

**Bajar el precio de  
la vivienda: clave  
para el desarrollo  
personal y el  
progreso del país.**

**Junio 2025**



**Movimiento  
Sumar**

## Índice

Viviendas para vivir .....	3
1. Una nueva burbuja de precios en la vivienda.....	5
2. Un mercado de la vivienda ineficiente y extractivo por falta de intervención pública.....	8
El problema es la especulación y el uso de viviendas para no vivir en ellas .....	9
¿Cómo se financia la nueva burbuja de precios? .....	13
Los pisos turísticos y los portales inmobiliarios impulsan la subida de precios .....	14
El dinero negro infla la burbuja.....	15
La inacción pública también impulsa los precios .....	17
3. Aumenta la concentración en la propiedad de viviendas.....	18
4. Un problema con soluciones conocidas .....	18
5. La palanca del próximo Plan Estatal de Vivienda .....	21
6. Sin reforma inmobiliaria quedaremos descolgados del progreso .....	24

## Resumen Ejecutivo

# Viviendas para vivir

## Terminar con la crisis de vidas aplazadas y la extracción de rentas

Nuevamente volvemos a padecer una burbuja en el precio de la vivienda con muchos damnificados sufriendo sus consecuencias esta vez antes de que estalle. Si la anterior burbuja se financió con deuda insostenible esta se paga con **vidas aplazadas o gastadas** en pagar unos precios abusivos por una vivienda. Son personas que no pueden emanciparse, trasladarse a un trabajo o escapar de una situación familiar conflictiva.

También financia e infla la burbuja el capital especulativo atraído por la falta de regulación y políticas públicas que pongan límite a la extracción de rentas de las familias trabajadoras. Fondos e inmobiliarias han encontrado en los pisos turísticos -que han crecido sin control-, otra vía para seguir engordando los beneficios cuando no es posible llevar más allá la extracción de los residentes locales. Una parte no desdeñable de ese capital especulativo tiene su origen en la economía sumergida y opera a través del sistema bancario.

Tiene que terminar la deserción del Estado en la protección de las ciudadanas y ciudadanos frente a la especulación sobre el precio de la vivienda. El artículo 47 de la Constitución Española establece la obligación de los poderes públicos para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada e impedir la especulación.

El mercado de la vivienda no está para satisfacer el sueño de algunos de vivir a costa del trabajo de otros o de hacer turismo o satisfacer la codicia, es para que la gente viva. Lo primero es terminar con la demanda especulativa y con la concentración de la propiedad de la vivienda en pocas manos. Este documento recoge las propuestas de SUMAR para lograrlo. Entre ellas destaca el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 que debe servir como palanca de transformación.

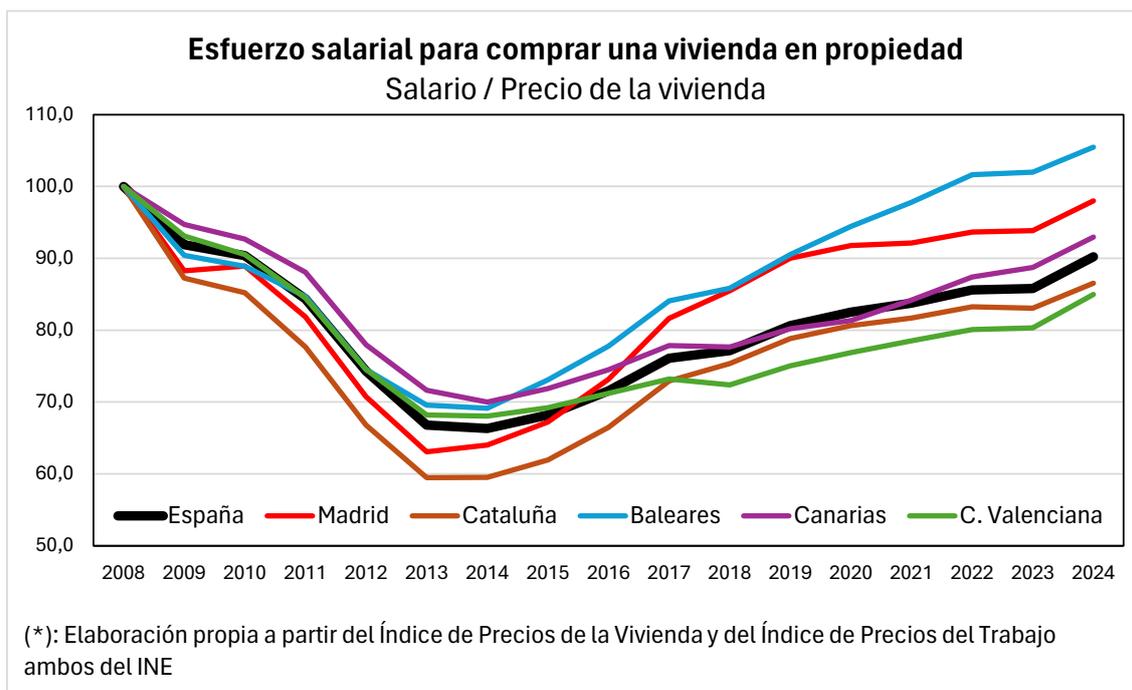
Por último, pero no menos importante, combatir los altos precios de la vivienda está estrechamente relacionado con el progreso del país. El capital que ahora está embalsado en el sector inmobiliarios rentabilizándose de manera pasiva se necesita para financiar la transición verde y la revolución digital. Asimismo, facilitar la emancipación de los jóvenes con viviendas asequibles permitirá que

puedan dedicar su tiempo y esfuerzo a desarrollar la sociedad digital y a descarbonizar la economía.

# 1. Una nueva burbuja de precios en la vivienda

Los precios de la vivienda en propiedad han vuelto a inflarse y ya superan en algunos lugares los niveles observados durante la anterior burbuja inmobiliaria y en el resto presentan una fuerte tendencia al alza con lo que en breve también los sobrepasarán. Por encima incluso se sitúan los precios de la vivienda nueva que marcan máximos históricos. Estos altos precios –al igual que durante la anterior burbuja–, no se explican por los fundamentales de oferta y demanda. Por tanto, estamos ante una **nueva burbuja en el precio de la vivienda** con consecuencias catastróficas para muchas personas, pero también para el progreso del país como se verá más adelante.

