Universidad de Valladolid

Facultad de **Ciencias Económicas** y **Empresariales**

Trabajo Fin de Grado

Doble Grado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas

La política de vivienda en España: situación, instrumentos y posibilidades

Presentado por:

Irene Silvia Hernández Barredo

Tutelado por:

Rubén Raedo Santos

Valladolid, julio de 2025

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 7

1.1. La vivienda: importancia social de un bien de mercado 7

1.2. Objetivos 9

1.3. Metodología 10

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN 11

2.1. Definición y contexto del problema de la vivienda en España 11

2.1.1. Posibles motivos detrás de la reducida oferta de vivienda 11

2.1.2. Posibles motivos detrás de la elevada demanda de vivienda 17

2.1.3. Principales ciudades afectadas por el problema: Madrid y Barcelona 21

2.2. Análisis de la situación en las ciudades seleccionadas: Madrid y Barcelona 22

2.2.1. Madrid: Factores de escasez, crecimiento poblacional, impacto en los precios ... 22

2.2.2. Barcelona: Efectos del turismo y alquiler vacacional en el mercado local 28

2.3. Evolución histórica, marco normativo y principales soluciones adoptadas en materia de vivienda 34

2.4. Diagnóstico final: problemas comunes y específicos 36

2.4.1. Problemas comunes a Madrid y Barcelona 36

2.4.2. Particularidades del caso de Madrid 37

2.4.3. Particularidades del caso de Barcelona 38

3. CONCLUSIONES 38

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 43

4.1. Referencias bibliográficas 43

4.2. Referencias normativas 43

4.3. Referencias jurisprudenciales 44

4.4. Referencias en internet 44

RESUMEN

Este trabajo analiza la evolución reciente del mercado de la vivienda en España, con especial atención a las ciudades de Madrid y Barcelona. A partir de la revisión de datos demográficos, económicos, normativos y territoriales, se examinan las causas del encarecimiento de la vivienda, las respuestas históricas ofrecidas por las políticas públicas y las particularidades que presenta la problemática en la actualidad. El estudio concluye que el problema no es homogéneo, sino que se concentra en zonas urbanas específicas donde la demanda supera ampliamente a la oferta. Asimismo, se plantean propuestas que combinan el equilibrio territorial, la mejora de infraestructuras de transporte y el refuerzo de la seguridad jurídica como elementos clave para abordar el reto del acceso a una vivienda digna.

PALABRAS CLAVE: Vivienda, precios, urbanismo, Madrid, Barcelona, escasez, alquiler, oferta, demanda, viviendas de protección oficial, concentración poblacional.

ABSTRACT

This paper analyzes the recent evolution of the housing market in Spain, with special attention to the cities of Madrid and Barcelona. Based on a review of demographic, economic, regulatory and territorial data, it examines the causes of rising housing prices, the historical responses offered by public policies and the particularities of the current problem. The study concludes that the problem is not homogeneous, but is concentrated in specific urban areas where demand far exceeds supply. It also puts forward proposals that combine territorial balance, the improvement of transport infrastructures and the reinforcement of legal security as key elements to address the challenge of access to decent housing.

KEY WORDS: Housing, prices, urban planning, Madrid, Barcelona, shortage, rent, supply, demand, subsidized housing, population concentration.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. La vivienda: importancia social de un bien de mercado

La vivienda es considerada un bien de primera necesidad. Esto es así porque el disponer de ella es una de las necesidades más esenciales y primordiales del ser humano, ya que ofrece protección y seguridad frente a las inclemencias del entorno, asegurando el bienestar de las personas y de las comunidades. Es el núcleo de la vida de los individuos, donde desarrollan su vida personal y familiar. Ya Maslow, en 1943, en su obra «*Una teoría sobre la motivación humana*», reflexionó sobre la importancia de la vivienda en las necesidades de las personas, situándola entre las necesidades básicas de su pirámide.

La vivienda es algo inherente al humano, que desde su origen como ser racional ha buscado el abrigo de una casa para protegerse. Como tal, en la Constitución Española, que es el pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico, se contempla esta cuestión en el artículo 47, el cual establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, y promulgar las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Este precepto constitucional está configurado como un principio rector o directriz que tiene que informar la actuación de los poderes públicos[1].

No obstante, el derecho a la vivienda que consagra la Constitución no se encuentra entre los denominados derechos fundamentales, que son los contenidos en la Sección 1ª del Capítulo segundo del Título I. Es, por tanto, un "derecho programático" y, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.3 de la Constitución, aunque "*su respeto, reconocimiento y protección informará la actuación de los poderes públicos, la actividad legislativa y la práctica judicial*", no constituye una garantía constitucional, pues sólo podrá alegarse ante los tribunales ordinarios, y de conformidad con lo

[1] Sentencias del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, 7/2010, de 27 de abril y 93/2015, de 14 de mayo.

establecido en la legislación que lo desarrolle. Como dice la sinopsis del artículo 47 CE[2], «*no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda "digna y adecuada"*».

Pero la vivienda es también un bien de mercado, o como se dice en Derecho, es un bien *intra comercium,* que es aquel que puede ser comercializado libremente[3] en el ámbito del derecho privado, susceptible de compra, venta, y de cualquier otro tipo de transacción mercantil. Esta importancia capital que posee como bien de mercado es reconocida en nuestro ordenamiento jurídico. Así, la exposición de motivos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece que "*La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial*"[4].

Este mismo año 2025, el barómetro de junio del Centro de Investigación Sociológica al respecto de las preocupaciones de los españoles ha arrojado resultados significativos, ya que el problema para el acceso a la vivienda asciende al primer puesto con un 32,5% de las menciones.

Además, la vivienda no sólo es una materia socialmente relevante, sino que económicamente también tiene gran importancia, pues el peso del sector inmobiliario alcanzaba a finales de 2022 el 10,4%[5] del Producto Interior Bruto español.

Asimismo, hay que mencionar su complejidad específica, desde el punto de vista jurídico, debido a la distribución constitucional de competencias, ya que el artículo 148.1.3º habilita a las Comunidades Autónomas para asumir la competencia en

[2] https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2#:~:text=Los%20particulares%2C%20sean%20o%20no,de%20iniciativa%20p%C3%BAblica%2C%20como%20privada [Visto el 15/11/2024]

[3] En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad no es absoluto, sino que está supeditado al interés general (art. 33 CE).

[4] Exposición de motivos Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

[5] https://es.statista.com/estadisticas/549634/aportacion-de-las-actividades-inmobiliarias-al-pib-en-espana/. [Visto el 15/11/2024]

ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: "*1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: […] 3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda"*. A pesar de esto, no fue hasta ya entrado el siglo XXI[6] que las Comunidades Autónomas comenzaron a participar activamente en regular la materia para sus respectivos territorios.

Igualmente, las Cortes Generales, sobre la base del artículo 149.1.1ª CE, que otorga competencia exclusiva al Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho constitucional de la propiedad, han promulgado la nueva Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, que regula de forma general la materia y crea un marco para que sean las Comunidades Autónomas las que, partiendo de él, elijan que políticas de vivienda quieren poner en marcha.

También es importante destacar que el problema de la vivienda que analizamos no tiene la misma incidencia en toda la geografía española. No se encuentran en la misma situación las personas que buscan una vivienda en Madrid o en Barcelona que las que lo hacen en ciudades como Soria, Huesca, Teruel o Palencia, e incluso en ciudades de tamaño intermedio como Valladolid. Por lo tanto, procede contextualizar el problema de acceso a la vivienda en el marco de las grandes ciudades, ya que las estadísticas sugieren que el problema se centra, fundamentalmente, en estas.

De la misma forma, procede analizar qué otras variables diferentes de la geografía pueden influir en el análisis, como por ejemplo las relacionadas con el empleo, la renta, o las preferencias, incluyendo las relativas al turismo, ya que influye notablemente que se trate de un turismo de playa o uno cultural.

1.2. Objetivos

La vivienda, como bien de mercado y necesidad básica, se sitúa en el eje central del debate político, y también, como ya hemos visto, en los primeros puestos de las preocupaciones más compartidas por los españoles, por lo que en el presente trabajo

[6] Ley 18/2007, del derecho a la vivienda de Cataluña.

se abordará la problemática de la vivienda en las grandes ciudades para intentar aclarar cuáles son las causas que han llevado al mercado inmobiliario a su situación actual.

A lo largo de este estudio, se intentará dar respuesta fundada a una serie de cuestiones que, como hemos tratado de presentar, subyacen en materia de vivienda:

1.- ¿Por qué hay un encarecimiento del precio de la vivienda?

2.- ¿Qué soluciones se han dado históricamente?

3.- ¿Existe una problemática específica en nuestros días?

1.3. Metodología

Se llevará a cabo una revisión bibliográfica de estudios previos, informes de organismos oficiales, y artículos académicos que abordan la problemática de la vivienda en España. Este análisis documental servirá para contextualizar la situación actual y revisar las políticas implementadas en los últimos años, así como sus efectos.

También se realizará un análisis de datos estadísticos a partir de fuentes secundarias como el Instituto Nacional de Estadística y Eurostat. Estos datos ayudarán a identificar las tendencias en los precios de la vivienda, el acceso a ella por parte de diferentes grupos de la población, y el impacto de factores como la proliferación de los alquileres vacacionales en el mercado inmobiliario.

