

RETOS PARA EL FOMENTO DE UN MERCADO RESIDENCIAL ASEQUIBLE

José García Montalvo
Catedrático de Economía UPF

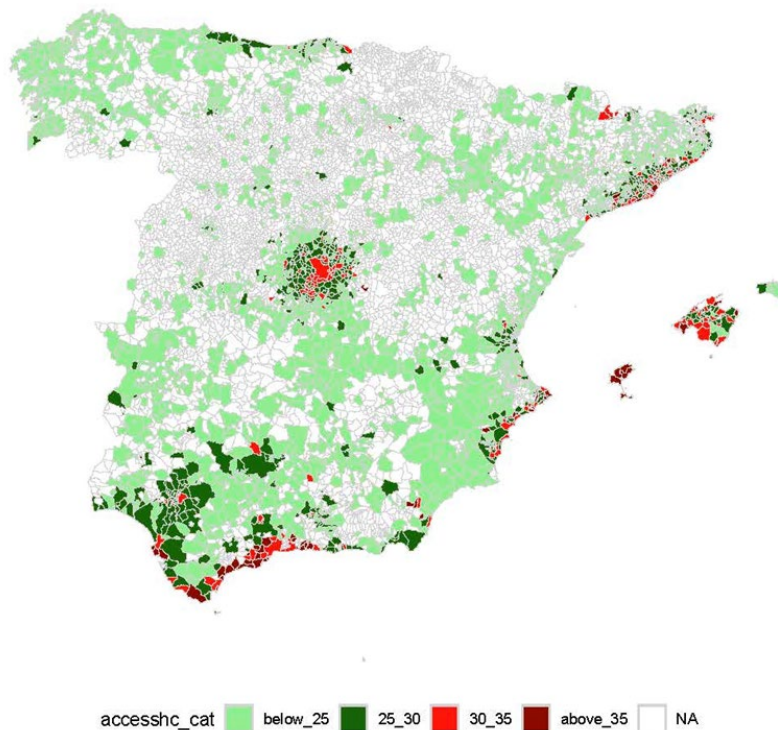
HOUSE ACTION
Donostia, 19 de Noviembre de 2025



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

Cambios de visión (!!al fin!!)

1. El problema de la vivienda es común a todas las grandes ciudades del mundo y no es idiosincrático de España – causa debe ser común -> enorme demanda de vivienda en ciudades y economía política de la producción de vivienda



Cambios de visión (!!al fin!!)

1. El problema de la vivienda es común a todas las grandes ciudades del mundo
2. El origen del problema es la falta de oferta de vivienda por la notable reducción del nivel de construcción en los últimos años. Hasta las opciones políticas más opuestas se han convencido de que este es el problema
 - El déficit de viviendas alcanza los 4,5 millones de viviendas en el Reino Unido, 400.000 unidades en los Países Bajos o 700.000 unidades en España

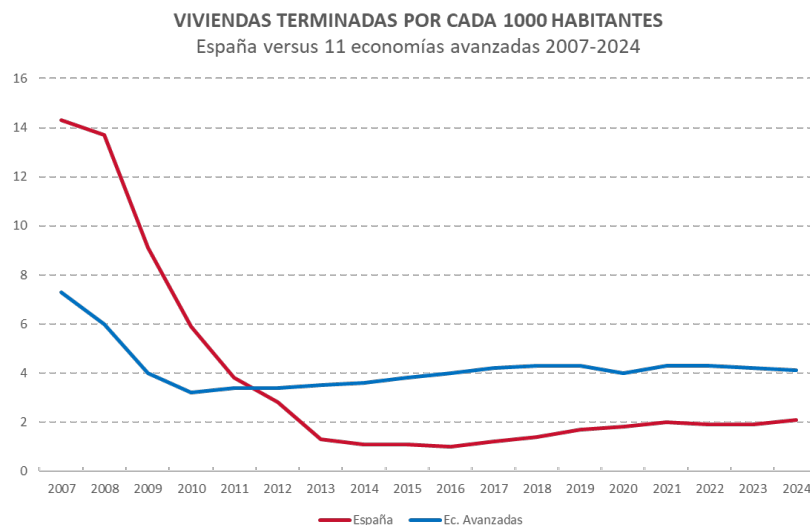
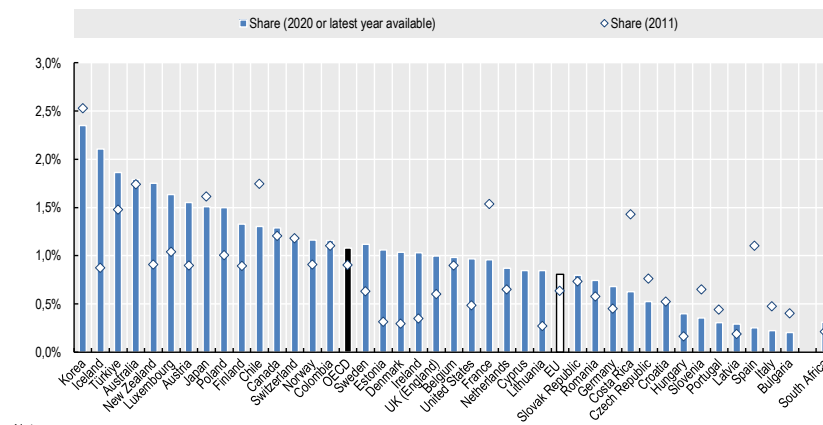