**Gráfico nº1**

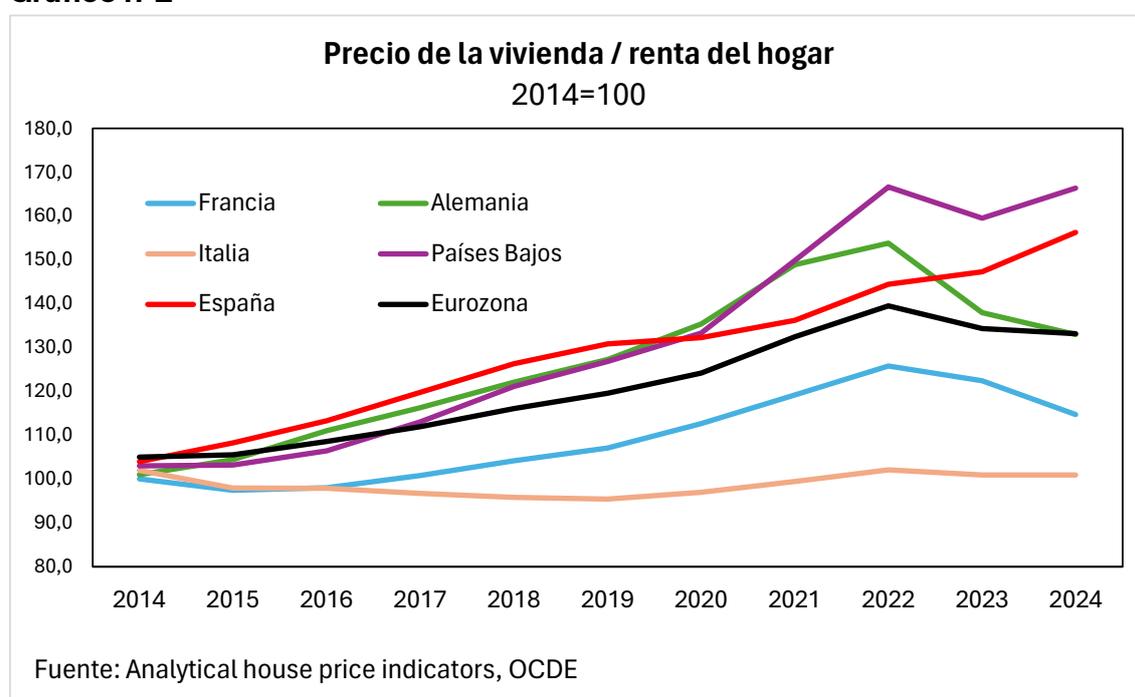


Tras el estallido de la burbuja en 2008 los precios se desinflaron un 53% **hasta quedar en un nivel razonable entre 2013 y 2014**, pero desde entonces han vuelto a subir con fuerza un 66%. Este aumento no ha sido paralelo al de los salarios cobrados en nómina que han tenido una mejora mucho más modesta del 23% en el mismo período. Esto ha significado un fuerte incremento del

esfuerzo salarial para comprar una vivienda<sup>1</sup> hasta niveles similares a los padecidos durante la burbuja inmobiliaria que se infló entre 2004 y 2008.

Como se ve en el gráfico n°1, el esfuerzo salarial para comprar una vivienda ya supera al de la burbuja en las islas Baleares y en la Comunidad de Madrid se está muy próximo a rebasarlo. En todas las Comunidades Autónomas analizadas se observa una fuerte tendencia al alza en el esfuerzo salarial frente a la evolución del precio de la vivienda en propiedad.

**Gráfico n°2**



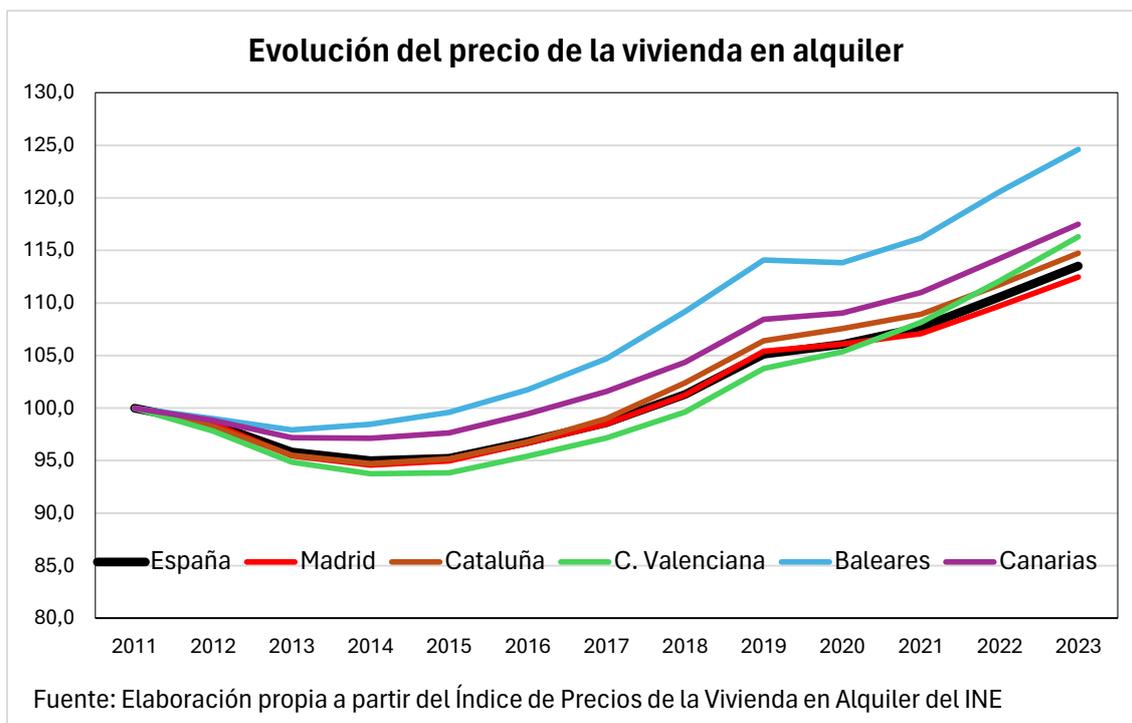
El aumento del precio de la vivienda es un fenómeno generalizado en la mayoría de los países europeos. Sin embargo, el esfuerzo que representa comprar una vivienda con respecto a la renta del hogar se ha moderado en el conjunto de la Eurozona, Alemania y Francia, tras la pandemia y la crisis inflacionista. En Italia el esfuerzo de comprar una vivienda con respecto a la renta se ha mantenido

<sup>1</sup>.- Se calcula como la relación entre la evolución del precio de la vivienda (aproximado a través del Índice de Precios de la Vivienda del INE) y la evolución del salario en nómina de un trabajador a tiempo completo, estimado a través del Índice de Precios del Trabajo, también del INE. Para los años 2023 y 2024 se emplea el incremento salarial pactado registrado a enero de 2025 por el MITES a falta de estimaciones para el IPT. Este cálculo es más correcto que deflactar los precios de la vivienda por el IPC, pues con lo que se paga la vivienda es con el salario y éste ha tenido una evolución por debajo de la del índice general de precios de consumo.

estable desde 2014 gracias al importante gasto público anual en vivienda. Por el contrario, los Países Bajos y, sobre todo, España es donde el esfuerzo sigue disparado al alza, ver gráfico n°2.

Como novedad, **la nueva burbuja inmobiliaria ha venido acompañada de un incremento igualmente pronunciado en el precio de la vivienda en alquiler**. Éste comenzó a aumentar a partir de 2014 y desde entonces y hasta 2023 se ha incrementado un 19,5% según el Índice del Precio de la Vivienda en Alquiler del INE. El aumento ha sido aún más alto en las islas Baleares (26,6%), Comunidad Valenciana (24,1%) y Cataluña (21,2%), mientras que en Madrid se ha situado en el 18,9%, ver gráfico n°3.