Asimismo, se analizará en profundidad la situación de la vivienda en las principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona.

A su vez, se examinará el fenómeno de la movilidad de personas dentro del país, el efecto llamada de las grandes ciudades, y la consecuente despoblación de las áreas rurales de España.

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN

2.1. Definición y contexto del problema de la vivienda en España

2.1.1. Posibles motivos detrás de la reducida oferta de vivienda

Vamos a comenzar exponiendo las razones por las cuales la oferta de vivienda en las áreas más afectadas, las grandes ciudades, es tan pequeña en comparación con la elevada y creciente demanda. El informe *BBVA Research* de Julio de 2024, "*Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España*", define cinco.

1- Escasez de vivienda en relación con la creación de hogares

En España existe un gran desequilibrio entre hogares creados y viviendas construidas: en 2022, ocupamos el último puesto de los países europeos en viviendas iniciadas, ya que tan sólo hubo 2,3 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes mayores de 18 años[7].

A partir de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis de 2008, España ha pasado de construir 600.000 viviendas a 90.000[8], cantidad incapaz de cubrir la formación de nuevos hogares que se menciona.

Además, se intuye que la demanda embalsada[9] de vivienda por parte de los jóvenes puede ser muy elevada, ya que el 25,6% de las personas de 30 a 34 años aún no se había emancipado en 2020, porcentaje que asciende al 55% cuando observamos la franja de edad entre 25 y 29 años[10].

También hay que mencionar que los flujos migratorios actuales contribuyen a elevar la demanda de vivienda y los hogares formados, y el crecimiento demográfico proyectado para 2030 supondría la necesidad de entre 1,4 y 2,1 millones de viviendas.

2- Escasez de suelo finalista

El suelo finalista es el espacio listo para poder iniciar una construcción o promoción. La mayor parte de los Planes Urbanísticos de la actualidad, que son imprescindibles para

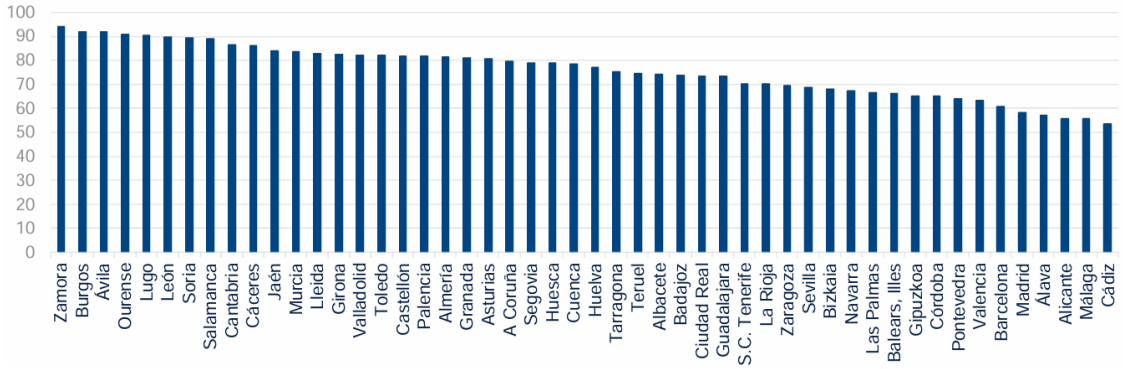
[7] BBVA Research (2024). Informe *Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España*.
[8] https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/de-la-burbuja-al-gran-deficit-espana-ha-pasado-de-construir-600000-a-90000-viviendas.html. [Visto el 16/04/2025].
[9] El concepto de demanda embalsada hace referencia al consumo que por diversas razones se ha pospuesto o retenido temporalmente, pero que se espera que se reactive más adelante.
[10] Encuesta Continua de Hogares 2020, INE.

planificar el uso del suelo, fueron redactados hace demasiado tiempo, muchos de ellos son incluso anteriores al siglo XXI. Con un marco normativo que puede resultar obsoleto, parece difícil para las ciudades satisfacer las nuevas demandas de sostenibilidad y optimización del espacio disponible.

Generalmente, el plazo para abordar un proyecto urbanístico es alrededor de tres años, ya que no sólo se trata de lo que se tarda en construir la obra nueva, sino también del tiempo que se tarda en obtener los permisos necesarios, que enlentece el proceso.

Buena parte de las edificaciones contempladas en los Planes Urbanísticos aún están por ejecutarse, y aunque las ciudades más grandes poseen una menor proporción de viviendas pendientes, aun así es elevada. En las ciudades de Madrid y Barcelona alrededor del 60% de las viviendas previstas en los Planes aún se encuentran sin construir, como podemos ver en el siguiente gráfico.

Gráfico 1. Edificación residencial pendiente en el suelo en desarrollo en las provincias de España (% total edificación prevista)



Fuente: BBVA Research a partir SIU (MIVAU).

3- Aspectos normativos

En los últimos años, los cambios en la legislación sobre vivienda han generado inestabilidad en la planificación de varios sujetos muy relevantes a la hora de crear oferta, tales como promotores, constructores y empresas dedicadas al alquiler. Algunas de estas medidas han afectado la rentabilidad de las inversiones, y han aumentado la incertidumbre jurídica, lo que ha reducido el atractivo del sector a la hora de invertir.

Además, hay que recordar que la diversidad territorial de fuentes normativas y el reparto competencial también puede resultar en un problema a la hora de coordinar las distintas políticas, y que los distintos partidos políticos que gobiernan en cada territorio pueden plantear soluciones no siempre coincidentes.

4- Reducido parque de vivienda de protección oficial

El presupuesto público destinado a la vivienda se sometió a una reducción extrema desde la crisis, entre los años 2010 y 2020, como podemos ver a continuación:

Tabla 1. Gasto Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificación

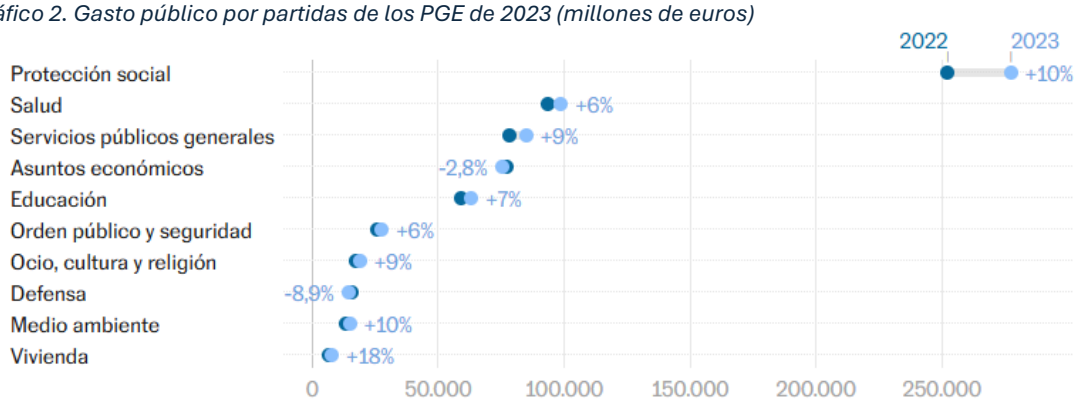
Año	Gasto	% del Total
2023	3.481	0,72%
2022	3.295	0,72%
2021	2.253	0,49%
2019	481	0,13%
2018	481	0,13%
2017	474	0,13%
2016	587	0,17%
2015	587	0,17%
2014	800	0,23%
2013	766	0,22%
2012	820	0,26%
2011	1.200	0,38%
2010	1.498	0,43%
2009	1.616	0,46%
2008	1.378	0,44%
2007	1.248	0,43%
2006	1.079	0,40%

Fuente: Datosmacro.com

Actualmente, aunque se ha fomentado en los últimos años, se mantiene en niveles relativamente bajos, representando un 0,72% del total en 2023[11]. Esto queda ilustrado si ponemos en relación el gasto público en materia de vivienda con otras partidas relevantes de los Presupuestos Generales del Estado al principio de 2023:

[11] https://datosmacro.expansion.com/estado/presupuestos/espana?sc=PR-G-F-26. [Visto el 20/04/2025].