Figure HM1.1.4: Housing construction
Share of dwellings completed in the year, as a percentage of the total existing housing stock (around 2011 and 2020 or latest year available)

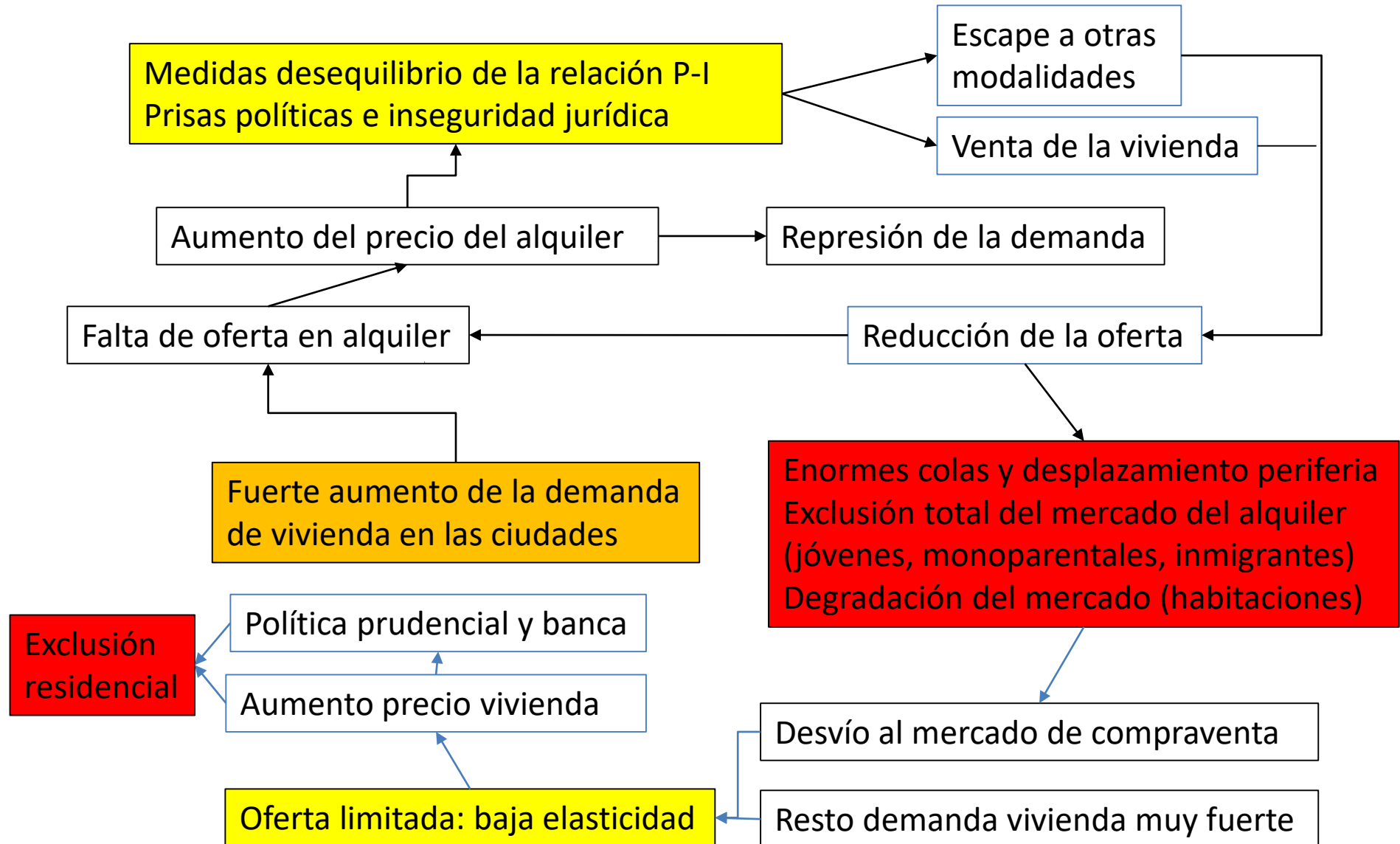


Notes:

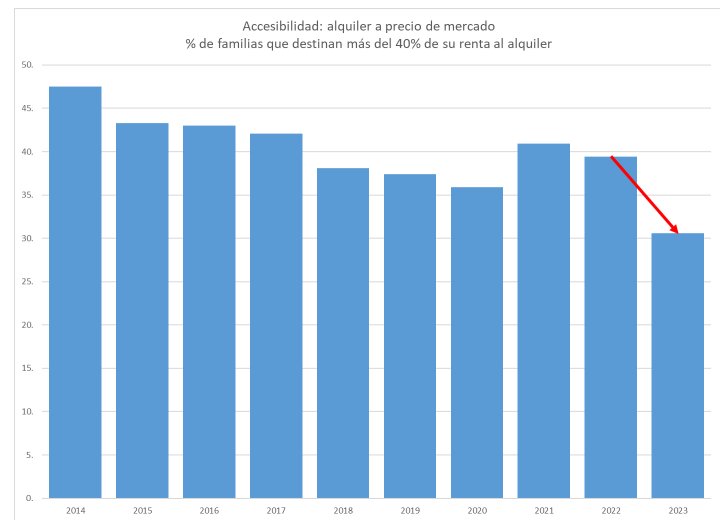
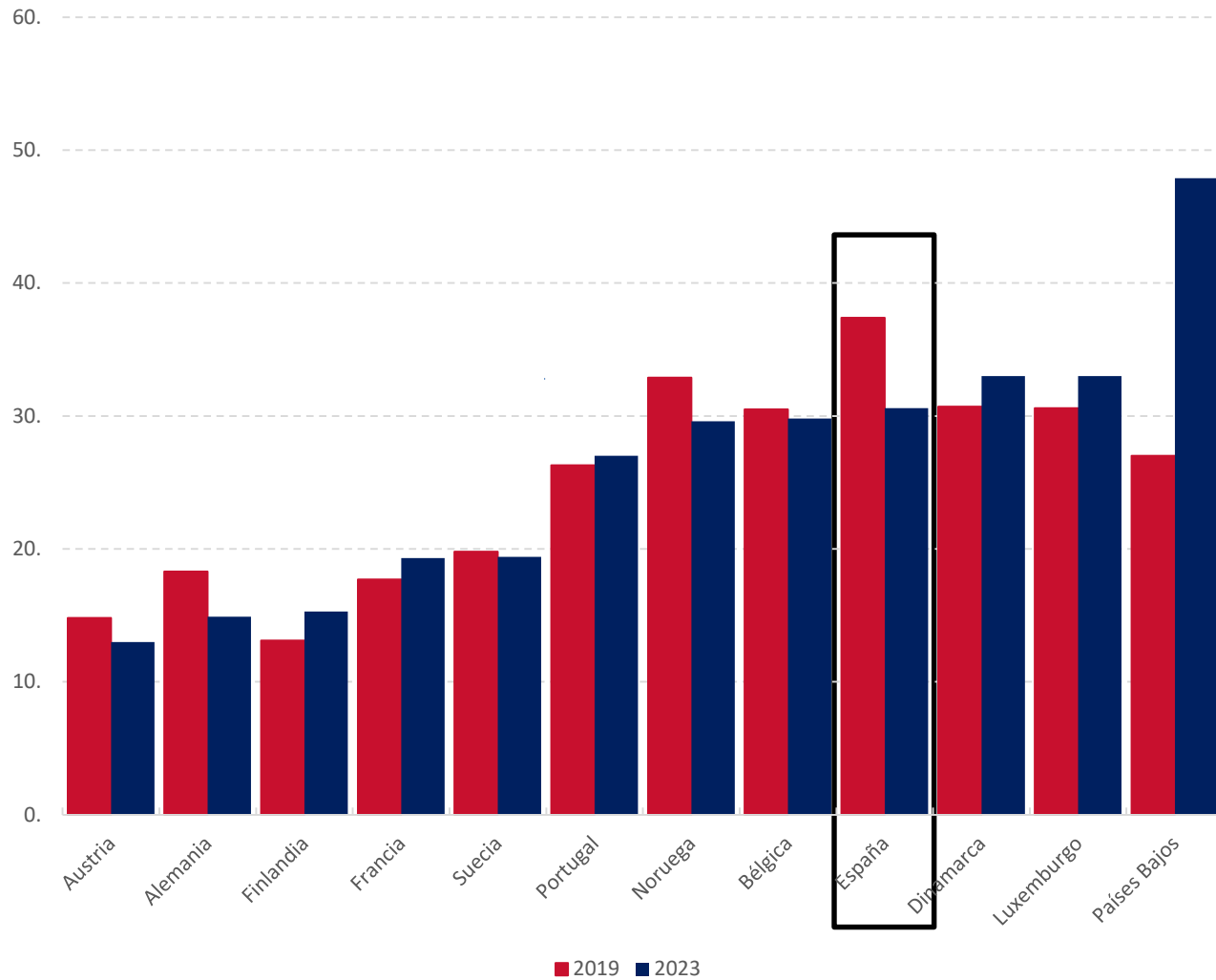
Resumen: comparaciones internacionales

Destaca negativamente España	SI	NO
Equilibrio propietario-inquilino		X
Proporción de sobreesfuerzo total (compra y alquiler)		X
Proporción sobreesfuerzo (compraventa)		X
Sobreocupación de la vivienda		X
Proporción media de gasto en alquiler/renta disponible		X
Problema concentrado en grandes ciudades y turísticas	X	
Proporción de sobreesfuerzo quintiles más bajos	X	
Obstáculos a la construcción de vivienda	X	
Falta de vivienda social e bajísima inversión pública	X	
Falta de construcción: elasticidad de la oferta muy baja	X	

Bucle diabólico en el alquiler de mercado



Complicación interpretativa



Retos

1. Superar las cicatrices de la crisis inmobiliaria en España y los bulos
2. Compatibilizar la buena política (la que gana elecciones) con la buena economía
3. Resistir las recetas simplistas
4. Atacar las causas y no los síntomas

