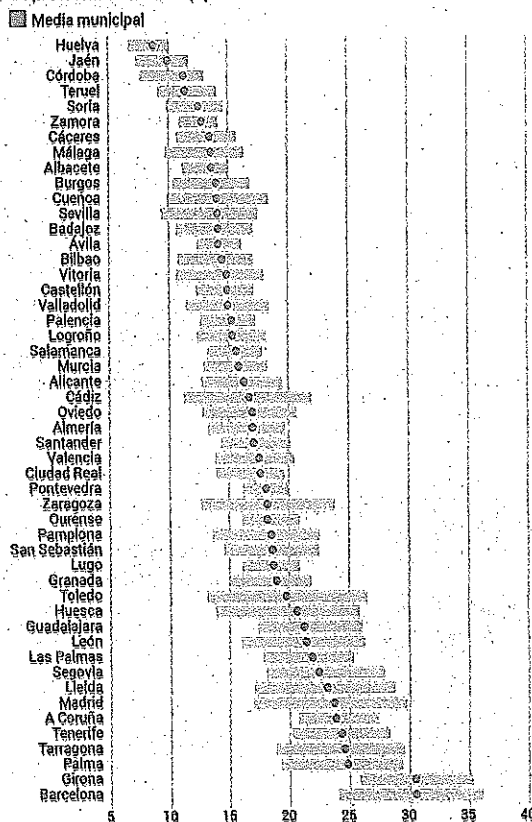


\* Se considera la residencia en una vivienda de alquiler tanto a precio de mercado como a precio reducido (por ejemplo: alquiler social, renta antigua).

\*\* Ratio de viviendas principales destinadas al alquiler residencial respecto al número total de viviendas principales. Los intervalos representan el percentil 25 y 75 en la distribución de esta ratio en el conjunto de secciones censales de cada municipio.

Fuente: Banco de España, encuesta de Condiciones de Vida e INE.

Viviendas destinadas al alquiler residencial en las capitales de provincia en 2021\*\* (%)



De igual manera, los hogares formados por personas de entre 30 años y 44 años que están en alquiler también han aumentado su peso, pasando de representar el 18,1% a ser el 34,3%.

Además, entre los hogares más jóvenes que han podido emanciparse, la ratio de propiedad se sitúa en el 29%, 30 puntos porcentuales menos que en pleno boom inmobiliario, mientras que el porcentaje de jóvenes entre 18 y 34 años que residían con sus padres se incrementó en 13 puntos porcentuales desde 2008, hasta alcanzar el 66% en 2022.

## Precios más caros

En cuanto al precios de los alquileres, el Banco de España constata que las rentas de los nuevos contratos se encarecieron entre el 7,5% y el 10% en tasa interanual durante el período 2015-2022, un dinamismo

El precio de los nuevos alquileres subió entre un 7,5% y un 10% en el período 2015-2022

mo en los precios que se produce en el momento de las renovaciones de los contratos de alquiler o durante la entrada de una nueva vivienda en el mercado.

En relación al precio, el informe indica también que, según el Índice de Precios de Vivienda, los precios nominales se habrían mantenido prácticamente constantes en el período 2011-2014 (-0,3%) y su crecimiento acumulado del 6,4% en el período 2015-2022 se encontraría por debajo del 16% registrado por el IPC.

En este contexto, el 45% de los inquilinos están en riesgo de pobreza o exclusión social, lo que supone 13 puntos porcentuales por encima del promedio de la Unión Europea.

Este indicador está estrechamente relacionado con el esfuerzo financiero que deben realizar las familias para hacer frente al pago de la renta y en este sentido el Banco de España apunta que la economía española destaca entre las de la Unión Europea por la elevada proporción de hogares arrendatarios que se encuentran en una situación de sobreesfuerzo.

Por territorios, el mercado del alquiler presenta una elevada heterogeneidad geográfica entre las ciudades de mayor dimensión y entre las capitales de provincia. Sin embargo, aunque hay provincias donde tiene un peso especialmente destacado.