Gráfico 2. Gasto público por partidas de los PGE de 2023 (millones de euros)



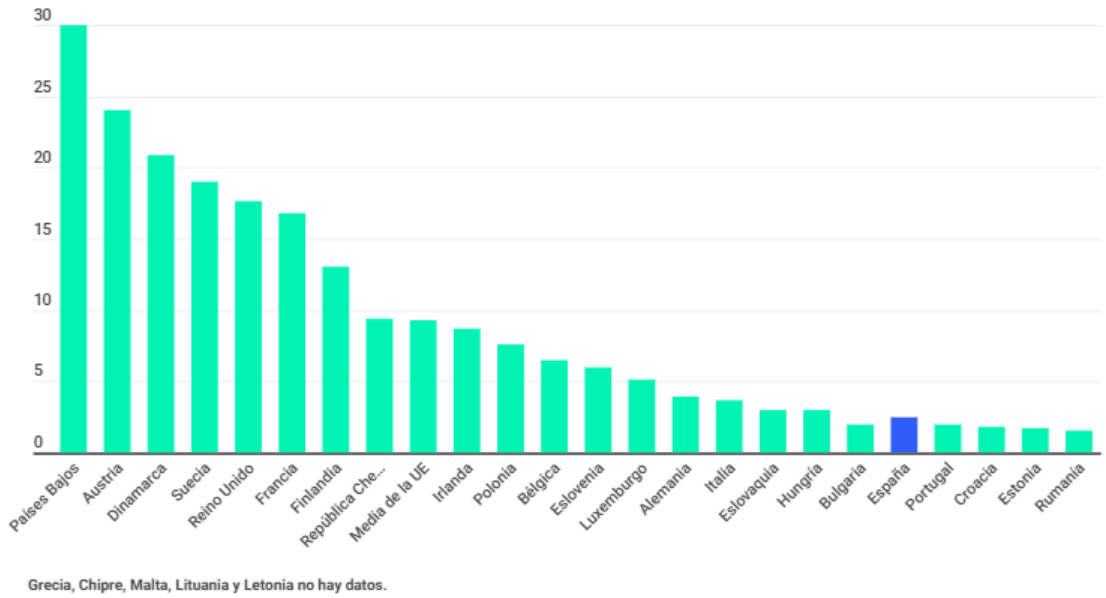
Fuente: Ministerio de Hacienda. EL PAÍS

En cuanto a la vivienda de protección oficial, el modelo español presenta ciertas carencias estructurales, entre las que destaca una posible insuficiencia del parque público destinado a este fin. Según datos de Eurostat, hay aproximadamente 0,9 viviendas sociales por cada 100 habitantes, lo que equivale al 2,5% del total del parque de viviendas principales[12].

España ocupa el puesto 18 en cuanto a vivienda social en Europa, como se puede observar en el siguiente gráfico. Este déficit se atribuye a políticas históricas que priorizaron la promoción de vivienda protegida para la venta, permitiendo que, tras perder su estatus de protección, muchas de estas viviendas se incorporaran al mercado libre, reduciendo así el parque de vivienda social disponible[13].

[12] https://www.upf.edu/es/web/econ/noticies/-/asset_publisher/mWq2MUUoIPv0/content/nomes-un-2-5-del-parc-d-habitatges-a-espanya-es-habitatge-social/10193/maximized. [Visto el 23/04/2025].
[13] https://innovandoenlaconstruccion.com/vivienda-social-europa-espana/. [Visto el 23/04/2025].

Gráfico 3. Porcentaje de vivienda social construida UE



Fuente: Observatorio de la Vivienda y el Suelo (2020)

5- Vivienda turística

El alquiler vacacional es otro factor de la ecuación que constriñe la oferta de vivienda habitual, ya que actúan entre ellos como vasos comunicantes: las viviendas que se dediquen al alquiler turístico son viviendas que no se están destinando a la oferta de vivienda habitual. Además, mucha de esta oferta turística está ubicada en el centro de las ciudades, que es la zona más presionada por la demanda, lo que contribuye a agudizar aún más el desajuste oferta-demanda. Esta contraposición entre ambas modalidades de alquiler es especialmente habitual en grandes ciudades, ya que son destinos turísticos *per se*.

El optar por colocar su vivienda en el alquiler turístico en lugar del habitual se ha convertido en una decisión atractiva para los arrendadores por varios motivos, entre los que destaca el doble efecto que han provocado los recientes cambios legales: por un lado, está la percepción de verse desprotegidos frente a los riesgos que implica el alquiler habitual, y por otro las mayores restricciones y exigencias de la regulación que se convierten en cargas para ellos. Otras razones por las cuales se opta por la oferta de alquiler vacacional son el auge del turismo como actividad de ocio, y la mayor

rentabilidad que ofrece este tipo de alquiler al existir consumidores dispuestos a pagar rentas más elevadas.

6- Otras razones

A estas cinco razones o motivos podemos añadir otras también muy relevantes, como la falta de mano de obra especializada en construcción, que, además de ser poca, es cada vez menos[14]: la media de edad entre los empleados de la construcción en España se ha incrementado notablemente en los últimos años, su nivel de capacitación es bajo, y va siendo cada vez más necesario un relevo generacional en este sector tan envejecido. Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA), solamente el 9% de los empleados en el sector de la construcción se trata de jóvenes, mientras que los trabajadores mayores de 60 superan ya el 7,2%. Esto es también preocupante porque se trata de una edad elevada para dedicarse a una industria en la que predomina el trabajo físico.

Los profesionales en la materia afirman que en España han disminuido notablemente las inscripciones en formación profesional para este tipo de oficios, y poniendo esto en relación con el envejecimiento de la mano de obra antes mencionado, y la patente falta de atractivo de este sector para los jóvenes, puede llegar a causar una situación crítica en el futuro[15].

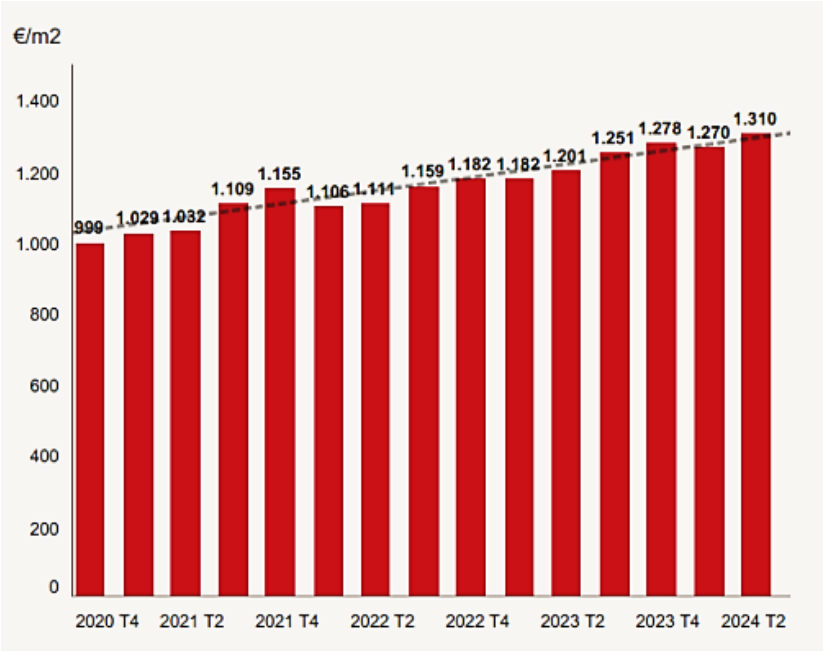
Esto tiene que ver con la crisis de esta industria en 2008, que provocó un éxodo de los profesionales hacia otros sectores, y que dejaran de entrar nuevos trabajadores que se fueran formando. De este modo, se generó una brecha en términos de oferta de mano de obra que, en el largo plazo, se ha revelado como un problema endémico del mercado español de vivienda.

Asimismo, no sólo ha disminuido la mano de obra disponible y la adscripción de los jóvenes a este oficio, sino que también lo ha hecho la productividad en el sector de la construcción, que ha retrocedido a los niveles observados en 2007 y 2008, un 25,4% por debajo de la productividad total de la economía española[16].

[14] BBVA Research (2024). Informe *El mercado laboral en el sector de la construcción*.
[15] https://www.rrhhdigital.com/secciones/actualidad/755229/el-envejecimiento-de-los-trabajadores-pone-en-jaque-al-sector-de-la-construccion-en-espana/. [Visto el 07/02/2025].
[16] BBVA Research (2024). Informe *El mercado laboral en el sector de la construcción*.

También es parte de la ecuación el encarecimiento de los materiales usados en la construcción de vivienda: los costes de los materiales de la construcción se han disparado un 32% en los últimos tres años. Tan solo en los pasados 12 meses, el coste de construcción de obra nueva experimentó un crecimiento del 9,1%[17].

Gráfico 4. Evolución histórica del coste de construcción (€/m2)



Fuente: Sociedad de Tasación

2.1.2. Posibles motivos detrás de la elevada demanda de vivienda

Tras hablar de los factores que causan la escasa oferta de vivienda en España, también hay que hablar de las razones por las que la demanda de este bien se ha incrementado de esta forma en los últimos años, sobre todo en las grandes ciudades.

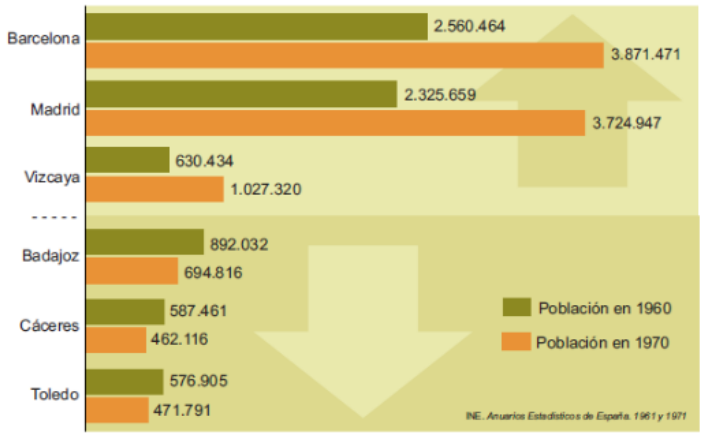
1- Factores económicos y demográficos

Para empezar hay que hablar de uno de los factores más evidentes, que es el crecimiento de la población en las áreas urbanas. Esto se remonta al éxodo rural que tuvo lugar en España desde mediados del siglo XX. A partir de los años 50, la población agraria empezó a emigrar de forma masiva a los focos industriales y a la capital, es decir,

[17] Sociedad de Tasación (2024). Informe *Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva*).

a Madrid, Barcelona y País Vasco, buscando nuevas oportunidades laborales y mejores condiciones de vida.