Reto 1: Superar el pasado y los bulos

1. Superar las cicatrices de la crisis inmobiliaria en España
 - Desahucios primero hipotecarios y luego de alquileres -> con el tiempo la protección de los inquilinos se extiende y se carga en los propietarios la vulnerabilidad de las familias que debería ser una misión pública
 - Desprestigio social de los promotores, constructores y bancos por la crisis financiera (merecido) pero que se extiende en el tiempo a unas empresas que ya no operan como lo hacían en los tiempos de la burbuja
 - Pánico a firmar desarrollos urbanísticos en los ayuntamientos por potenciales demandas
 - Desprestigio social del propietario de vivienda en alquiler (“rentista desaprensivo”) que son casi 3 millones de particulares

Reto 1: Superar el pasado y los bulos

Superar las cicatrices de la crisis inmobiliaria en España... y los bulos

- Perseverancia de una serie de mitos que producen un diagnóstico erróneo y la propuesta de políticas equivocadas:
 - “Más oferta no disminuye los precios como demostró la época de la burbuja”
 - “La oferta está controlada por grandes tenedores”
 - “No hace falta construir más pues con las viviendas vacías y el stock de viviendas sin vender de la crisis ya hay suficientes”
 - “La vivienda no es un bien como otro cualquiera y requiere regulación...” como la que siempre ha existido. El régimen de Franco fue el primero que congeló los precios de los alquileres

Desinformación inmobiliaria



El rápido aumento de los precios de la vivienda indica que estamos en una nueva burbuja inmobiliaria

CARME TRILLA ECONOMISTA EXPERTA EN POLÍTQUES D'HABITATGE I PRESIDENTA DE L'O-HB I D'HABITAT 3

“Els fons voltor són els que tenen els lloguers més baixos”

Hoy por Hoy (Cadena Ser)

“Construir más aumenta el precio de la vivienda como demostró el periodo de la burbuja inmobiliaria”

La compraventa de viviendas al contado está en máximos históricos

Desinformación inmobiliaria

El rápido aumento de los precios de la vivienda indica que estamos en una nueva burbuja inmobiliaria

Bulo

OBSERVATORIO INMOBILIARIO
HIPOTECAS
Más del 56% de las hipotecas se contratan para invertir

CARME TRILLA ECONOMISTA EXPERTA EN POLÍTQUES D'HABITATGE I PRESIDENTA DE L'O-HB I D'HABITAT 3

“Els fons voltor són els que tenen els lloguers més baixos”

Cierto

Hoy por Hoy (20 de mayo)

“Construir más aumenta el precio de la vivienda como demostró el periodo de la burbuja inmobiliaria”

Bulo

La compraventa de viviendas al contado está en máximos históricos

Bulo

Reto 1: Superar el pasado y los bulos

Superar los bulos

- Hidalgo: los economistas profesionales frustración creciente al ver que la verdad es un producto ineficiente: “estamos perdiendo la batalla de la opinión pública contra narrativas tóxicas, simplistas y a menudo orquestadas...”
- La explicación real de cualquier fenómeno económico agregado es multifactorial y abstracta... el bulo, en cambio, es una obra maestra de eficiencia narrativa: es simple, emocional, inmediato y, lo más importante, ofrece un villano.... En redes la emoción siempre gana a la razón...
- Los bulos son orquestados por partes interesadas que se benefician del caos, la desconfianza en las instituciones y la parálisis social”



Retos 2: Buena política y buena economía

Hacer compatibles la “buena política” (la que gana elecciones) y la “buena economía” (la que tiene efectos positivos en el largo plazo) que el populismo ha hecho cada vez más divergentes:

Economía política de la vivienda

4 INTERNACIONAL

EL PAÍS. JUEVES 13 DE NOVIEMBRE DE 2020



Zohran Mamdani, el 13 de octubre en un mitin en Nueva York. JORAN VENEZ/LEIF

La vivienda decanta el voto en Occidente

Los progresistas arrebatan la bandera de la crisis habitacional a la ultraderecha y vencen en Nueva York, Países Bajos e Irlanda

RENAO FARRA

Madrid

Zohran Mamdani acaba de alcanzar la alcaldía de Nueva York con una poderosa ica fuerza: facilitar el acceso a una vivienda asequible, una quimera hoy. Su gran promesa es congelar los alquileres de renta controlada en una ciudad en la que los alquileres de 2.000 dólares (1.800 euros) son cosa del pasado desde hace años y en la que el alto coste de la vida golpea incluso a las familias con sueldos que prácticamente en cualquier otro rincón de Occidente harían los ojos chismitos. Menos de una semana antes del triunfo de la izquierda en la cuna del capitalismo, una formación política progresista, pero de corte mucho más templado, D66, se impone en Países Bajos con la misma promesa: aliviar el embudo de la vivienda. "Todos los centros de este país tienen un ojo sobre su cabeza, pero un estudiante o un joven ni siquiera pueden encontrar un apartamento asequible", decía gráficamente, en campaña, el futuro primer ministro neerlandés, Rob Jetten. Todo apunta a que Geert

Wilders y su incendiario discurso xenófobo quedarán fuera del Gobierno: la crisis de habitabilidad, enfita, importa más a los electores que la inmigración.

La recién elegida presidenta irlandesa, Catherine Connolly, también acaba de empujar la bandera de la vivienda. Con un éxito indudoso más rotundo: un 67% de apoyo, más de medio millón de votos de ventaja sobre su más inmediato perseguidor y unas tasas de voto particularmente altas en las cohortes más jóvenes, hasta-das por unos salarios que no alcanzan —sobre todo en Dublín— a las que la ya jefe de Estado no ha dejado de hacer gaites.