**Gráfico n°3**



Los altos precios de la vivienda en propiedad sumados a los igualmente elevados alquileres han provocado una **crisis de acceso a la vivienda sin precedentes** y una situación de emergencia social. Ésta está **aplazando la vida** de muchas personas jóvenes que no pueden emanciparse, impidiendo la movilidad geográfica de la fuerza de trabajo, elevando el conflicto en hogares rotos y aumentando la violencia contra las familias vulnerables, el sinhogarismo y la pobreza.

En este sentido, el **número de desahucios** fue de 27.564 viviendas en 2024 un 3,4% más que el año anterior. De ellos la mayoría (20.558), tuvieron su origen en el impago del alquiler. En paralelo, el número de personas sin hogar que reciben algún tipo de atención por los servicios sociales ha aumentado un 24,5% entre 2012 y 2022 hasta las 28.552 personas. Según Caritas y Hogar Sí esta cifra habría aumentado a 42.000 personas sin hogar en 2024.

## 2.Un mercado de la vivienda ineficiente y extractivo por falta de intervención pública

**El mercado inmobiliario no es capaz de proveer suficientes viviendas a un precio asequible sin intervención pública.** Un claro ejemplo de esto es la situación actual de la vivienda en España, donde una amplia parte de la demanda no es atendida porque los precios están inflados y la intervención pública es insuficiente y parcial. El mercado no funciona de manera eficaz porque los operadores privados exigen una rentabilidad muy alta para atender la demanda y, en consecuencia, muchas personas no pueden acceder a una vivienda.

Este tipo de **greedy inflation** (inflación por codicia) por el cual las empresas privadas solo se dedican a los segmentos de la demanda que dejan mucho margen, no es exclusivo del mercado inmobiliario se observa en muchas otras actividades, si bien es especialmente dañino cuando ocurre en algún bien o servicio básico. Es, por ejemplo, el caso de la sanidad norteamericana donde al estar privatizada solo se atiende al segmento que puede pagar sus altos precios inflados.

Resultado de esto es el **gran margen de beneficios** sobre ventas de las inmobiliarias españolas (**37%**), que es de los más altos de toda la economía. En 2024 **obtuvieron 8.555 millones de euros de beneficio bruto** según el Observatorio de Márgenes Empresariales de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) y el Banco de España.

Las inmobiliarias privadas lo han dicho bien claro, si el Estado quiere que promuevan viviendas a precios asequibles tiene que subvencionarlas para preservar los altos márgenes de beneficio con los que operan. Con este fin, el Estado tendría que poner a su disposición suelo gratuito, desregular su uso para

trasladar los riesgos urbanísticos o medioambientales a los ciudadanos y darles avales para financiar las promociones, pues la banca no les presta tras la burbuja y las inmobiliarias funcionan sin dinero propio.

Las inmobiliarias privadas solo operan en el segmento de vivienda de precios asequibles si los riesgos están socializados y los beneficios privatizados y garantizados en una cuantía suficiente para satisfacer su codicia. Como se ve estas empresas también exigen la intervención pública si se quiere resolver el problema de acceso a la vivienda, pero para ello primero hay que garantizar sus altos márgenes de beneficio.

### ***El problema es la especulación y el uso de viviendas para no vivir en ellas***

Las inmobiliarias, constructoras y bancos privados atribuyen el incremento del precio de la vivienda al aumento de la demanda y la falta de oferta. Su solución es construir más viviendas y subvencionar con dinero público la compra y el alquiler de vivienda. Pero la realidad es que los precios crecen por encima de sus fundamentales de oferta y demanda por la especulación -para aprovecharse de los elevados alquileres y precios en propiedad-, y porque hay muchas viviendas que no se emplean para vivir permanentemente en ellas sino como apartamentos turísticos, para el alquiler de temporada, como viviendas secundarias o simplemente están vacías.

Una parte del problema se resuelve prohibiendo la compra especulativa, otra movilizandando la vivienda hacia su uso como residencia permanente y, por último, si la movilización es insuficiente en zonas tensionadas debe ser el Estado el que promueva la construcción de viviendas para ahorrarnos el sobre coste de remunerar a las inmobiliarias privadas y para evitar el riesgo de que sean descalificadas pasado un tiempo, dada la presión y captura que han ejercido sobre los responsables públicos en el pasado.

**Tabla nº1**

**CARACTERIZACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS**

Incremento entre 2014 y 2023. Datos en miles

Provincias	Compra-venta de viviendas <sup>1</sup>						Incremento de los hogares <sup>3</sup>	Incremento de la población <sup>4</sup>		
	Total	Nuevas	Segunda mano	% sin hipoteca <sup>2</sup>	% por extranjeros	% por no residentes		Total	Extranjeros	En edad de emanciparse de 25 a 34 años
	Incremento entre 2014 y 2023			Acumulado entre 2014 y 2023						
Madrid	25,5	-1,7	27,1	20,3	9,9	1,2	158,4	499,4	258,8	-51,6
Barcelona	27,1	3,3	23,8	29,9	14,3	2,9	114,1	337,6	299,2	-20,5
Valencia	20,4	0,6	19,7	27,3	17,2	4,2	54,9	125,2	114,4	-40,7
Alicante	24,2	-2,8	27,0	46,5	49,8	35,8	46,3	107,0	72,3	-32,9
Sevilla	10,0	0,7	9,3	26,9	3,9	0,6	31,0	25,3	22,5	-49,7
Málaga	11,8	-1,6	13,4	38,3	37,2	28,0	68,7	134,6	66,3	-27,4
Murcia	11,7	-0,3	12,0	24,6	25,7	14,3	33,3	89,0	26,1	-27,0
Subtotal	130,7	-1,7	132,4	29,9	21,4	11,0	506,8	1.318,1	859,5	-249,8
<b>España</b>	<b>264,8</b>	<b>-8,0</b>	<b>272,9</b>	<b>29,7</b>	<b>17,7</b>	<b>8,6</b>	<b>885,1</b>	<b>1.589,6</b>	<b>1.413,3</b>	<b>-851,3</b>

Fuentes:

(1).- Estadística de Transmisiones de Derechos de Propiedad del INE

(2).- Diferencia entre Compra-Ventas y Estadística de Hipotecas del INE

(3).- Año 2014, Encuesta Continua de Hogares, y año 2024, Encuesta Continua de Población ambas del INE

(4).- Estadística Continua de Población

En efecto, ha habido un aumento de la demanda de viviendas como resultado del incremento de la población que creció desde el año 2014 –año a partir del cual se inicia el alza en el precio de la vivienda–, hasta 2024 en 1,6 millones de personas; fundamentalmente por la entrada de inmigrantes. En paralelo se ha producido un aumento de casi 890.000 hogares en el mismo período, ver tabla nº1.