Gráfico 5. Algunas provincias que ganaron o perdieron población entre 1960 y 1970



Fuente: INE. Anuarios estadísticos de España 1961 y 1971

A los movimientos migratorios internos tenemos que añadir a la inmigración procedente de otros países, que también se establece en las grandes ciudades en busca de oportunidades. Actualmente en España viven 8.915.831 personas que nacieron en países extranjeros[18].

Tabla 2. Población por nacionalidad y lugar de nacimiento

		Población residente 1 de abril 2024	Variación trimestral	
			Absoluta	Relativa (%)
TOTAL		48.692.804	82.346	0,17
Nacionalidad	Española	42.111.776	-3.338	-0,01
	Extranjera	6.581.028	85.684	1,32
País de nacimiento	España	39.776.973	-37.303	-0,09
	Extranjero	8.915.831	119.649	1,36

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Si comparamos esa cifra con la de los años 2000 a 2003, observamos cómo el fenómeno se ha intensificado, pasando de 1.472.458 personas nacidas en el extranjero en el año 2000 a 8.915.831 en el año 2024, lo que supone un 505,50% de incremento.

[18] INE.

Tabla 3. Población por lugar de nacimiento entre los años 2000 y 2003

	2000	2001	2002	2003
NACIDOS EN ESPAÑA				
TOTAL	39.027.333	39.147.573	39.243.842	39.414.624
NACIDOS EN EL EXTRANJERO				
TOTAL	1.472.458	1.969.269	2.594.052	3.302.440

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

España es un país cuya economía depende, en gran medida, de sectores que proporcionan empleos menos cualificados, precarios y temporales, que se sirven fundamentalmente de trabajadores inmigrantes, por ser la manera más fácil que tienen estos para insertarse en el mercado laboral: el turismo (13,1% PIB 2024[19]) y la hostelería (6,7% PIB 2024[20]) aportan actualmente casi el 20% del PIB español. El verano de 2023, los extranjeros ocuparon 8 de cada 10 nuevos empleos hosteleros[21].

Otro dato relevante es que el 84% del aumento de la población española en 2024 procedió de la población con nacionalidad extranjera[22], lo ha podido generar una demanda adicional sobre el mercado de la vivienda, que ya se encuentra muy tensionado por la reducida oferta que hemos analizado en el apartado anterior.

Otra razón demográfica por la que se ha incrementado la demanda de vivienda ha sido el cambio en la estructura familiar que ha tenido lugar en las últimas décadas, que ha sido el aumento de los hogares unipersonales en detrimento de los núcleos familiares. Este ya es un aspecto destacable de las sociedades occidentales actuales. A día de hoy, en el 28% de los hogares en España únicamente vive una persona[23].

2- Factores sociales y culturales

Otra razón evidente por la que las grandes ciudades se encuentran con tal demanda de vivienda es por su atractivo para la población, ya que por lo general, debido a su

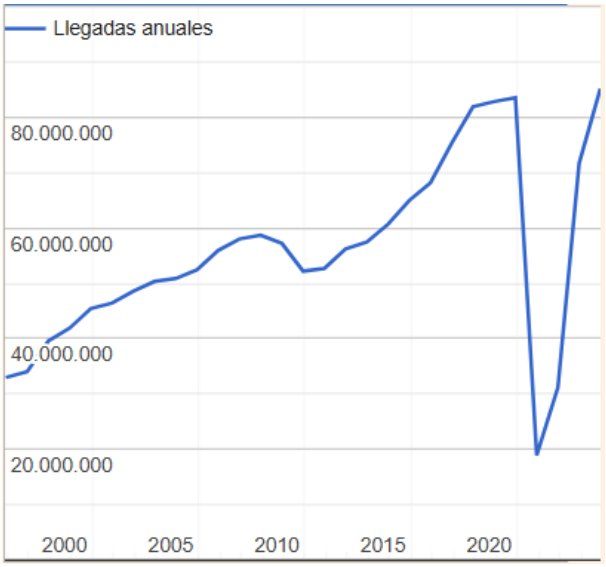
[19] https://es.statista.com/estadisticas/1082929/sector-turistico-porcentaje-del-pib-aportado-espana/. [Visto el 07/02/2025].
[20] https://www.hosteltur.com/167237_el-sector-de-la-hosteleria-cerrara-2024-con-un-crecimiento-del-6.html. [Visto el 07/02/2025].
[21] https://cincodias.elpais.com/economia/2023-08-25/los-extranjeros-cubren-ocho-de-cada-10-nuevos-empleos-hosteleros-este-verano.html. [Visto el 08/02/2025].
[22] https://www.funcas.es/prensa/la-inmigracion-aporta-el-84-del-crecimiento-de-la-poblacion-espanola-dato-del-ano-para-funcas/. [Visto el 08/02/2025].
[23] INE.

condición de núcleo económico, ofrecen servicios de mejor calidad, mayores oportunidades laborales, educativas, y también de ocio.

3- Factores coyunturales

La demanda de viviendas turísticas ha reducido la oferta disponible para la vivienda habitual en ciudades como Barcelona. El turismo como actividad recreativa se hizo popular a partir de los años 60 en nuestro país, y desde entonces se ha encontrado en constante crecimiento. Cada año más personas visitan España, y actualmente es el segundo país del planeta que más turistas internacionales recibe[24]. En el grafico 6 podemos ver en qué medida han aumentado las llegadas anuales de turistas a nuestro territorio.

Gráfico 6. Evolución turismo internacional en España



Fuente: Datosmacro.com

En definitiva, la elevada demanda de vivienda en España, y en particular en las grandes ciudades, no tiene una única explicación, sino que es el resultado de la convergencia de factores de distinta naturaleza, factores demográficos, económicos, sociales y coyunturales.

El crecimiento sostenido de la población, debido tanto a las migraciones internas como internacionales, la transformación de la estructura de los hogares, el atractivo

[24] Datosmacro.

económico y cultural de los entornos urbanos, así como fenómenos más recientes como el auge del alquiler turístico como alternativa a los establecimientos hoteleros, han ejercido una fuerte presión sobre un mercado residencial que ya arrastraba las limitaciones estructurales de oferta que vimos en el apartado anterior.

2.1.3. Principales ciudades afectadas por el problema: Madrid y Barcelona

Para este trabajo se ha elegido analizar el estado de la vivienda en las principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona, ya que son los lugares donde la situación es cada vez más compleja, debido al constante aumento de la demanda sobre la oferta de vivienda.

Multitud de personas son incapaces de acceder a una vivienda a un precio asequible conforme a sus niveles de renta en estas urbes, y el buscar un sitio en el que vivir se convierte allí en un problema de mayor entidad. Son los principales núcleos demográficos de España: Madrid alberga al 7% de la población del país, y Barcelona más de un 3%.

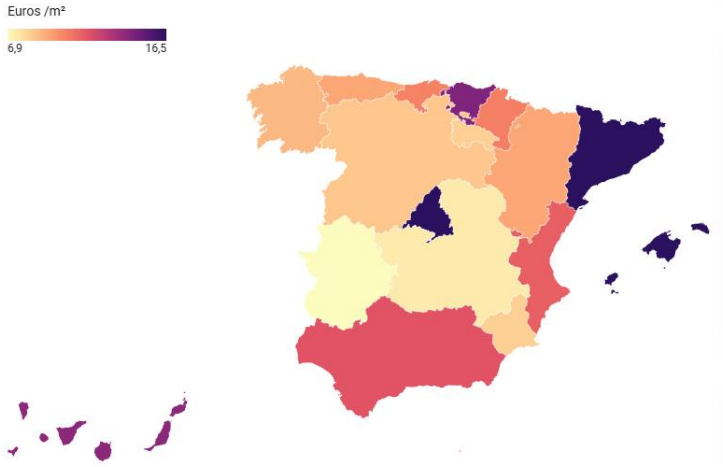
En la ciudad de Barcelona, el esfuerzo de compra[25] se sitúa en un 59%, significativamente por encima del 45%, que es considerado como nivel crítico. En Madrid, la situación es parecida, ya que se presenta un esfuerzo de compra del 52%[26].

En la siguiente figura se puede observar el contraste existente entre los actuales precios del alquiler de vivienda por Comunidad Autónoma en España, y se llega a la conclusión de que las comunidades más afectadas son la Comunidad de Madrid, Cataluña, y las Islas Baleares:

[25] El indicador denominado esfuerzo de compra mide el peso de la compra de vivienda sobre el poder adquisitivo del hogar.

[26] https://brainsre.news/precios-de-vivienda-madrid-barcelona-crecimiento/. [Visto el 26/03/2025].

2. Precio del alquiler por Comunidad Autónoma en España 2024



Fuente: Bankinter, Idealista.

Según la Sociedad de Tasación, Cataluña y la Comunidad de Madrid concentrarán el 50% de la nueva demanda de vivienda durante los próximos 15 años.