"La vivienda es el asunto político y social más potente hoy, tanto en Europa como en todo Occidente", subraya a EL PAÍS el relator especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda digna, Balakrishnan Rajagopal. "Es una crisis extrema de asequibilidad, en especial para la población trabajadora, que vive en una desigualdad extrema de riqueza y de clase: las clases más acomodadas parecen no verse afectadas

y, a la vez, sus propios gobiernos no logran abordarla para ayudar a quienes lo necesitan", afirma por correo electrónico. "Estamos hablando de una amplia crisis del coste de la vida, en la cual la vivienda podría ser la parte más importante", remarca Ben Ansell, profesor de Instituciones Democráticas Comparadas de la Universidad de Oxford (Reino Unido). Resultado: "Millo-

nes de personas son incapaces de permitirse el nivel de vida que sus padres tenían a su edad, pese a que ellos quizá ganasen mucho menos".

Las cifras están ahí. Desde 2010, el precio medio de venta de las casas se ha disparado un 30% en la UE y los alquileres han aumentado un 27%. En Alemania, casi uno de cada tres inquilinos teme no poder pagar la renta de su apartamento.

Hay más, también en el plano de las percepciones, tan importantes o más como la realidad en la formación de las opiniones políticas. La escasez de vivienda asequible es la principal preocupación para los europeos que viven en ciudades: el 51% lo considera un problema inmediato y urgente, según la última edición del Eurobarómetro. Son casi 20 puntos más que quienes sitúan el empleo en primer lugar de su escala de preocupaciones vitales de quienes se quejan de la calidad de los servicios públicos. Con un grupo particularmente afectado: los jóvenes, sobre todo en el sur, donde los sueldos son más bajos.

Hasta ahora, la carencia inmobiliaria había dado más al populismo de extrema derecha, que dibujó una línea directa entre la falta de vivienda asequible y la inmigración. En Francia, donde Marine Le Pen dominó en los sondeos. En Alemania, donde AfD avanzaba con superior a los partidos tradicionales. En Italia, donde Giorgia Meloni arrasó y los problemas de acceso a un techo

siguen ahí. O en España, donde Vox hace bandera de este asunto con una propuesta casi única: desregular.

Sin embargo, algo parece estar cambiando: a tenor de las últimas citas con las urnas, Mamdani se ha hecho con la alcaldía de la ciudad más poblada de Estados Unidos (y la tercera de Occidente, tras São Paulo y Ciudad de México) con un discurso inequívocamente social, en vivienda y más allá: autobuses públicos gratuitos para todos y guarderías sin coste hasta los cinco años.

"La extrema derecha ha sabido convertir la frustración por la crisis de vivienda en una ventaja electoral. Ahora, sin embargo, algunos partidos progresistas y de izquierda están empezando a abordar estos desafíos de manera más directa y a centrarse más en cuestiones básicas que afectan a la vida cotidiana", esboza Jacob Nyrup, profesor de la Universidad de Oslo especializado en temas de desigualdad. Ansell viñetas: "oportunidades" para

"Es el asunto político y social más potente hoy", subraya el relator de la ONU.

Desde 2010, el precio medio de las casas se ha disparado un 30% en la UE

que los partidos progresistas de nuevo cuño y la izquierda clásica ganen apoyo en torno a la cuestión de los altos precios del alquiler. "El problema es que esto solo parece funcionar para un subconjunto de jóvenes en áreas de las grandes ciudades: el Sinn Féin en Dublín o Mamdani en Nueva York. Además, muchos de estos jóvenes también aspiran a ser propietarios y, cuando lo logran, sus actitudes suelen cambiar para querer proteger los precios de la vivienda. Así que es una coalición difícil de mantener unida".

La última campaña de Zohran Mamdani en Nueva York, que le ganó en muchos países y ciudades occidentales está despertando frente a la propaganda labal de los partidos de extrema derecha", refrenda Rajagopal. También frente a los "escenarios apocalípticos" que dibujó en torno al fenómeno migratorio, pese a que las cifras de llegadas no difieren mucho de la media histórica.

El caso neerlandés

El caso de Países Bajos merece especial atención: Wilders se impuso en 2021 con una campaña que concentró directamente vivienda y migración, y dos años después los votantes le han dado la espalda. "Estamos ante los indicios de una nueva forma de hacer política, un nuevo reconocimiento de la realidad sobre la asequibilidad de la vivienda y otros derechos, como cuestión central para una nueva reconfiguración política basada en los derechos humanos", augura el relator de la ONU. Algo que, dice también "estamos viendo en Nueva York".

Que la de Jetten haya sido la primera fuerza moderada y centrista en derrotar a la ultraderecha con las políticas de vivienda en el centro de su programa político no es ni mucho menos casual. Además de ser una de las naciones más golpeadas por los precios disparados de las casas, Países Bajos es, junto con Austria, uno de los principales laboratorios europeos para políticas de vivienda. Si Viena destaca por su vasto parque de pisos públicos, la mayor de los Países Bajos, Ámsterdam, ha llegado incluso a prohibir la compra de pisos con fines especulativos.