Es el caso de Barcelona que en 2021 tenía un 31,1% de las viviendas destinadas al alquiler, frente al 17,2% de media que presentaban las ciudades de más de 50.000 habitantes.

## España tiene 3,3 millones más de inquilinos desde el 'boom' inmobiliario

El 90% de las viviendas son de particulares y el 8% pertenecen a sociedades

Lorena Torío MADRID.

La demanda crece y la oferta es claramente insuficiente. El mercado residencial del alquiler ha aumentado de manera notable desde 2007, el año de mayor esplendor del ladrillo español. Desde entonces hasta 2023, el número de personas que reside en una vivienda arrendada se ha situado en torno a los 9 millones, lo que supone un incremento estimado de 3,3 millones de inquilinos, según recoge el Banco de España en su último informe sobre el segmento del alquiler.

El texto explica que "este importante" aumento ha sido posible gracias a la "incorporación adicional de más de 1,3 millones de viviendas al mercado", formado por un total de 3,6 millones de unidades. Este crecimiento se debió, fundamen-

talmente, al dinamismo del alquiler a precio de mercado, segmento que suponía un 82,5% de las casas arrendadas, y que ha crecido más del 60% en los últimos 16 años.

"Este aumento supera la tasa de crecimiento acumulada del número de hogares durante este mismo período, hecho que explica la tendencia descendente del régimen de tenencia en propiedad", dice el texto, que revela que el 90% de las viviendas destinadas al alquiler pertenecen a particulares, y el 8% a sociedades.

En cuando a los particulares, se ha producido un incremento sustancial durante la última década, aunque se ha visto limitado por la expansión de los alquileres turísticos, de habitaciones y de temporada; y también por el reducido parque de alquiler social y el escaso di-

El 15,4% de las viviendas habituales en España son de alquiler a precio de mercado

namismo de la inversión del sector privado institucional.

En cuanto al régimen de tenencia, el 15,4% de las viviendas habituales en España están destinadas al alquiler a precio de mercado; el 3,3% al alquiler con precios inferiores a los de mercado; el 15% corresponden a cesión, y el 75% son de propiedad.

Esta última modalidad se ha reducido cinco puntos respecto a 2007, mientras que el resto de re-

gímenes crecieron en los últimos años.

## Auge demanda

¿Y a qué se debe el auge de la demanda de alquiler? El organismo lo achaca principalmente al dinamismo demográfico y la concentración de la población en las grandes áreas urbanas. Al mismo tiempo, también se ha producido un desplazamiento de parte de la demanda residencial al mercado del alquiler en un contexto de prudencia de las entidades financieras en la concesión de crédito hipotecario.

En cuanto a la composición de los hogares, los jóvenes han aumentado su peso en el mercado más de 20 puntos porcentuales en los últimos 16 años, pasando de suponer el 32,2% en 2007 hasta el 56,6% en 2023.



# La batalla europea para controlar los alquileres fracasa y destruye la oferta

En Países Bajos, el mercado se ha reducido un 38% en el tercer trimestre del año

Lorena Torio MADRID.

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema crítico en el Viejo Continente. Alemania, Francia, Suecia o Países Bajos han puesto en marcha diferentes fórmulas para regular los alquileres y contener la escalada de precios. Sin embargo, los estudios relativos a esta materia han demostrado que la intervención del mercado no funciona: limitar las rentas genera efectos contrarios a los esperados.

En líneas generales, reduce la oferta, desincentiva la inversión, incrementa los precios y el parque de viviendas se queda obsoleto. También genera economía sumergida y deriva en prácticas discriminatorias, entre otras consecuencias.

Uno de los ejemplos más recientes en esta materia es Países Bajos, que se enfrenta a una escasez aguda de vivienda. Este mismo año, en julio, el Parlamento aprobó la Ley de Alquiler Asequible que afecta a cerca de 3 millones de casas, y que ya está dejando su huella en el mercado: la oferta se ha reducido un 38% en el último trimestre respecto al año anterior y los precios están subiendo.