Por consiguiente, una de las primeras conclusiones que pueden extraerse de la lectura de este punto es que el problema de la vivienda no se trata de un problema generalizado, sino de una cuestión de escasez en áreas específicas de la geografía, lo que impacta en el precio por el juego entre la limitada oferta y la elevada demanda, que crece de forma exponencial por el efecto llamada de las grandes ciudades.

2.2. Análisis de la situación en las ciudades seleccionadas: Madrid y Barcelona

Como se ha visto en el apartado anterior, el problema de la vivienda no afecta por igual a todo el país, sino que se concentra especialmente en determinadas zonas urbanas. Madrid y Barcelona, como principales núcleos poblacionales y económicos, reúnen varios de los factores que explican la fuerte presión sobre este mercado. A continuación, se analiza la situación concreta de estas dos ciudades para entender qué elementos específicos inciden en el acceso a la vivienda en cada una de ellas.

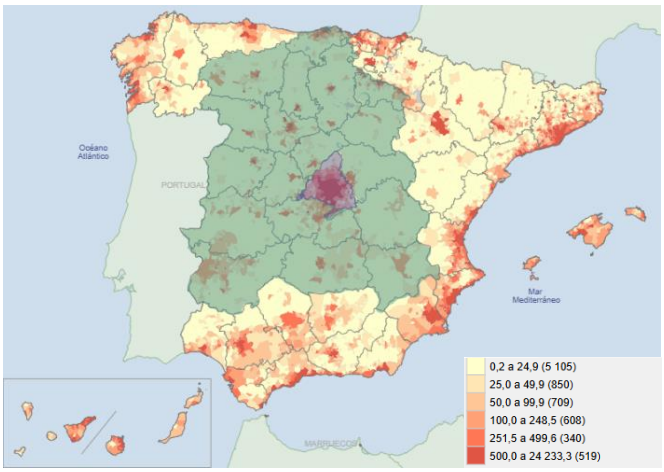
2.2.1. Madrid: Factores de escasez, crecimiento poblacional, impacto en los precios

La Comunidad de Madrid tiene una población de aproximadamente 6,9 millones de habitantes. Para igualar esa cifra, no bastaría únicamente con las provincias que la

rodean, ya que entre Toledo, Guadalajara, Segovia, Ávila y Cuenca suman poco más de 1,5 millones de habitantes. Tendríamos que acudir a Comunidades Autónomas enteras.

La Comunidad uniprovincial de Madrid concentra, por sí sola, una población ligeramente superior a la de Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cantabria, Extremadura y La Rioja juntas, cuando la superficie de Madrid es de 8.022 km² y la de las CCAA mencionadas asciende a 225.689 km², es decir, que un 1,6%[27] del territorio español concentra más población que un 44,60%.

Figura 2. Densidad de población (habitantes/Km²) 2023



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

1- Comparación con el resto de España: ¿Es Madrid un caso excepcional?

Si bien la escasez de vivienda es un problema presente en varias ciudades españolas, Madrid se diferencia de otras capitales como Valencia, Sevilla o Bilbao, porque concentra un mayor número de factores que agravan la brecha entre oferta y demanda de vivienda.

- Mayor crecimiento poblacional

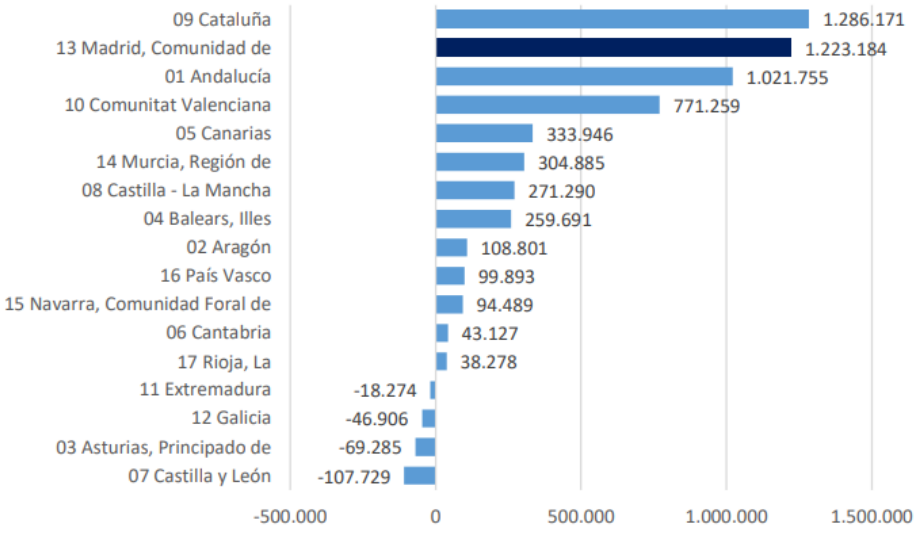
Madrid ha sido históricamente una de las regiones con mayor atracción de población, tanto nacional como internacional. Ya vimos anteriormente la incidencia del éxodo rural en su población[28], y, mientras que otras ciudades han crecido de manera más contenida,

[27] INE.
[28] Gráfico 5, "Algunas provincias que ganaron o perdieron población entre 1960 y 1970".

en Madrid la llegada continua de nuevos residentes ha contribuido a mantener una demanda elevada de vivienda.

El siguiente gráfico muestra el crecimiento poblacional en las distintas Comunidades Autónomas entre 2002 y 2022, destacando el notable incremento en la Comunidad de Madrid, más recordando que se trata de una Comunidad uniprovincial.

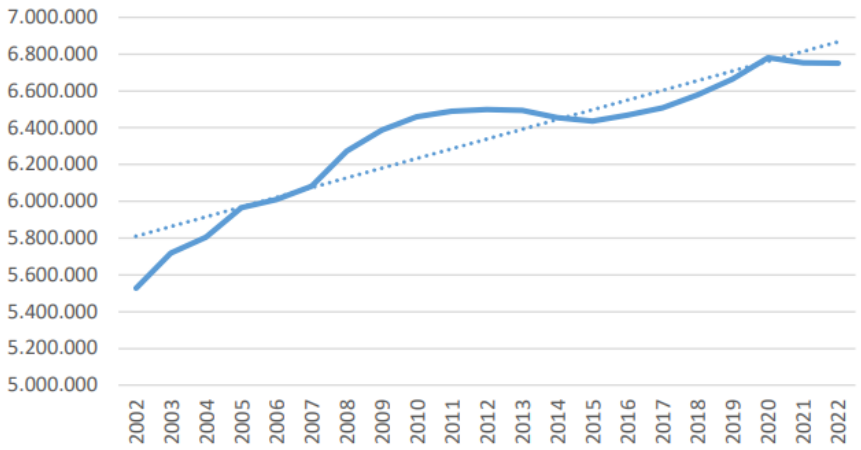
Gráfico 73. Crecimiento demográfico por Comunidades Autónomas (2002-2022)



Fuente: Estadística del padrón continuo. INE

A continuación, se presenta un gráfico que detalla la evolución específica de la población madrileña entre 2002 y 2022, clave para comprender el crecimiento acelerado de la demanda de vivienda en la capital.

Gráfico 8. Evolución de la población madrileña (2002-2022)



Fuente: Estadística del padrón continuo. INE

- Mayor actividad económica y generación de empleo

La capital es centro neurálgico de España, y su principal motor económico, ya que su participación en el PIB español es del 19,6%[29]. Esto genera un "efecto llamada"[30] para trabajadores de otras regiones, e incluso de otros países. La presencia de grandes empresas, organismos públicos y el mayor peso relativo de los servicios profesionales y ligados a la industria[31] impulsan la llegada de nuevos habitantes.

- Diferente estructura del mercado de alquiler

En ciudades como Valencia o Málaga, a pesar del alquiler turístico, el precio de la vivienda en 2025 sigue siendo más asequible en comparación con Madrid: en Valencia, 15,2€/m^2 y en Málaga 15,2€/m^2, pero en Madrid asciende a 21,2€/m^2 [32]. En la capital, la combinación de una alta demanda, la escasez de vivienda disponible y la fuerte presencia de inversores[33] ha tensionado especialmente el mercado del alquiler.

Por estas razones, Madrid no sólo comparte la problemática de escasez con otras ciudades españolas, sino que la experimenta de manera más agravada, con las consecuencias que eso tiene en el precio de la vivienda.