"D66 ha sabido identificar como el asunto central de la vivienda como uno de los temas electorales (de la contienda electoral), incluso ocurre en otros muchos países europeos", apunta por correo electrónico Jeremy Cliffe, del centro de estudios FCBP. Valora, sobre todo, su propuesta de levantar una decena de nuevas viviendas en las que construir vivienda suficiente para dar cabida a su población. La mayor de ella, Uden, a medio camino entre Ámsterdam y la provincia de Flevolandia (centro-norte), planea albergar hasta 60.000 viviendas que —de vez en cuando— tendrán techo a 120.000 personas. De este además, están los planes por tren con los principales centros neurálgicos del país.

Jacob Nyrup, profesor de la Universidad de Oslo especializado en temas de desigualdad. Ansell vislumbra "oportunidades" para

que los partidos progresistas de nuevo cuño y la izquierda clásica ganen apoyo en torno a la cuestión de los altos precios del alquiler. "El problema es que esto solo parece funcionar para un subconjunto de jóvenes en o cerca de las grandes ciudades: el Sinn Féin en Dublín o Mamdani en Nueva York. Además, muchos de estos jóvenes también aspiran a ser propietarios y, cuando lo logran, sus actitudes suelen cambiar para querer proteger los precios de la vivienda. Así que es una coalición difícil de mantener unida".

Retos 2: Buena política y buena economía

Hacer compatibles la “buena política” (la que gana elecciones) y la “buena economía” (la que tiene efectos positivos en el largo plazo) que el populismo ha hecho cada vez más divergentes:

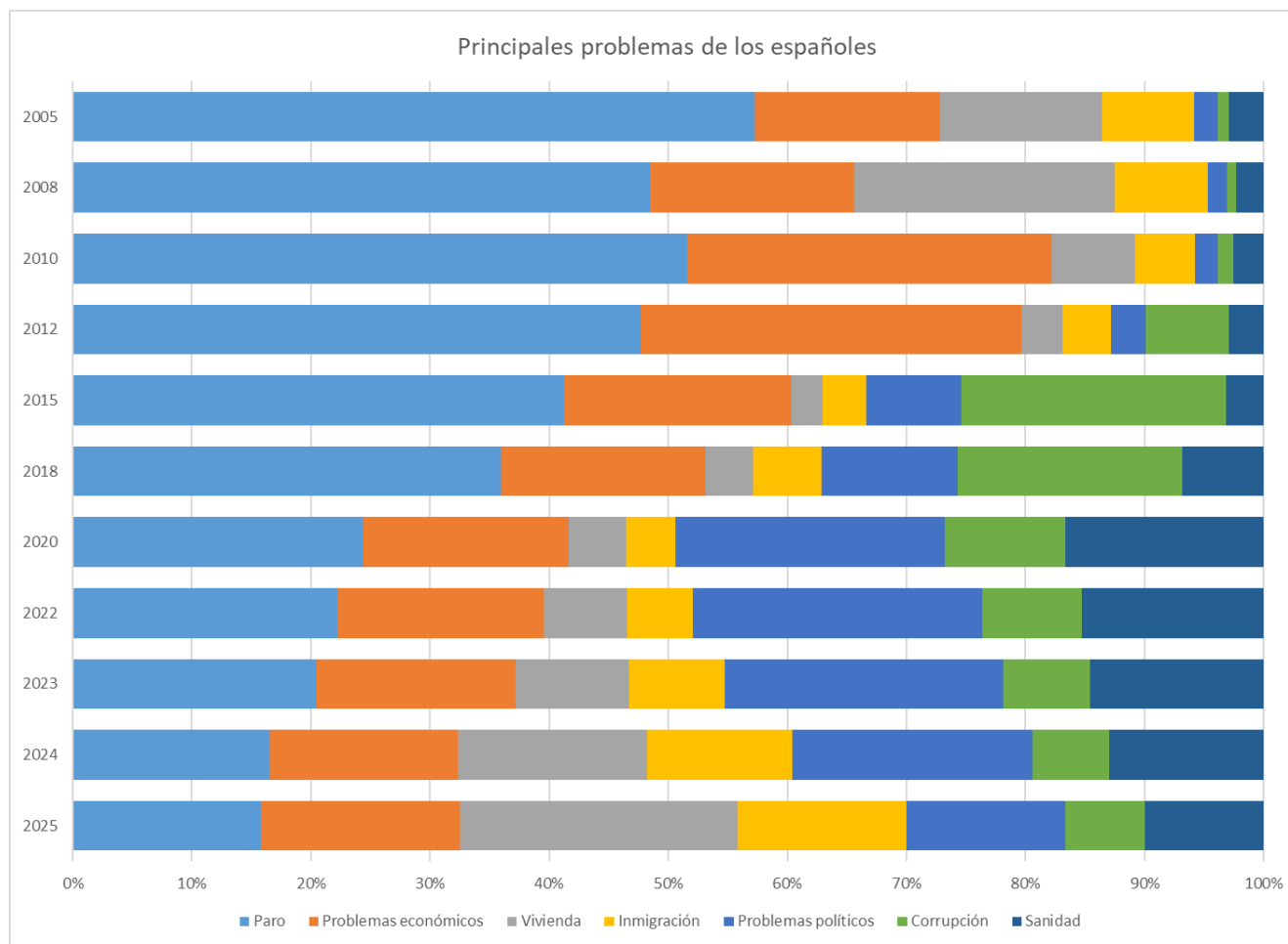
- Dejar de atacar los síntomas para atacar las causas: “precios suben, control de precios”
- Dejar de sacrificar el interés público por el interés de diferentes grupos de votantes: votantes propietarios versus potenciales vecinos sin derecho al voto
- Muchas de las verdades que tienen los economistas como evidentes son malinterpretadas, ignoradas o rechazadas por los políticos: el 99,9% de la evidencia muestra que las limitaciones de precio del alquiler tienen más efectos negativos que positivos -> evidencias en la psicología económica