Así lo advertía esta misma semana el presidente del Banco Central de los Países Bajos, Klaas Knot, quien pidió al Gobierno que retire la norma. "Es difícil emitir un juicio positivo sobre esta ley", decía, "pero sí, ya se sabe el dicho, es mejor dar marcha atrás a mitad de camino que extraviarse por completo".

Efectivamente, el control de precios ha provocado que muchos

propietarios, tanto particulares como grandes tenedores, hayan decidido retirar sus casas del mercado del alquiler y ponerlas a la venta.

"La triste realidad es que para los que buscan casa ahora es más difícil que nunca encontrar una vivienda de alquiler en un mercado ya de por sí escaso", explicaba recientemente a Bloomberg Michiel Vrijman, director de operaciones de Heimstad Bostad AB, empresa sueca que posee 13.500 pisos en Países Bajos y que está en proceso de vender alrededor del 20% de su cartera.

**El Banco Central de Países Bajos aconseja al retirar la ley que regula el mercado del alquiler**

La empresa ASR Nederland NV, propietaria de 15.000 apartamentos en todo el país también ha cambiado de planes: no comprará más viviendas de alquiler. "Hay otras categorías de inversión que son más apropiadas", aseguró dice Jos Baeten, director ejecutivo de ASR.

¿Cómo funciona la ley de los Países Bajos? En esencia, fija el precio máximo de las rentas en base a un sistema de calificación que tiene en cuenta factores como el estado del inmueble, su tamaño o la eficiencia energética, con una horquilla de

rentas de entre 880 euros y 1.100 euros mensuales, aproximadamente.

El Gobierno, en funciones desde julio, no tiene previsto modificar la norma elaborada por el anterior Gobierno conservador de Mark Rutte. "Es demasiado pronto para modificar la medida", dijo Dick Schoof, primer ministro de Países Bajos en agosto, quien explicó que su administración "evaluará pronto la ley y "si es necesario" se ajustará.

Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), Países Bajos tiene la mayor proporción de viviendas con alquiler regulado de Europa, con el 96% del parque.

## Alemania y Francia

Alemania es uno de los ejemplos más recurrentes cuando se habla de control de precios, y su impacto es uno de los más estudiados. El Gobierno Federal aprobó en 2015 la ley Mietpreisbremse que limita la subida de los nuevos alquileres al 10% del precio medio de cada zona. La norma solo se puede aplicar si la vivienda no se ha reformado y se encuentra en una zona tensionada. Los estados federados son los que deciden si sus municipios aplican o no el control.

También en Alemania, el parlamento de Berlín aprobó en 2020 el Mietendeckel, la ley que congelaba durante cinco años el precio máximo de los alquileres en 9,8 euros por metro cuadrado. Tan solo un año después de entrada en vigor fue derogada por el Tribunal Constitu-

cional por considerar que burlaba competencias.

A pesar de las restricciones impuestas en Berlín, muchos propietarios consiguieron eludir los controles y subir los alquileres. "Los propietarios berlineses, con una ligera reforma o algo de mobiliario, han podido evitar el control, llegando a acuerdos con los inquilinos para establecer rentas superiores", apunta José María Raya, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra en el informe *Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?*

**En Suecia, la falta de oferta ha dado lugar a listas de espera de años para alquilar una vivienda**

Otro estudio elaborado por la Universidad de Economía de Viena constata que se produjo un efecto de sustitución de vivienda a Postdam, ciudad vecina de Berlín, y a otros municipios circundantes donde los alquileres aumentaron a un ritmo acelerado desde que entró en vigor la limitación del alquiler.

El texto concluye que las rentas sí que se redujeron entre un 7% y un 11% tras aplicarse el control, pero también alerta de que la oferta de inmuebles se hundió en las zonas intervenidas, lo que dificulta

aún más el acceso a la vivienda, especialmente a los más jóvenes.

La justicia francesa también tumbó en 2017 la ley Alur que limitaba los precios de los alquileres en aquellas zonas donde habían subido de forma acelerada. Solo se puso en marcha en París y Lille y los efectos también fueron negativos.