2- Diferencias según la zona de Madrid

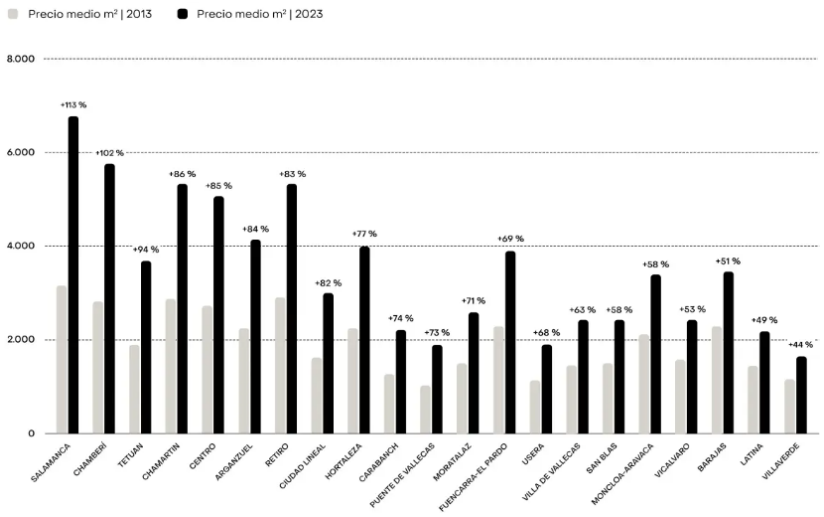
La escasez de vivienda no afecta a toda la ciudad y comunidad por igual. En Madrid capital, el precio del alquiler por metro cuadrado en 2025 es particularmente alto en los distritos más céntricos y consolidados, como Centro, Salamanca, Chamberí o Retiro. En el barrio de Castellana[34], en el distrito Salamanca, el precio asciende a 25,0€/m^2, y en el de Recoletos a 26,8€/m^2. Para ofrecer una referencia, el precio del metro cuadrado de ese mismo distrito era en mayo de 2021 de 16,4 €/m^2, y en febrero de 2025 de

[29] Caixa Bank Research (2025). *Fichas Comunidades Autónomas, Comunidad de Madrid*.
[30] El "efecto llamada" en este contexto se refiere al fenómeno por el cual ciertos factores generan un aumento en la llegada de población a una zona determinada, por ejemplo, que ese territorio ofrezca condiciones más favorables en términos de empleo, mayores ingresos, mejor acceso a servicios o mayor calidad de vida.
[31] Peso del 43,7% en Madrid en contraposición al 29,7% de la media española, Caixa Bank Research (2025), *Fichas Comunidades Autónomas, Comunidad de Madrid*.
[32] Idealista (2025). *Informe de precios en alquiler en España*.
[33] Madrid se ha posicionado como la segunda ciudad más atractiva de Europa para invertir en capital inmobiliario en 2025, según el Informe *European Investor Intentions Survey 2025* elaborado por CBRE.
[34] https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-alquiler-barrios-madrid. [Visto el 07/06/2025].

21,2€/m^2[35], lo que significa que ha experimentado una variación positiva del 29,27% en ese periodo.

Otro factor relevante de los contrastes entre zonas es el alquiler turístico. En distritos céntricos, una proporción significativa de la oferta se destina a este otro tipo de arrendamiento, lo que restringe aún más el acceso a la vivienda habitual y encarece los alquileres en esas zonas. En el distrito Centro, esa proporción de pisos turísticos sobre el total de alquileres asciende al 24,29%[36]. En cambio, en la periferia predomina el alquiler para vivienda habitual.

Gráfico 94. Comparativa precio de la vivienda 2013 y 2023 por barrios madrileños



Fuente: Consejo General del Notariado

3- Proyectos de urbanismo y desarrollo de vivienda

Madrid ha intentado paliar la escasez de vivienda a través de distintos proyectos urbanísticos, como el de Madrid Nuevo Norte, una macro proyecto en la zona delimitada por el barrio de Chamartín y el municipio de Tres Cantos, que prevé la construcción de 10.500 viviendas, de las cuales 8.400 serán libres y 2.100 serán de protección oficial[37].

Otros proyectos de desarrollo como Los Berrocales (22.285 viviendas, de las cuales la mitad serán de protección oficial), Los Ahijones (19.000 viviendas, el 56% de protección

35 https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/salamanca/. [Visto el 07/06/2025].

36 https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12902213/07/24/las-zonas-calientes-del-alquiler-turistico-en-espana-en-madrid-centro-y-malaga-pesa-mas-del-20.html. [Visto el 07/06/2025].

37 Madrid Nuevo Norte, https://creamadridnuevonorte.com/. [Visto el 07/06/2025].

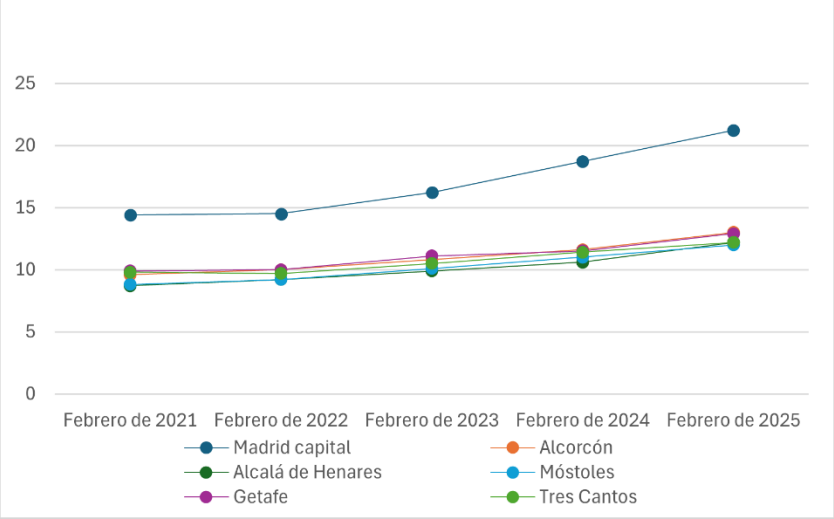
oficial) o Valdecarros (51.000 viviendas, el 55% de protección oficial) también buscan ampliar la oferta de suelo, pero es probable que todos estos proyectos no sirvan para aliviar la presión de la demanda en el mercado a corto plazo, ya que los procesos de planificación y construcción tardarán años en completarse.

4- Impacto en la movilidad residencial

La imposibilidad de acceder a una vivienda en Madrid capital ha generado una creciente migración hacia los municipios del área metropolitana. Ciudades como Alcorcón, Móstoles, Getafe, Alcalá de Henares o Tres Cantos han experimentado un aumento en su población también. Sin embargo, esta migración tiene consecuencias en la movilidad y la infraestructura de transporte, ya que el transporte público se satura en horas punta, aumentando los tiempos de desplazamiento y reduciendo la calidad de vida de las personas que viven en el área metropolitana pero cuyo lugar de trabajo es la capital, que muchas veces afrontan trayectos de más de una hora de duración diariamente[38].

Además, el crecimiento de la población en estos municipios ha generado a su vez un encarecimiento de la vivienda en ellos, ya que la mayor demanda en estas zonas ha impulsado los precios al alza, y la diferencia de precios con la capital se ha ido reduciendo ligera pero progresivamente, como puede observarse en el gráfico 10.

Gráfico 105. Evolución del precio de la vivienda en alquiler en el área metropolitana de Madrid (€/m2)



Fuente: Elaboración propia tomando datos de Idealista

[38] https://elpais.com/economia/2024-11-17/los-viajes-diarios-de-mas-de-una-hora-que-agotan-y-enfadan-a-miles-de-empleados-es-tiempo-de-trabajo-que-no-cobras.html. [Visto el 07/06/2025].

El análisis de la situación de la vivienda en Madrid revela pues una serie de factores que contribuyen a la escasez de oferta y al encarecimiento de los precios en la capital. El crecimiento poblacional constante, la concentración de la actividad económica en la ciudad, y la falta de un parque de vivienda suficiente para cubrir esta demanda han sido factores clave en el incremento de los precios del alquiler, especialmente en zonas céntricas, donde la concentración de viviendas turísticas ha limitado aún más la oferta de vivienda habitual.

Aunque ya hemos mencionado que existen ambiciosos proyectos urbanísticos que podrían aliviar la presión sobre el mercado de la vivienda a largo plazo, los residentes de la capital han comenzado a desplazarse hacia el área metropolitana, lo que ha generado un alza en los precios de las viviendas en estos municipios. Este fenómeno, junto con el aumento de los tiempos de desplazamiento y la saturación del transporte público, agrava la situación y refleja la complejidad del problema de la vivienda en Madrid.

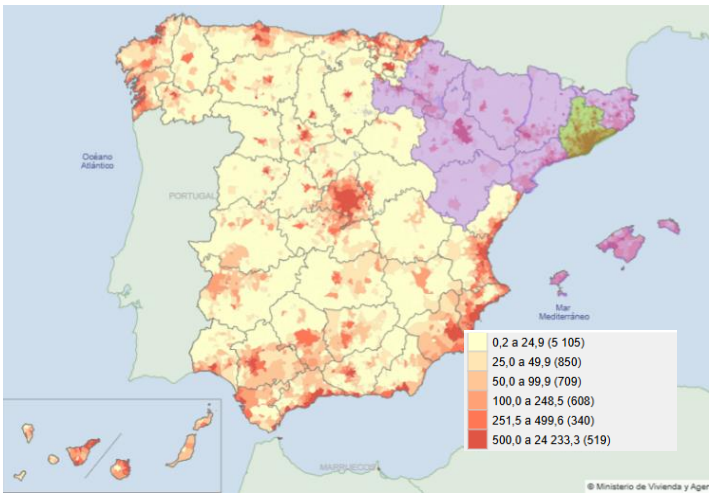
2.2.2. Barcelona: Efectos del turismo y alquiler vacacional en el mercado local

Al igual que hicimos con la comunidad uniprovincial de Madrid, vamos a ver que territorios colindantes reúnen tanta población como la provincia de Barcelona, donde viven casi 5,9 millones de personas[39], que es el 70% de la población catalana[40]. Para igualar esa cantidad, harían falta Aragón, Baleares, Navarra, La Rioja, y el resto de Cataluña.