Junto a este aumento se ha producido también un **alivio estructural de la presión sobre la demanda de vivienda como resultado del envejecimiento de la población**. Ha disminuido el volumen de personas en edad de emancipación. La población entre 25 y 34 años se ha recortado en 851.000 personas entre 2014 y 2023. Esta caída es incluso mayor entre los oriundos, de 1.103.000 personas, ver tabla nº1. Adicionalmente, el ritmo de crecimiento del número de hogares viene disminuyendo desde 2023 y el INE prevé también una caída para este año.

## Tabla n°2

### CARACTERIZACIÓN DEL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

Incremento entre 2014 y 2023. Datos en miles

Provincias	Incremento de las viviendas							Incr. vivienda nueva terminada <sup>5</sup> 2014 a 2023	
	Total <sup>1</sup>	Principales			Secundarias				
		Total <sup>1</sup>	Propiedad <sup>2</sup>	Alquiler <sup>2</sup>	Cesión <sup>2</sup>	Total <sup>1</sup>	Vacías <sup>3</sup> 2011-2021		Nuevas sin vender <sup>4</sup>
Madrid	74,5	133,5				-59,0	-75,7	9,9	12,9
Barcelona	23,6	103,7				-80,1	-70,2	3,7	4,1
Valencia	34,5	53,5				-19,0	-41,5	-6,2	2,0
Alicante	68,2	50,3				17,9	0,5	-14,1	1,6
Sevilla	28,5	4,8				23,7	-29,0	1,6	3,3
Málaga	82,7	71,9				10,8	32,2	-8,5	3,9
Murcia	48,1	46,2				1,9	-26,0	-7,1	1,3
Subtotal	360,2	463,9				-103,7	-209,6	-20,7	29,0
<b>España</b>	<b>1.138,6</b>	<b>880,5</b>	<b>-169,6</b>	<b>1.174,1</b>	<b>-124,0</b>	<b>258,1</b>	<b>384,9</b>	<b>-88,0</b>	<b>45,1</b>

Fuentes:

- (1).- Parque de viviendas del MTyMS
- (2).- Encuesta de Condiciones de Vida 2023 del INE
- (3).- Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021
- (4).- Stock de vivienda nueva del MTyMS
- (5).- Viviendas libres terminadas del MTyMS

Pero ninguno de estos factores depresores ha domeñado el ritmo de crecimiento de los precios porque, como se ha apuntado, **su aumento también está impulsado por la especulación**. Hay muchos síntomas de que el capital especulativo está creciendo en el mercado de la vivienda presionando al alza la demanda y los precios (ver tabla n°2):

- El fenómeno de los pisos turísticos en zonas tensionadas no existía hace 10 años y ahora presiona por el lado de la demanda y recorta la oferta de viviendas para residencia permanente.
- El aumento de la oferta de viviendas en alquiler es indicativo de un alto apetito inversor. En 2023 hay casi 1,2 millones de viviendas en alquiler más que en 2014.
- El crecimiento del stock de viviendas nuevas sin vender en 2023 por primera vez desde 2009, situado en 448.000 viviendas.
- El 11% de las viviendas vendidas entre 2014 y 2023 en las siete provincias más pobladas de España, las han comprado no residentes. Casi el 36% de las vendidas en Alicante, el 28% en Málaga y el 14,3% en Murcia.

- Casi el 30% de las viviendas vendidas entre 2014 y 2023 se han comprado al contado. Esto, a su vez, está relacionado con la entrada masiva de billetes físicos en España procedentes del extranjero vinculada a la economía sumergida que se comenta más adelante.

### Tabla nº3

#### CARACTERIZACIÓN DEL STOCK DE HOGARES Y VIVIENDAS EN ESPAÑA

Año 2023. Datos en miles

Provincias	Hogares <sup>1</sup>	Stock de viviendas									Vivienda nueva terminadas <sup>7</sup>	
		Total <sup>2</sup>	Principales			Secundarias			En 2023	Acumulado entre 2014 y 2023		
			Total <sup>2</sup>	Propiedad <sup>3</sup>	Alquiler <sup>3</sup>	Cesión <sup>3</sup>	Total <sup>2</sup>	Piso turísticos <sup>4</sup> nov. 2024			Vacías <sup>5</sup> Año 2021	Nuevas sin vender <sup>6</sup>
Madrid	2.658,1	3.016,5	2.627,9	1.945,8	542,6	139,4	388,6	20,8	187,6	51,4	15,6	116,0
Barcelona	2.280,1	2.625,9	2.284,9	1.569,5	543,3	172,2	341,0	18,2	213,0	48,6	6,7	57,5
Valencia	1.073,8	1.501,3	1.076,1	842,5	148,6	85,1	425,2	16,3	172,5	20,5	3,0	21,6
Alicante	795,8	1.362,5	797,2	614,5	121,3	61,5	565,2	41,2	209,5	30,1	3,4	42,7
Sevilla	744,5	925,8	712,6	576,8	74,2	61,6	213,1	4,6	97,3	17,9	4,6	26,4
Málaga	695,3	1.013,1	697,5	545,6	91,4	60,5	315,6	41,0	152,8	4,2	4,8	35,2
Murcia	564,3	850,9	570,3	437,6	89,2	43,4	280,6	8,4	103,1	17,9	2,4	13,4
Subtotal	8.812,0	11.296,0	8.766,6	6.533,6	1.609,3	623,6	2.529,3	150,4	1.135,9	190,5	40,6	312,8
<b>España</b>	<b>19.188,2</b>	<b>26.902,4</b>	<b>19.165,8</b>	<b>14.401,2</b>	<b>3.589,8</b>	<b>1.174,9</b>	<b>7.736,6</b>	<b>368,3</b>	<b>3.828,3</b>	<b>447,7</b>	<b>80,5</b>	<b>616,2</b>

Fuentes:

(1).- Año 2014, Encuesta Continua de Hogares, y año 2024, Encuesta Continua de Población ambas del INE

(2).- Parque de viviendas del MTyMS

(3).- Datos de provincias del Censo de Población y Viviendas 2021 y para España de la Encuesta de Condiciones de Vida 2023 ambos del INE

(4).- Viviendas turísticas del INE

(5).- Censo de Población y Viviendas 2021

(6).- Stock de vivienda nueva del MTyMS

(7).- Viviendas libres terminadas del MTyMS

La oferta del parque de viviendas aumentó en casi 1,1 millones de viviendas entre 2014 y 2023, de las que 880.000 son viviendas principales que han absorbido los 885.000 hogares nuevos fundados desde 2014. El incremento de viviendas principales procedió de casi 616.000 viviendas nuevas construidas en el período y cerca de 300.000 viviendas principales transformadas de su uso en propiedad o cesión al alquiler. De hecho, la demanda de vivienda de los nuevos hogares ha sido fundamentalmente atendida mediante el aumento de la oferta de viviendas en alquiler que creció en casi 1,2 millones entre 2014 y 2023, ver tabla nº2.