Reto 2: Buena política y buena economía

Hacer compatibles la “buena política” (la que gana elecciones) y la “buena economía” (la que tiene efectos positivos en el largo plazo) que el populismo ha hecho cada vez más divergentes (cont.):

- Incluso cuando es evidente que una política ha fracasado (30% en Barcelona) no se modifica: polarización política impide los acuerdos (Ley de Vivienda, Ley del Suelo)
- Interesar a los políticos en la evaluación de las políticas y la importancia de la evidencia científica. Necesidad de más datos para evaluar las cosas que se están haciendo (Renters Rights Act de UK (2024): Private Rented Sector Database)

¿Y si la política fuera el problema?



Fuente: CIS

¿Y si la política fuera el problema?

- La vivienda es el problema que figura en primer lugar en el Barómetro del CIS de septiembre de 2025 (30,4% los colocan en primer, segundo o tercer lugar).
- Sin embargo, si los problemas políticos no los desagregamos de forma arbitraria como hace el cuestionario (separa el mal comportamiento de los políticos, el gobierno y los partidos políticos y los problemas políticos en general) estos suman mucho más que la vivienda (47,3%)
- Cuando se plantea de forma personal (“no el principal problema que existe actualmente en España” sino “cual es el problema que a usted, personalmente, le afecta más”) el primero es la crisis económica y los problemas de índole económico (seguido de cerca por los problemas en la calidad del empleo)

Retos 3: Resistir las explicaciones simplistas

Evitar las propuestas simplistas y poco justificadas que además pueden llevar al límite el ordenamiento jurídico con consecuencias de largo plazo muy negativas sobre las instituciones económicas:

- “Hay siempre una solución bien conocida a cada problema humano: simple, plausible y equivocada” (Mencken)
- Argumento “infalible”: lo hacen en Berlín o en París o en Ámsterdam, etc. Muestra un cierto complejo de inferioridad y es falaz: hay muchas más ciudades donde no lo hacen.... Además la pregunta relevante no es donde la hacen sino si funciona. Lo de si tus amigos se tiran por la ventana, ¿tu vas y te tiras?
- El populismo vive del “cuanto peor, mejor” y la idea es siempre erosionar el sistema institucional vigente para tomar el poder y cambiarlo radicalmente: los ingenieros del caos

Populismo inmobiliario: la cuadratura del círculo

Barcelona



Política
Coquetear con el decrecimiento



1,2 viviendas/
1000 residentes

No muy diferente de otros sitios...



... o San Francisco



Política
Anticrecimiento



2,5 viviendas/
1000 residentes

En el lado
opuesto:
Expulsar
inmigrantes y
liberalizar
todo el
suelo...

El dominio del “not in my backyard”

- Klein y Thompson (2024) - Abundancia
- En 2015 la Oficina de Análisis Legislativo de California investigó las causas del alto precio de la vivienda y la crisis de accesibilidad concluyendo unánimemente que “la primera y más importante causa es que se había construido en la áreas costeras de California menos de lo que la gente demandaba” -> poco ha cambiado desde entonces
- California tiene el peor problema de vivienda de EEUU. Acoge al 12 % de la población del país, pero al 30% de las personas sin hogar y al 50 % de la población sin hogar sin refugio. «¿Ha llevado este fracaso innegable a que California construya hoy más viviendas que hace una década? No»
- «Las soluciones de una generación se pueden convertir en los problemas de la siguiente. La política no va de los problemas que tenemos, sino de los que vemos: en las teorías populistas del poder, las que no funcionan y fracasan, a menudo se justifiquen como buena política porque son ideológicamente puras.»

Retos 3: Resistir las políticas simplistas

Evitar las propuestas simplistas y poco justificadas que además pueden llevar al límite el ordenamiento jurídico con consecuencias de largo plazo muy negativas sobre las instituciones económicas (cont.):

- Las propuestas que atacan o tensionan los límites de los principios e instituciones básicas del sistema económico generan inseguridad jurídica que se traslada con rapidez a las expectativas y las decisiones económicas. Ejemplos: discusiones políticas sobre “expropiaciones” o “prohibiciones de compras especulativas”

Reto 4: Afrontar las causas y no los síntomas

Es necesario enfrentarse al origen del problema:

- El origen del problema es la falta de coordinación y objetivos comunes entre los diferentes niveles de gobierno -> Irene Tanagli (presidenta del Comité sobre Vivienda del Parlamento Europeo) y lo que sucede en Milán o las palmeras de LA
- Una solución sería trasladar las competencias urbanísticas locales a niveles superiores (que no solo se preocupan por los ciudadanos que ya viven en la ciudad sino también por los que querían vivir en la ciudad) -> gobiernos regionales, estatales o autoridades de regiones metropolitanas
- Si la vivienda es tan importante, ¿por qué las partidas presupuestarias relacionadas con la vivienda no aparecen? ¿Por qué se gastan los ingresos impositivos provenientes de la vivienda en otros asuntos?
- Aumentar la oferta de vivienda no es ni de derechas ni de izquierdas: aumentar densidades, facilitar el cambio de usos, eliminar regulaciones de los códigos de edificabilidad que son simplemente excusas para proteger el valor de los inmuebles de los propietarios o no se ajustan a las nuevas demandas sociales
- Ingeniería institucional: buenos incentivos y política para reducir los efectos de la mala economía