[39] INE.

[40] https://www.lavanguardia.com/politica/20240503/9606185/region-metropolitana-barcelona-acumula-70-poblacion-catalana.html. [Visto el 10/06/2025].

Figura 3. Densidad de población (habitantes/Km^2) 2023



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

El mercado de la vivienda en Barcelona se ha visto profundamente influenciado por determinadas dinámicas, algunas propias y otras similares a las que tienen lugar en Madrid, que han generado una fuerte presión tanto sobre el precio de la vivienda. Tras analizar diversos artículos sobre esta cuestión, entre los que destacamos los de Deutsche Welle (2024)[41]; Idealista (2025)[42] y Grup Solfinc (2023)[43] encontramos que los principales factores son el impacto del turismo y el auge del alquiler vacacional, la inversión extranjera en el sector inmobiliario, la brecha entre salarios y coste de la vivienda, y la expansión de la demanda hacia la periferia metropolitana.

1- Impacto del turismo y auge del alquiler vacacional

Barcelona se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos de Europa, con millones de visitantes cada año[44]. Esto ha tenido un impacto directo en la vivienda, especialmente en los barrios más céntricos y atractivos para los turistas, como Eixample y Barrio de Gràcia.

[41] https://www.dw.com/es/el-impacto-del-turismo-de-masas-en-el-acceso-a-la-vivienda/a-70273781#:~:text=Los%20alquileres%20en%20Barcelona%20subieron,compra%20un%2038%20por%20ciento. [Visto el 10/06/2025].

[42] https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/03/08/833992-la-inversion-extranjera-impulsara-la-demanda-de-vivienda-en-cataluna-este-ano. [Visto el 10/06/2025].

[43] https://www.solfinc.com/es/blog/alto-costo-vida-barcelona/#:~:text=hogar%2C%20por%20AMB.-,La%20brecha%20entre%20el%20salario%20y%20el%20costo%20de%20vida,adecuada%20para%20todos%20los%20residentes. [Visto el 10/06/2025].

[44] Puesto nº 10 en el Índice *Euromonitor International Top 100 City Destinations 2024*.

La creciente demanda de alojamiento turístico, así como la proliferación de plataformas como *Airbnb*, dedicadas a la oferta de alquiler turístico, han llevado a muchos propietarios a destinar sus inmuebles al alquiler de corta estancia, atraídos por su mayor rentabilidad en comparación con el arrendamiento de vivienda habitual. Esta transformación del mercado ha reducido la disponibilidad de viviendas para residentes y ha contribuido al encarecimiento de los precios, dificultando el acceso a una vivienda estable en las zonas más afectadas.

Además, la presión turística ha alterado la estructura social de algunos barrios. En zonas como el Barrio Gótico o el Born, la creciente presencia de turistas ha llevado a un proceso de gentrificación, con el desplazamiento progresivo de la población local, ya sea por la imposibilidad de asumir los crecientes costes de la vivienda, o debido a las molestias generadas por la masificación turística que se ha ido imponiendo (ruido, suciedad, etc.). Entre el 2007 y el 2022, el barrio Gótico ha experimentado una reducción del 20% en su población empadronada[45].

Para contrarrestar este fenómeno, el Ayuntamiento de Barcelona ha impulsado una serie de restricciones. En 2015, la ciudad suspendió oficialmente durante un año la concesión de nuevas licencias de todo tipo de alojamientos turísticos en la ciudad, como paso previo a la creación de un Plan de Regulación del sector[46], iniciativa que también se adoptó en 2020. En 2021 se aprobó la prohibición de alquilar habitaciones turísticas en viviendas particulares por menos de 31 días al año.

Este tipo de restricciones suele generar mercados paralelos, carentes de toda regulación o garantía, actuando al margen de la legalidad, como ha ocurrido en Barcelona, donde por el auge del turismo operan redes organizadas que gestionan múltiples viviendas sin licencia[47]. Su *modus operandi* suele basarse en arrendar viviendas para luego subarrendarlas como alojamientos turísticos sin conocimiento del propietario. Su actividad no solo dificulta el acceso a la vivienda para los residentes, sino que también genera problemas de convivencia y precariza el sector turístico legal. Además, al operar

45 https://www.totbarcelona.cat/es/sociedad/barrio-barcelona-mes-veins-perdidos-2022-314001/. [Visto el 11/06/2025].

46 https://www.rtve.es/noticias/20150702/barcelona-suspende-concesion-todo-tipo-licencias-alojamientos-turisticos/1172100.shtml. [Visto el 11/06/2025].

47 https://www.hosteltur.com/165060_diez-mafias-de-alquiler-turistico-ilegal-siguen-activas-en-barcelona.html. [Visto el 11/06/2025].

al margen de la ley, estos pisos pueden dar lugar a focos de actividades ilícitas, como el tráfico de drogas o la prostitución, que se benefician de la falta de control y supervisión sobre los inmuebles. Esta situación agrava aún más los problemas sociales y económicos en las áreas afectadas.

Por ello, se han intensificado las inspecciones y sanciones a este tipo de inmuebles. En 2024, los Servicios de Inspección del ayuntamiento llevaron a cabo 1.214 inspecciones con el objetivo de detectar y frenar esta actividad ilegal. Como resultado, entre enero y agosto de 2024 se emitieron 944 órdenes de cese para pisos turísticos sin licencia, lo que equivale a una media de cuatro clausuras diarias de alojamientos alquilados de manera irregular a turistas. En el propio julio de 2024 se realizó una campaña de inspección en 134 viviendas, donde se identificó la presencia de actividad turística ilegal en 75 de ellas, es decir, en el 55%[48].

El 23 de diciembre de 2021, el Plenario del Consejo Municipal dio su aprobación definitiva al Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT)[49], una nueva versión corregida y ampliada del PEUAT de 2017 declarado nulo en 2019 por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Este plan establece el crecimiento cero de las viviendas de uso turístico en toda la ciudad, de forma que sólo cuando una de ellas deje de operar en una zona saturada, podrá habilitarse una nueva en su lugar o redistribuirse en áreas con restricciones menos estrictas para evitar una concentración excesiva. Actualmente, se estima que hay en Barcelona 10.101 pisos turísticos legales[50].

Este gráfico muestra la evolución del número de viviendas de uso turístico en Barcelona entre 2005 y 2021, lo que permite observar cómo ha crecido este tipo de alojamiento a lo largo de los años, especialmente a partir de la popularización del turismo en la ciudad, y cómo se han mantenido estables a raíz de la aprobación del PEUAT.

[48] https://es.ara.cat/sociedad/barcelona/barcelona-ordenado-cerrar-millar-pisos-turisticos-ano_1_5111736.html. [Visto el 11/06/2025].
[49] https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es. [Visto el 11/06/2025].
[50] https://propertymanagementbcn.com/pisos-turisticos-barcelona/. [Visto el 11/06/2025].

Gráfico 11. Evolución del número de viviendas de uso turístico 2005-2021

Fuente: CEAT, Observatorio del Turismo en Barcelona y Ayuntamiento de Barcelona

2- Inversión extranjera y especulación inmobiliaria

Otro de los factores que han tensionado el mercado inmobiliario de Barcelona es el elevado nivel de inversión extranjera en el sector. La ciudad ha sido un destino atractivo para fondos de inversión, grandes tenedores y compradores internacionales que han adquirido propiedades tanto para destinarlas al mercado del alquiler como para mantenerlas como activos de inversión. De hecho, Barcelona ocupa el cuarto puesto en el ranking de las más atractivas para los inversores internacionales para la inversión inmobiliaria, según el informe *European Investor Intentions Survey 2025*. Esto ha generado una presión adicional sobre los precios, dificultando aún más el acceso a la vivienda para la población local.

En los últimos años, se ha detectado que una parte significativa de las viviendas en determinadas zonas de la ciudad se encuentra en manos de grandes propietarios, lo que ha alimentado el debate sobre la necesidad de intervenir el mercado. Para paliar esta situación, el Ayuntamiento en 2018 estableció la obligación de destinar un 30% de las nuevas promociones a vivienda social. Desde que se implementó esta medida, se han construido 144 VPO, de las cuales sólo 22 han sido completadas[51]. Tras el fracaso de esta

[51] https://www.ejeprime.com/residencial/el-fracaso-de-la-reserva-del-30-de-vivienda-social-en-barcelona-impulsa-una-reforma-normativa. [Visto el 16/04/2025].

iniciativa, actualmente se planea una reforma de la normativa, con el fin de involucrar de manera más eficaz al sector privado en la promoción de viviendas sociales.

3- Desajuste entre salarios y coste de la vivienda

Barcelona es una de las ciudades con los precios de la vivienda más elevados de España, pero los salarios de sus habitantes no han crecido al mismo ritmo. Entre 2016 y 2023, el salario medio en la Comunidad Autónoma ha crecido aproximadamente un 21,34 %. En el mismo período[52], el precio del alquiler ha experimentado un aumento superior al 50%, pasando de una media de 734 euros[53] mensuales a 1.117 euros[54], lo que supone un incremento de más del doble del registrado en el coste del alquiler.