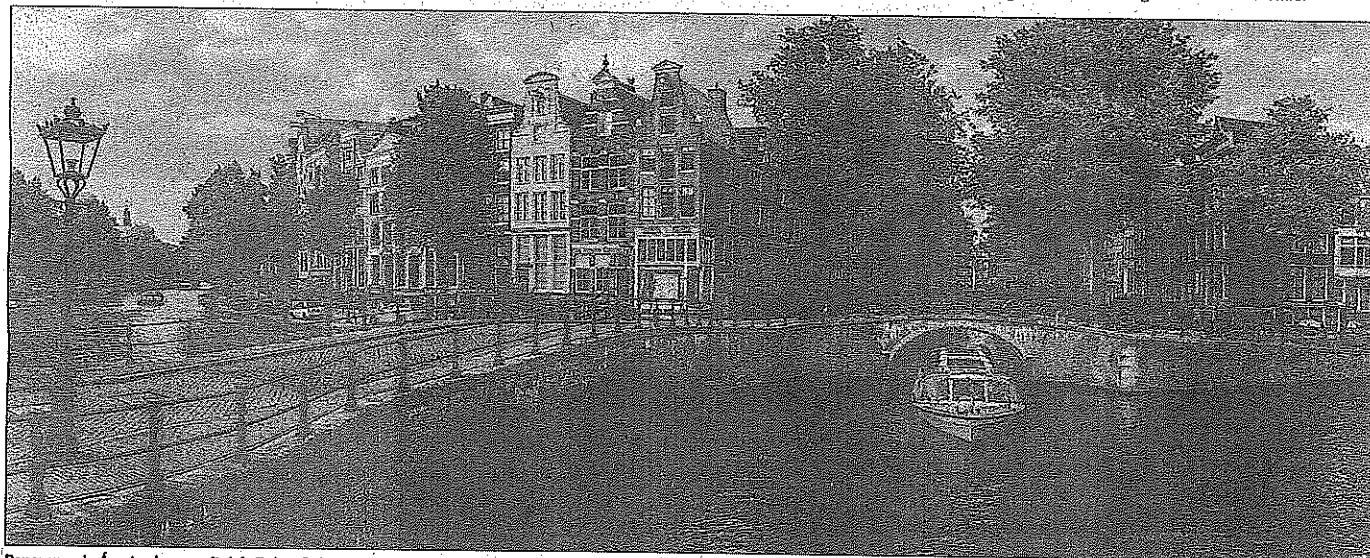
"Se observó que la oferta se había reducido en un 15% y alrededor de uno de cada tres de las viviendas existentes superaban los precios fijados", explica un informe de Esade.

Años después, en 2019, el gobierno de Macron aprobó la ley Elan que permite a los ayuntamientos limitar la subida de los alquileres un máximo del 20% sobre un precio medio que se determina en cada zona. Además, también incluye sanciones de hasta 15.000 euros para los propietarios que incumplan la ley.

## El modelo sueco

Suecia es el país europeo que más tiempo lleva regulando los alquileres, lo hace desde que terminó la II Guerra Mundial. El sistema de fijación de precios es complejo, pero en esencia se basa en una negociación entre inquilinos, propietarios privados y empresas públicas de vivienda. Aunque esta regulación ha mantenido los alquileres relativamente bajos, la falta de oferta ha dado lugar a listas de espera que pueden llegar a extenderse durante años en las grandes ciudades del país, como Estocolmo.

"La oferta se ha reducido tanto que hay una lista de espera de más de medio millón de personas y hasta cinco años para alquilar un piso", explica Raya. "Cuando una medida se perpetúa tanto en el tiempo aparecen estos efectos", añade el experto. Ante esta situación, el Gobierno ha impulsado en los últimos años diversos programas para construir más viviendas de alquiler asequible y moderar el impacto de la regulación del mercado.



Panorama de Ámsterdam, capital de Países Bajos. ISTOCK