

Análisis Regional España / Inmobiliario

La escasez de vivienda en España

Actualidad Económica, El Mundo (España)

Rafael Doménech

La escasez de vivienda en España es un problema complejo, que es objeto de una atención creciente y de una justificada preocupación social, económica y política. Amplios segmentos de la población padecen dificultades de acceso a la vivienda de alquiler residencial o en propiedad, especialmente en las grandes ciudades y en las zonas de alta demanda. Esta situación se está convirtiendo en un cuello de botella para la creación de empleo, incluido también el inmigrante, necesaria para hacer frente al envejecimiento de la población española.

En un contexto de crecimiento demográfico, el problema es el de una demanda de vivienda al alza, frente una oferta que se ha mantenido estable o, incluso, ha disminuido en algunas zonas. En 2018 y 2019, la creación de nuevos hogares y los visados de vivienda eran similares y se situaban en torno a las 100.000 unidades. En 2023, la oferta de nueva vivienda siguió a los niveles de entonces, mientras la creación de nuevos hogares ha aumentado hasta acercarse a 300.000. Al mismo tiempo, se ha producido un incremento de pisos turísticos, que ha competido con la demanda por el aumento de la población residente en España. El resultado de este desequilibrio creciente ha sido el auge de los precios. El número de viviendas iniciadas por habitante en España se mantiene en niveles similares a los de hace una década, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, y se encuentra entre la mitad y la tercera parte de los registros en otros países europeos. Junto con otras razones, la escasez de vivienda ayuda a explicar que la edad de emancipación de los jóvenes españoles sea de casi 31 años, unos cuatro por encima del conjunto de la UE27 o que el número de personas por hogar sea un 14% superior.

¿Cuáles son las causas detrás de la escasez de vivienda en España? Como se analiza en un reciente estudio de BBVA Research hay un amplio conjunto de factores detrás de la oferta insuficiente. Primero, la escasez de suelo finalista. Aunque las ciudades disponen de terrenos para desarrollar viviendas, la proporción de suelo listo para construir es limitada y los procesos son excesivamente largos y complejos. Desde que se inicia un Plan General de Ordenación Urbana hasta que se otorga una licencia de primera ocupación, pasando por la redacción del Proyecto de Urbanización, la obtención de licencias y la construcción, pueden llegar a pasar décadas. Muchos de los planeamientos urbanísticos tienen una antigüedad superior a 1992 y tan sólo el 30% es posterior a 2008.

Segundo, la incertidumbre regulatoria. La legislación en vivienda ha experimentado recientemente cambios importantes, alterando los planes de desarrollo de promotores y la oferta de alquiler. Algunas medidas han desincentivado la inversión, introduciendo inseguridad jurídica e incertidumbre regulatoria para constructores o propietarios, lo que reduce la rentabilidad y la oferta de vivienda. En 2022, la construcción era uno de los sectores con menor rentabilidad, según la Central de Balances Integrada del [Banco de España](#). En el caso del alquiler, el mercado está muy atomizado y la Ley por el Derecho a la Vivienda desincentiva la profesionalización de la oferta, que podría aportar una mayor eficiencia en el mercado.

Tercero, un presupuesto público reducido para políticas de vivienda. La construcción de viviendas protegidas ha disminuido drásticamente, pasando de 70.000 anuales en 1995-2010 a 13.000 al año desde 2021. Cuarto, el auge de la vivienda turística. El aumento del turismo extranjero, así como la inseguridad jurídica y las restricciones regulatorias del alquiler de la vivienda habitual, han impulsado el crecimiento del alquiler turístico. Según el [INE](#), en febrero de 2024 había 351.400 viviendas turísticas un 19,2% más que dos años antes.

Quinto, las tensiones de precios de materias primas y la crisis energética han dado lugar a que el coste de la construcción residencial cerrase 2023 un 34% por encima del registrado al cierre de 2019, afectando a la rentabilidad

de muchos proyectos de inversión. Sexto, la escasez de mano de obra. La construcción es el sector con un envejecimiento de sus ocupados más intenso y con mayor crecimiento de vacantes sin cubrir. Entre 2016 y 2023, el volumen de vacantes se ha multiplicado por cuatro, mientras en el conjunto de la economía española se ha duplicado. La formación de los trabajadores en el sector es relativamente baja, lo que agrava la situación.

Séptimo, la productividad en la construcción permanece en cotas próximas a los mínimos de 2007 y muy por debajo de la productividad total de la economía (un 25,4% inferior) y de la del sector en la eurozona (un 15,2% menor). Octavo, el escaso apetito a la financiación de proyectos de construcción. Además de la menor rentabilidad, el tratamiento prudencial de las exposiciones de las entidades financieras a vivienda y suelo penaliza con un mayor consumo de capital la financiación respecto a otras actividades. Aunque en la dirección adecuada para reducir riesgos de inestabilidad financiera, a lo anterior se une que para poder emitir títulos hipotecarios se necesitan garantías que no soporten cargas hipotecarias de más del **80% de tasación**, lo que dificulta la compra por parte de hogares sin el ahorro necesario para la entrada o sin otras garantías.

La solución a los problemas anteriores es lenta y compleja. Mientras tanto, la escasez de vivienda irá en aumento a corto plazo. Resulta crucial reducir los tiempos y simplificar los procedimientos para la aprobación de proyectos, con procedimientos *fast-track*. Establecer un marco regulatorio estable y predecible, que proporcione más certidumbre y acorte los procesos de urbanización y construcción es esencial para incentivar la inversión en vivienda y la oferta en alquiler. La política de vivienda debe equilibrar los derechos de los propietarios con la protección de inquilinos vulnerables mediante ayudas públicas, de manera que se reduzca el riesgo de alquilar y aumente la oferta de vivienda habitual, gracias también a las regulaciones, la fiscalidad (por ejemplo, el posible pago de IVA) y el control del alquiler turístico, que tenga en cuenta los diferentes efectos sobre su entorno. Estas medidas ayudarían a profesionalizar el mercado del alquiler con empresas que ofrezcan más viviendas para el alquiler habitual y *coliving*. Debe incrementarse significativamente la inversión pública para la construcción de viviendas protegidas y la rehabilitación y renovación del parque residencial existente. La colaboración público-privada permitiría aprovechar mejor los recursos disponibles. La inversión en programas de formación de trabajadores, la industrialización y la adopción de tecnologías avanzadas aumentaría la disponibilidad de mano de obra cualificada y la productividad, y disminuiría los costes y tiempos de construcción. La reducción de la incertidumbre regulatoria e inseguridad jurídica y la agilización de tiempos aumentaría la rentabilidad de las inversiones y con ello la disponibilidad de financiación. Las garantías públicas, los préstamos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y los incentivos a la construcción destinada al alquiler con opción de compra facilitarían que los primeros años en alquiler pudieran acumularse y constituir la entrada de un futuro préstamo hipotecario.

Abordar el problema de oferta de vivienda en España requiere aprender de los casos de éxito internacional, con políticas integrales y consistentes a largo plazo, que reduzcan la incertidumbre, aumenten la rentabilidad y eficiencia del sector, e incentiven la inversión inmobiliaria y el alquiler.

AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25
www.bbvarresearch.com