En las siete provincias más pobladas (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Sevilla, Málaga y Murcia) se observa en el mismo período, además del aumento de las viviendas principales, una apreciable disminución de las viviendas secundarias que se han transformado en residencias permanentes y que no se observa en el conjunto del país donde este tipo de viviendas ha seguido

creciendo. De estas viviendas 210.000 se corresponden con viviendas vacías que han pasado a estar ocupadas, ver tabla nº2.

El volumen de construcción de viviendas nuevas está actualmente en 100.000 al año, por debajo de su registro histórico medio anterior a la burbuja inmobiliaria. Siendo esto cierto, el espacio para la movilización de vivienda para uso residencial permanente no es estrecho y habría que aprovecharlo antes de construir más viviendas.

El conjunto de viviendas disponibles -ya construidas- que podrían ampliar el parque de viviendas principales se compone actualmente de 7,7 millones de viviendas secundarias, de las que 2,5 millones se localizan en las siete provincias más pobladas. De estas viviendas secundarias cerca de 370.000 se destinan a pisos turísticos (el 41% ubicado en las 7 provincias) y 3,8 millones son viviendas vacías (1,1 millones en las 7 provincias). A su vez entre las viviendas vacías se contabilizan 450.000 viviendas nuevas sin vender, de las que 190.000 se localizan en estas provincias, ver tabla nº3.

### ***¿Cómo se financia la nueva burbuja de precios?***

Las inmobiliarias, constructoras y bancos nos quieren convencer de que la actual subida de los precios como un cohete no es una burbuja, sino que se debe a un aumento de la demanda y la falta de oferta de viviendas. Pero sí estamos ante otra burbuja de precios, la diferencia es que ahora no está financiada con deuda insostenible proporcionada irresponsablemente por cajas y bancos, y por subvenciones públicas a la compra<sup>2</sup>. Otra diferencia es que sus damnificados - los que quieren las viviendas para vivir y no para especular, pero no pueden acceder a una vivienda por los altos precios-, la sufren antes de que haya estallado.

La actual burbuja se está inflando con la extracción de ingresos de las familias trabajadoras por los rentistas. El mercado del alquiler es el que más rápidamente

---

<sup>2</sup>.- El Gabinete Económico de CCCO estimó que desde 1980 los sucesivos gobiernos habían destinado 160.000 millones de euros en beneficios fiscales relacionados con la vivienda. Si estos fondos se hubieran invertido en construir vivienda pública se podrían haber edificado aproximadamente 1,6 millones de viviendas públicas en los últimos 40 años. Estas deducciones han representado una transferencia de dinero público que, en muchos casos, ha sido absorbida por los vendedores mediante el incremento de los precios de venta.

está creciendo impulsado por mucho capital especulativo atraído por las altas rentabilidades. En las zonas céntricas de las ciudades los pisos turísticos han abierto la posibilidad de seguir engordando los beneficios cuando ya no es posible ir más allá en la extracción de renta de los residentes locales.

También están contribuyendo al inflado de los precios su manipulación por los portales inmobiliarios, la entrada incontrolada de cantidades millonarias de billetes físicos no declarados procedentes del extranjero (que el Banco de España está ignorando y la banca colabora en su introducción, comportamientos que reproducen los de la anterior burbuja) y la inacción del Sector Público con una política de vivienda dotada con recursos raquíticos y un enfoque parcial e insuficiente.

### ***Los pisos turísticos y los portales inmobiliarios impulsan la subida de precios***

La aparición y crecimiento incontrolado de los pisos turísticos es uno de los motivos del aumento de los precios de la vivienda. Estos permiten a los propietarios seguir aumentando sus beneficios cuando la extracción de renta de los residentes locales ya no se puede llevar más allá. Que se ubiquen en zonas céntricas de las ciudades de renta media o media-alta, actúa como catalizador del efecto dominó en la transmisión del alza de precios hacia barrios en la periferia.

Los pisos turísticos han pasado de casi no existir en 2014 a ocupar casi 370.000 viviendas en zonas de alta demanda, aunque algunos expertos elevan la cifra por encima de los 400.000 y donde la labor de denuncia del Ministerio de Derechos Sociales y Consumo está permitiendo aflorar un volumen importante de pisos no declarados, ver tabla nº3.

Asimismo, los expertos han señalado que los portales inmobiliarios también actúan como impulsores del alza de los precios de la vivienda, fijando precios de referencia inflados, promoviendo los alquileres cortos (la rotación les beneficia pues cobran por cada anuncio nuevo) y duplicando algunos anuncios caros para elevar el precio medio. Los propietarios de estos portales son también fondos con inversiones en el sector inmobiliario a los que les interesan contagiar el mercado de una dinámica alcista para aumentar sus beneficios.

### **El dinero negro infla la burbuja**

El lavado de dinero también está contribuyendo al inflado de la burbuja inmobiliaria en España a través de la entrada de billetes físicos procedentes del extranjero. Este dinero estaba fuera de España oculto al fisco o procede de actividades ilícitas y aprovecha los altos precios del inmobiliario para lavarse más fácilmente y obtener una alta rentabilidad en un sector concentrado en la construcción de vivienda nueva de alta gama y un mercado de segunda mano y alquiler con los precios inflados en las grandes ciudades, localidades costeras e islas.

El indicio más claro de esto, además de las crecientes operaciones policiales en este ámbito, son los más de 30.000 millones de billetes físicos que han entrado en España durante los dos últimos años y el primer trimestre de 2025 procedentes del extranjero y que los bancos comerciales han ingresado en el Banco de España. Éste atribuye este exceso de billetes al turismo internacional que los traería físicamente cuando llegan de vacaciones a España, quedándose en el país.

#### **Tabla nº4**

**Diferencia entre los billetes entregados** (por el BCN de cada país a sus bancos comerciales) **y los devueltos** (por los bancos comerciale al BCN de cada país)

Año 2024. Millones de euros

Diferencias negativas indican que entran billetes procentes de otros países

<b>Tipo de billetes</b>	<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>Italia</b>	<b>Alemania</b>
500 €	-1.147	-520	-214	1.231
200 €	-1.253	-1.280	-421	1.813
100 €	-4.151	-1.870	-1.153	3.421
50 €	-1.025	14.890	5.485	3.216
20 €	-3.352	2.480	1.061	851
10 €	-1.204	840	113	493
5 €	-117	-70	11	166
<b>Total</b>	<b>-12.249</b>	<b>14.460</b>	<b>18.533</b>	<b>11.190</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la información suministra por los BCNs de España, Francia, Italia y Alemania

Sin embargo, este argumento es muy débil por varios motivos, aunque una parte sí sea atribuible al turismo internacional. En primer lugar, esto no le ocurre a

ningún otro país de la Eurozona donde el turismo es importante como Francia, Italia o Grecia. Sus bancos comerciales no le devuelven a su banco central más billetes de los que este les distribuye a lo largo del año para atender sus operaciones de efectivo; esta anomalía solo ocurre en España.