El enigma de la accesibilidad

Mahoney (Stanford University) este fin de semana en el New York Times a propósito de la propuesta de Mamdani de congelar los alquileres:

- Los economistas (incluidos los premios Nobel) hace tiempo que tienen claro que los controles de precios son una política fracasada. La solución es reducir las barreras regulatorias para construir, pero esto puede tomar años y las soluciones de demanda aumentan precios y transfieren subsidios a los propietarios
- La insuficiencia de estas políticas provoca el llamado **“dilema (enigma) de la accesibilidad”**: los votantes quieren alivio inmediato pero los instrumentos de política estándar no pueden proporcionar dicho alivio -> No es una sorpresa que los políticos recurran a los controles de precios, que prometen alivio inmediato
- Ante la presión por parte del electorado los políticos deben configurar esta política con cuidado, temporalmente y ligada a políticas de aumento de la oferta
- Pueden haber beneficios políticos **en ligar limitaciones de rentas y reformas de la oferta** (agilización licencias, códigos de edificabilidad más ligeros, zonificación más flexible, etc.) que al final serán los mecanismos que reducirán los precios -> tiene que haber un compromiso inequívoco de aumento de la oferta con respaldo presupuestario y plazos claros, y de que las limitaciones serán solo temporales (una vez aplicadas los grupos de interés se movilizarán para que se mantengan en el tiempo)

La política de vivienda de la CAV como ejemplo

Lo he escrito mil veces: no hace falta irse a Viena para ver buenas prácticas

- Políticas consistentes y mantenidas en el tiempo
- Principios básicos: pocos (calificación definitiva y concentración en el alquiler social), claros, bien orientados y de fácil aplicación
- Interés por la evaluación de las políticas: Informe de la Evaluación Integral de los Políticas de vivienda
- Sensibilidad hacia la medición y la evidencia empírica: la Encuesta de Vivienda Vacía del País Vasco
- Aproximaciones innovadoras incluso desde la perspectiva de la ingeniería institucional

Conclusiones

- No existen soluciones mágicas ni de corto plazo: puede ser peor el remedio que la enfermedad. De hecho, una receta infalible es... una buena crisis (The Economist)
- Se necesita una política de vivienda:
 - Suficientemente dotada y consistente en el tiempo: el parque de vivienda pública de Viena no se hizo en dos días -> sin aspavientos ni promesas de milagros
 - Basados en pocos principios generales claros y estables
 - Coherente entre los diferentes niveles de gobierno
 - Evaluable y evaluada, generando información y conocimiento para saber que funciona y que no, y usar ese aprendizaje en el futuro
 - Distinguiendo tres segmentos: vivienda social (responsabilidad fundamentalmente pública), vivienda asequible (que requerirá la colaboración público-privada) y vivienda a precio de mercado

Conclusiones

- Necesaria una visión multi-instrumento para aumentar la oferta en lugares con mucha demanda:
 - Compra/rehabilitación de viviendas por parte del sector público
 - Políticas de rehabilitación extensiva
 - Facilitar cambios de usos (zonas industriales en ciudades, comercios vacíos en el centro de las ciudades, entresuelos de oficinas en el centro de las ciudades, etc.)
 - Colaboración público-privada para aumentar la oferta de vivienda asequible
 - Resistir el “not in my backyard” aunque políticamente sea inconveniente
 - Hay que crecer más en vertical (aumentar densidad)
 - Hay que pensar en regiones metropolitanas y no en ciudades (ni siquiera en áreas metropolitanas)
 - Hay que invertir en infraestructuras locales y regionales
 - Nuevos modelos de vivienda (cooperativas de cesión de uso, “cohousing”, etc.) y tipologías edificativas más acordes a las demandas actuales

Conclusiones

- Usar las nuevas tecnologías (IA para licencias, construcción industrializada, nuevos sistemas constructivos y sensores para ahorrar en calefacción/aire acondicionado, etc.). Ejemplos: programa BRISE (Building Regulation Information Submission Involvement) en Viena digitaliza por completo la tramitación de licencias mediante el uso de modelos BIM (ya usados en Finlandia, Suecia y Estonia), inteligencia artificial y realidad aumentada. La plataforma valida automáticamente la conformidad normativa del diseño y ha permitido una reducción del 50% en el tiempo de tramitación (proyectos en Hamburgo, Berlin, Bratislava, Zagreb o Luibliana)
- Generar inseguridad jurídica e inestabilidad institucional no es una buena idea
- Y si políticamente no se puede (o no se quiere) resistir la presión electoral por medidas con muchos efectos colaterales negativos como las limitaciones de rentas, aplicarlos con cuidado y con un compromiso inequívoco de aumentar la oferta de vivienda plasmado presupuestariamente y propuestas de cambios regulatorios para contrarrestar los efectos negativos de los controles



**Universitat
Pompeu Fabra**
Barcelona