En segundo lugar, la devolución de billetes excedentarios ocurre a lo largo de casi todos los meses del año no solo en julio, agosto y septiembre -los meses de más actividad turística- y el volumen es mayor fuera de esos tres meses. El 64% de los 12.249 millones de billetes excedentarios que los bancos comerciales devolvieron al Banco de España en 2024 se retornaron fuera de esos tres meses.

En tercer lugar, como se ve en la tabla nº4, más de la mitad de los billetes devueltos en 2024 (53,5%) son billetes de alta denominación de 100€, 200€ o 500€. En países con mucho turismo como Francia estos billetes de alto valor solo suponen el 25,4% y en Italia el 9,7% de su emisión de billetes y el volumen está muy por debajo del de España en ambos países. No parece sostenible que sean los turistas los que traen estos billetes de alta denominación, entre otros motivos, por las dificultades que hay para que sean aceptados por muchos comercios.

En cuarto lugar, otro indicio de la influencia de estos billetes en el mercado inmobiliario es el aumento de la compra de vivienda al contado, aunque no necesariamente suponen un pago completo en efectivo, pero sí posiblemente una cantidad. Casi un tercio de las viviendas compradas en el primer trimestre de 2025 no recurrió a financiación hipotecaria a pesar de la relajación de los tipos de interés y el casi el 30% de todas las compra-ventas llevadas a cabo entre 2014 y 2023.

El Banco de España, no debería negar esta burbuja inmobiliaria con hizo con la anterior. Sería un error negar su componente especulativa y atribuir el alza de precios exclusivamente a la falta de construcción de viviendas, cuando se ha comprobado que hay un exceso de viviendas disponibles para atender el uso de la vivienda para residir en ella de manera permanente con una regulación adecuada. Como todas las burbujas de precios esta tiene también detrás a la banca, que buscando elevar sus beneficios está permitiendo que se desarrolle una economía sumergida que infla los precios de la vivienda y afecta muy negativamente al desarrollo normal de la vida de muchas ciudadanas y ciudadanos.

Y, como también en la anterior burbuja, la banca alemana está jugando un papel destacado pues como se ve en la tabla nº4 es de Alemania –y de Luxemburgo– de donde salen los billetes físicos de alta denominación que terminan en nuestro inmobiliario. El Bundesbank es el gran suministrador internacional de billetes sobre todo a países de fuera de la Eurozona y una parte importante son billetes de alta denominación. **Más del 60% de los billetes emitidos por el BUBA está fuera de Alemania y de ellos más del 70% circula por países de fuera de la Eurozona. Se estima que el 70% de los billetes de 500 euros fabricados por Alemania se encuentran fuera de sus fronteras.**

### ***La inacción pública también impulsa los precios***

Las Administraciones Públicas españolas gastaron 7.643 millones en vivienda, urbanismo, alumbrado y alcantarillado... en 2023, lo que equivale a medio punto del PIB. Muy lejos del 4,3% que invierte Italia o el 1,2% del conjunto de la Eurozona. De esa cantidad exclusivamente a vivienda se destinan unos magros 115 millones<sup>3</sup>.

Adicionalmente, el parque de vivienda social y pública asciende a cerca de 600.0000 viviendas en España, lo que equivale al 2,2% del parque total de viviendas en 2023. Se trata de un parque raquítico sobre todo si se compara con el de países que sí se han tomado la política de vivienda en serio como Países Bajos (30%), Austria (24%), Dinamarca (21%), Francia (17%) y Reino Unido (17%).

El parque español es muy pequeño a pesar de haberse construido o rehabilitado casi 2,5 millones de viviendas protegidas en las tres últimas décadas. La participación de las inmobiliarias en la mayoría de las promociones inmobiliarias de estas viviendas operó como disolvente del parque público y a los pocos años todas pasaban al “mercado libre”.

---

<sup>3</sup>.- Fuente COFOG, Ministerio de Hacienda y Eurostat.

### **3. Aumenta la concentración en la propiedad de viviendas**

El número de grandes tenedores (más de 10 inmuebles) ha crecido en la última década un 20% hasta situarse en 307.000 en 2024. Hay un millón de viviendas en España en manos de 27.000 grandes propietarios, según datos del Catastro.

Las diez mayores empresas tenedoras de viviendas controlan casi 200.000 viviendas y aquellos que controlan más de mil viviendas concentran la propiedad de 360.000 viviendas. Estos grandes super propietarios concentran el 4% del parque total de viviendas del país. Se trata de fondos, bancos y entidades del sector público que, en este último caso, controla el 27% de ese millón de viviendas. Caixabank, con 22.000 viviendas y Blackstone con 19.600 son dos de los mayores grandes propietarios. Asimismo, el 15% del parque de viviendas en alquiler estaban en manos de empresas en 2023 según la AEAT.

Por último, también hay personas físicas que poseen un gran número de viviendas. El 72% de las personas propietarias de inmuebles poseen una única vivienda, 22% tiene entre do y 5 viviendas y el 6% restante poseen más de cinco inmuebles.

### **4. Un problema con soluciones conocidas**

Hasta aquí se han descrito los motivos por los que está aumentando el precio de la vivienda. Pero la causa de fondo del incremento es una insuficiente y parcial intervención pública que las ataje. Las soluciones son, sin embargo, bien conocidas y aplicables si seguimos el ejemplo y experiencias de los países que disfrutaban de una vivienda a precios razonables y que lo han logrado gracias a una profunda y decidida intervención pública. Una política de vivienda eficaz exigirá un planteamiento holístico que incluyera las siguientes intervenciones de manera simultánea.

Ampliar la oferta:

- **Movilizar las viviendas vacías.** Elevando fuertemente su fiscalidad y promoviendo su movilización mediante su gestión por agencias públicas de alquiler seguro, garantizado y asequible.
- **Crear un gran parque de vivienda pública de alquiler asequible y no descalificable.** En primer lugar, movilizando la vivienda vacía. En segundo lugar, reuniendo en empresas públicas todas las viviendas y terrenos edificables en manos de las Administraciones Públicas (SEPES en el ámbito estatal). En tercer lugar, estableciendo por ley, el derecho de tanteo y retracto de las Administraciones Públicas para todas las operaciones inmobiliarias de vivienda con descuento entre operadores profesionales (bancos, fondos, inmobiliarias, etc.). Y, en cuarto lugar, construyendo bajo un esquema de **Estado emprendedor**, en aquellas zonas tensionadas donde la movilización de vivienda sea insuficiente a través de inmobiliarias públicas para ahorrar recursos evitando el lucro privado y dando seguridad a la calificación permanente de las viviendas.
- **Cambiar el objeto social de la SAREB** con el fin de emplear preferentemente sus activos en la creación del parque público de vivienda para el alquiler asequible frente a su objeto actual donde prima la liquidación.
- **Impedir la descalificación de las viviendas públicas y sociales** pasados unos años.
- Fomentar el desarrollo y puesta en práctica del **derecho de tanteo y retracto** de las Administraciones Públicas sobre los paquetes de viviendas y terrenos urbanizables que se venden entre operadores profesionales con grandes descuentos.
- **Ampliar al 40% el mínimo de edificabilidad residencial** reservada en la Ley del Suelo a vivienda protegida, destinándola mayoritariamente a alquiler asequible.
- **Establecer un plazo para la edificación en suelo urbanizable**, tras el cual, en caso de no haberse iniciado las obras, el terreno quedaría cedido al sector público para la construcción de vivienda.

Impedir la demanda especulativa:

- **Prohibir la compra especulativa.** Prohibir la compra de vivienda en zonas tensionadas a empresas y a particulares –comunitarios o extracomunitarios–, si no se va a vivir al menos cinco años en la vivienda adquirida.
- **Acabar con los apartamentos turísticos.** Prohibir el uso de viviendas como pisos turísticos en zonas tensionadas o, en su defecto, elevar fuertemente su fiscalidad para que lo rentable sea el alquiler permanente.

Bajar los precios de la vivienda en propiedad y alquiler:

- **Promover la aplicación de la Ley de Vivienda** la participación en los recursos estatales dirigidos a vivienda a su desarrollo y establecer un régimen sancionador para evitar su incumplimiento.
- **Mejorar el sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda,** generando índices de referencia del precio de la vivienda relacionados con la renta de los hogares que alquilan.
- **Reducir los beneficios fiscales a los propietarios.** Limitar las rebajas fiscales a los caseros que sitúen el precio de la vivienda en alquiler en un nivel relacionado con los salarios que se pagan.
- **Establecer topes al alquiler** en zonas tensionadas y en función de la renta mediana de los hogares que alquilan en cada barrio. Estos límites generan una asignación de los pisos a través de mecanismo distintos al precio (e.g. el primero que llega).
- **Fijar topes** al precio de los terrenos recalificados como urbanizables.
- Facilitar la **portabilidad de hipotecas** entre entidades de crédito y establecer fórmulas generales y automáticas que resuelvan el problema de las **hipotecas REDAL, IRPH y multi divisas.**
- **Introducir una hipoteca a tipo fijo regulada de referencia**

Proteger a los inquilinos que alquilen su vivienda:

- **Regular alquiler de temporada y habitaciones.** *Causalizar* el alquiler de temporada y extender a estos inquilinos y a los de habitaciones la protección

y derechos reconocidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos a los inquilinos de larga duración.

- **Promover los contratos de alquiler de larga duración** como hemos hecho en el mercado de trabajo. Queremos contratos de trabajo y alquiler permanentes para construir vidas estables.
- **Reforzar la defensa legal de los inquilinos e inquilinas** frente a los abusos modificando la ley de enjuiciamiento civil para incluir como causa de oposición la existencia de cláusulas abusivas.
- **Calidad de las viviendas que se alquilan.** Obligación de mantener los estándares de calidad por los propietarios. Prohibición del hacinamiento. Creación de un cuerpo de inspección local y establecimiento de sanciones disuasorias al incumplimiento de las normas de calidad.

## 5. La palanca del próximo Plan Estatal de Vivienda

La provisión de viviendas no es eficiente a través de la iniciativa privada. Resolver esta incapacidad requiere de una intervención pública decidida, profunda y general como en su día se hizo para lograr una sanidad pública universal de calidad. Ésta es a su vez ineludible pues de su éxito depende el bienestar de muchos ciudadanos, particularmente jóvenes, y la movilización de recursos para financiar la transición verde y la revolución digital por un capital que hoy se encuentra embalsado en el sector inmobiliario rentabilizándose de manera extractiva y pasiva, sin innovar ni arriesgar.

Precisamente, este año finaliza el PEV 2022-2025 siendo clave aprobar uno nuevo con más recursos y objetivos más ambiciosos y mejor diseñados pues se trata del principal instrumento del Estado para garantizar el acceso a la vivienda. Aunque el PEV que vence este año supuso una mejora organizativa al estructurarse en trece programas que abordan diversas situaciones de vulnerabilidad residencial, su alcance financiero ha resultado claramente insuficiente frente a la escalada del precio de la vivienda. En el momento de su aprobación, el precio medio del metro cuadrado era de 1.694€ y ha aumentado

un 16% hasta situarse en 1.972€ a finales de 2024. Este incremento ha sido especialmente acusado en territorios como Madrid, Baleares, Barcelona o Málaga, donde los precios superan con creces la media nacional.

El plan actual cuenta con una financiación anual estable por parte del Estado de 359 millones de euros en subvenciones, a los que se suman 200 millones anuales para el Bono Alquiler Joven y partidas menores para la subsidiación de préstamos. Esta dotación resulta limitada tanto en términos absolutos como relativos (menos del 0,05 % del PIB), especialmente si se compara con la magnitud del problema y el esfuerzo requerido para ampliar el parque público de vivienda. Además, el modelo de cofinanciación con las comunidades autónomas -que exige al menos un 10% de aportación para desbloquear los fondos estatales y un 20% adicional para acceder al total-, ha generado desigualdades en la aplicación territorial del plan. La exclusión de fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, que financian actuaciones paralelas, ha contribuido también a fragmentar la política de vivienda y a diluir su impacto estructural.

Por tanto, aprobar este año un nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 que sustituya al anterior es un objetivo ineludible para resolver la crisis de vivienda. El primer elemento para que el PEV pueda operar eficazmente es escalar suficientemente sus recursos. **El PEV debería movilizar anualmente recursos públicos equivalentes al 1% de PIB** (16.000 millones en 2026 y 65.000 millones entre 2026 y 2029). Este esfuerzo debe financiarse fundamentalmente por el Estado movilizando los fondos europeos disponibles y créditos del BEI, pero también por las comunidades autónomas y ayuntamientos.

El objetivo central del PEV debe ser crear un gran **parque de vivienda pública para el alquiler asequible no descalificables** que al final de su vigencia cuatrienal suficiente viviendas para bajar su precio.

El primer paso de este parque es reunir bajo el mismo los recursos inmobiliarios en manos del Estado (suelo y vivienda) que son propiedad de la SAREB y el resto de organismos de la Administración General del Estado. La segunda es que la Entidad Estatal de Suelo (SEPES) actúe como promotor inmobiliario directo de los recursos públicos con el fin de evitar el sobrecoste que supondrían las inmobiliarias privadas en la creación del parque público.

En tercer lugar, el Ministerio de Vivienda creará y publicará un registro de las viviendas que forman parte del parque público, diferenciando entre las permanentes y temporales (cedidas para su gestión por propietarios privados para su alquiler asequible).

En cuarto lugar, los criterios que siguen serán de obligado cumplimiento para aquellas Administraciones y empresas públicas que accedan a los fondos del plan. Los acuerdos que se suscriban bajo el PEV detallarán en un cronograma los hitos y compromisos a alcanzar por cada compromisario para acceder año a año a sus fondos. Los fondos del PEV se repartirán en función de la tensión habitacional de cada territorio. Los fondos tendrán un carácter competitivo de tal manera que los recursos asignados a un territorio que no se gasten en un ejercicio se redistribuirán al conjunto en el siguiente.

1. **Protección permanente de las viviendas.** Toda vivienda comprada o construida –total o parcialmente– con fondos procedentes del PEV deberá tener una calificación de vivienda pública o protegida indeleble. Por tanto, estas viviendas no podrán ser nunca descalificadas y pasarán a formar parte del parque público de vivienda de manera permanente.
2. **La mayoría de las viviendas del parque público deben destinarse al alquiler asequible.** El impulso de la vivienda en alquiler asequible o social (para hogares vulnerables) en viviendas públicas o protegidas debe ser el eje central sobre el que se articule el PEV. El alquiler asequible de las viviendas permanentes que formen parte del parque se situará en media entre 400 euros y 600€ mensuales para una vivienda de 80 metros cuadrados útiles y se revisará con el IPC.
3. **Movilizar la vivienda vacía en zonas tensionadas antes de construir más viviendas.** La primera acción para crear el parque público de vivienda pública será la movilización suficiente de las viviendas vacías en zonas de alta demanda. Esto se hará por dos vías complementarias: (1) creando o ampliando las agencias públicas de alquiler asequible y garantizado, que pondrán en marcha programas de captación de viviendas vacías para el segmento temporal del parque; y (2) promoviendo la activación de la vivienda vacía mediante una imposición local progresiva suficientemente alta y disuasoria. El alquiler asequible de las viviendas movilizadas se fijará en función de la renta de los hogares que alquilan en cada zona o barrio.

4. **Estado promotor.** En aquellas zonas de alta demanda donde la movilización de vivienda vacía no sea suficiente se podrán emplear los fondos del PEV para construir viviendas que formarán permanentemente parte del parque público de viviendas. Su promoción deberá hacerse mediante inmobiliarias públicas con el fin de ahorrar costes de intermediación.
5. **Colaboración público-social.** Los fondos del PEV podrán emplearse en financiar cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro. Las viviendas cedidas temporalmente por particulares a agencias públicas para su gestión en régimen de alquiler asequible forman parte también de esta colaboración público-social.
6. **Derecho de tanteo y retracto.** Las Administraciones que accedan a fondos del PEV deberán tener regulado el derecho de tanteo y retracto sobre lotes de viviendas privadas o viviendas protegidas que se puedan transar entre inmobiliarias, fondos o bancos y podrán emplear los fondos del PEV para adquirirlas a precios descontados.
7. **Acabar con los alquileres turísticos ilegales.** Los ayuntamientos confeccionarán un plan de intervención para erradicarlos con objetivos anuales en zonas de alta demanda habitacional.
8. Los partícipes de los fondos del PEV **colaborarán con el Ministerio de Vivienda en la creación de un registro público** del parque de viviendas con su ubicación geográfica, régimen, precio, número de inquilinos y resto de características, que permita evaluar su dimensión e impacto.

## 6. Sin reforma inmobiliaria quedaremos descolgados del progreso

Al igual que a finales del siglo XIX y principios de siglo XX, el éxito de la Reforma Agraria fue condición necesaria para el éxito de la Revolución Industrial. Ahora **triunfar en la transición verde y, sobre todo, en la Revolución Digital depende estrechamente de poner en práctica una Reforma Inmobiliaria eficaz.** Entonces los agricultores tenían mucha productividad potencial infra utilizada porque las tierras cultivables estaban en manos de terratenientes que no las explotaban,

estaban en lo que se llamó “manos muertas”. Allí donde funcionó bien la desamortización agraria se generaron nuevas rentas con origen en la nueva tierra cultivada que sirvieron para financiar la Revolución Industrial.

Ahora ocurre algo parecido con las personas jóvenes, las viviendas vacías en manos de unos pocos propietarios y una mala regulación pública del sector inmobiliario. En efecto, la productividad potencial está ahora en la primera generación de jóvenes digitales y altamente preparados que, sin embargo, no pueden sacarles partido a sus conocimientos por la imposibilidad de acceder a una vivienda, lo que les conduce al desánimo porque les exige demasiado esfuerzo y recursos que tendrían que estar invirtiendo en las posibilidades profesionales y de negocio que abren la Revolución Digital y la transición verde. Sufren **vidas aplazadas** donde la imposibilidad de acceder a una vivienda a un precio asequible les impide realizar su proyecto personal y avanzar en su carrera profesional. **Gastan su vida en pagar una vivienda.**

También tenemos muchas “**viviendas en manos muertas**” y mucho capital rentabilizándose de manera pasiva en el inmobiliario, sin innovar ni arriesgar, sino extrayendo ingresos de las personas trabajadoras. La falta de una regulación pública eficaz propicia esta extracción de rentas y genera una rentabilidad neta superior al 6% que es difícil de obtener en una actividad productiva.

Rebajar el precio de la vivienda a través de una Reforma Inmobiliaria eficaz es clave para saltar a la siguiente pantalla de desarrollo y evitar perder autonomía estratégica frente a otros países. Necesitamos un volumen de inversión muy grande para no quedar descolgados de la transición verde y de la Revolución Digital. El informe Draghi estima esta inversión en 800.000 millones anuales para el conjunto de la Unión Europea. Recortar el precio de la vivienda servirá para que el capital se redirija hacia estas actividades críticas para el futuro y no quedemos descolgados del progreso.

Precisamente, la Reforma Inmobiliaria sigue el enfoque promovido por el Ministerio de Trabajo de poner al capital a trabajar de manera productiva. Desde Trabajo esto se está logrando mediante la mejora de las condiciones laborales: estabilización del empleo, mejora del SMI y, en breve, reducción de la jornada y mayor control del horario de trabajo. Esto ha impulsado la movilización de la inversión hacia actividades más productivas, al impedir que el capital se rentabilizara fácilmente de las malas condiciones de trabajo, como ocurría antes. Los efectos positivos de esta estrategia son notorios:

- Cifras récord de ocupados.
- Estabilización del empleo en el sector privado mejorando incluso la de Europa.
- Concentración del nuevo empleo en ocupaciones de cualificación alta y media-alta, lo que está haciendo crecer el salario medio por encima del incremento del salario en nómina.
- Incremento de la renta media de los hogares gracias a la creación de empleo y el significativo aumento del salario mínimo.
- Reducción general de los indicadores de desigualdad y pobreza.
- Aumento del tamaño medio de las empresas, lo que indica una mejora general de la eficiencia de los proyectos empresariales.

Como efecto general, nuestra economía registra una tasa de crecimiento intenso -del 3,2% en 2024 y esperado del 2,7% para 2025-, que cobra aún más relevancia por el contexto de estancamiento europeo y de recesión en Estados Unidos. Lo que tenemos que lograr ahora es que el enfoque en pro de una economía productiva desplegada desde el Ministerio de Trabajo contagie toda la política macroeconómica del Gobierno.

El siguiente paso es una Reforma Inmobiliaria eficaz y, en paralelo, impedir la privatización de los servicios públicos por los gobiernos autonómicos y locales del Partido Popular pues este es un subterfugio del capital patrio para evitar competir, innovar o arriesgar.