Esto ha provocado una brecha creciente entre el coste del alquiler y la capacidad adquisitiva de la población, haciendo que un porcentaje cada vez mayor de los ingresos de los hogares se destine al pago de la renta, porcentaje que en Barcelona ya llega al 49%[55], el más alto de todas las capitales españolas.

Además, la dificultad para acceder a una vivienda ha retrasado la emancipación de los jóvenes[56] y ha generado un desplazamiento de la población de rentas medias y bajas hacia zonas con precios más asequibles, lo cual es una de las causas de la gentrificación a la que se aludía anteriormente.

4- Crecimiento de la periferia y efecto sobre el área metropolitana

Ante la escalada de precios en Barcelona, muchos residentes han optado por trasladarse a municipios cercanos como L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Santa Coloma de Gramenet o Sabadell. Esta migración hacia la periferia ha generado un aumento de la demanda en estas localidades, lo que a su vez ha provocado un encarecimiento de la vivienda en toda el área metropolitana, al igual que ha ocurrido con Madrid.

---

[52] En 2016, el salario medio en Barcelona ciudad era de 29.176 euros brutos anuales (https://www.europapress.es/catalunya/barcelona-economias-00982/noticia-salario-medio-barcelona-fue-29176-euros-brutos-2016-20171230112323.html, [Visto el 20/04/2025), y en 2023, de 35.402 euros brutos anuales (Departamento de Análisis de la Oficina Municipal de Datos de Barcelona (2023). Informe *Los salarios en Barcelona 2023*).

[53] L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2024). *Informe sobre el mercado del alquiler Catalunya*.

[54] https://www.lavanguardia.com/economia/20250314/10479657/alquileres-bajan-3-7-zonas-catalunya-tope-precios.html. [Visto el 02/07/2025].

[55] https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/01/30/829849-el-esfuerzo-para-comprar-o-alquilar-una-vivienda-siguio-creciendo-en-2024. [Visto el 02/07/2025].

[56] Actualmente, 29,8 años en Cataluña, el Mundo.

La necesidad de desplazarse diariamente a Barcelona para trabajar o estudiar ha generado una mayor dependencia del transporte público, ha incrementado la presión sobre las infraestructuras urbanas de la región, y ha contribuido a la saturación del transporte metropolitano.

2.3. Evolución histórica, marco normativo y principales soluciones adoptadas en materia de vivienda

El problema de la vivienda en España no es nuevo, aunque recientemente se haya agravado, y su evolución en las últimas décadas permite entender por qué el acceso a una vivienda digna sigue siendo hoy una cuestión sin resolver. La trayectoria histórica, la normativa autonómica y las políticas públicas aplicadas muestran que en diferentes momentos se han sucedido distintas soluciones.

Desde mediados del siglo XX, las soluciones más efectivas han estado ligadas a procesos de diversificación industrial y desarrollo territorial equilibrado. Por ejemplo, durante los años del desarrollismo franquista (1959-1975), la política de polos de desarrollo industrial permitió que ciudades como Vigo, Valladolid, Zaragoza o Sevilla atrajeran población y actividad económica, reduciendo la presión demográfica y de vivienda en Madrid y Barcelona[57]. Aun así, el desplazamiento de la población se vio condicionado por la concentración del desarrollo económico en unas pocas zonas, lo que provocó una alteración del equilibrio territorial[58].

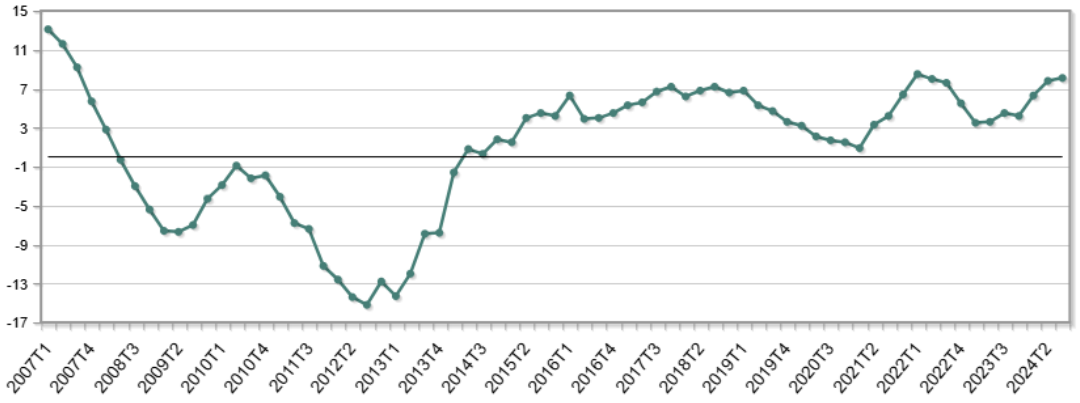
A partir de entonces, con la terciarización de la economía y la concentración de servicios avanzados en Madrid y Barcelona, volvió a intensificarse la demanda de vivienda en estas dos ciudades, al tiempo que el resto del país perdía peso industrial y atractivo residencial[59].

En las siguientes figuras podemos ver tanto la evolución histórica del precio de la vivienda nacional a partir de la crisis de 2008, como la variación acumulada del Índice

[57] https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/88762/69025. [Visto el 16/06/2025].
[58] https://www.usc.es/economet/reviews/eers417.pdf. [Visto el 16/06/2025].
[59] https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Publicaciones/PDF/1568.pdf. [Visto el 16/06/2025].

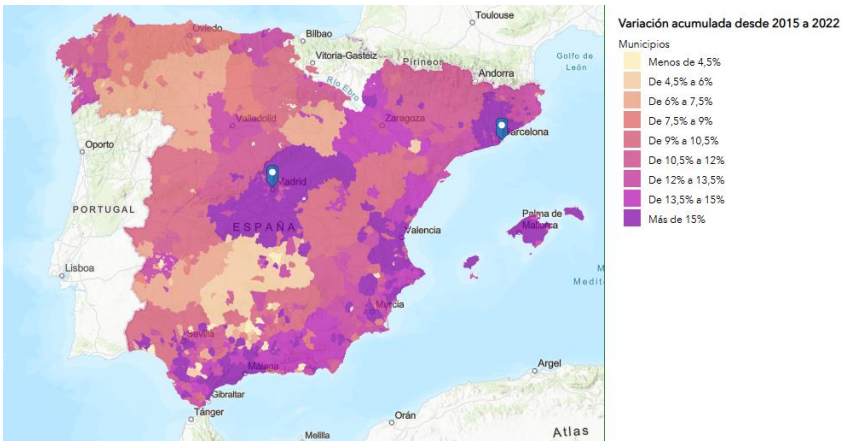
de Precios de Vivienda en Alquiler entre 2015 y 2022. Observamos cómo las mayores variaciones se producen en el litoral Este, Madrid y Barcelona.

Gráfico 12. Evolución Índice de Precios de la Vivienda nacional de 2007 a 2024



Fuente: INE

Figura 4. Variación acumulada desde 2015 a 2022 del Índice de Precios de Vivienda en Alquiler



Fuente: INE

Además, en cuanto a las políticas de vivienda pública como la vivienda de protección oficial, el modelo español, a diferencia del de otros países europeos, como ya vimos anteriormente, ha estado más orientado a la promoción de vivienda en propiedad que al alquiler social, lo que ha limitado la capacidad de estas medidas para generar un parque público estable. La normativa ha permitido además que muchas VPO pasaran al mercado libre tras unos años, debilitando su función social a largo plazo. En 2013, la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid vendió 1.860 viviendas de

protección oficial a Blackstone, uno de los mayores fondos buitre, por 128,5 millones de euros, lo que equivalía a una media de 69.000 euros por piso[60].

En cuanto al marco normativo reciente, la legislación ha aligerado la seguridad jurídica de la propiedad, aspecto fundamental para fomentar la colocación de viviendas en el mercado del alquiler habitual por sus propietarios. La ocupación ilegal es un punto clave en el debate actual, ya que la percepción de inseguridad jurídica puede frenar la oferta de vivienda en alquiler y agravar la escasez existente.

Por otro lado, las políticas de ayudas al alquiler o la compra, aunque bien intencionadas, no siempre han tenido el efecto esperado. En muchos casos, las subvenciones directas acaban incorporándose al precio final de la vivienda. Esto reduce la eficacia real de estas medidas para mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

2.4. Diagnóstico final: problemas comunes y específicos

A partir del análisis realizado, es posible identificar una serie de factores que explican por qué el mercado de la vivienda presenta niveles de tensión especialmente altos en determinadas ciudades. Madrid y Barcelona destacan por la intensidad con la que confluyen en ellas dinámicas demográficas, económicas, urbanísticas y sociales que dificultan el acceso a la vivienda. A continuación repasaremos las principales causas que explican esta situación, diferenciando entre los problemas comunes a ambas ciudades y los específicos de cada una.

2.4.1. Problemas comunes a Madrid y Barcelona

Tanto Madrid como Barcelona comparten una serie de elementos estructurales que explican la fuerte tensión en sus respectivos mercados inmobiliarios. En primer lugar, ambas ciudades han experimentado un crecimiento persistente de su población en las últimas décadas, impulsado por la migración tanto interna como internacional, así como por cambios en la estructura de los hogares, como el aumento de hogares unipersonales, que incrementan la demanda de vivienda aunque no haya un crecimiento paralelo de la población.

[60] https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/5018630/07/13/Madrid-vende-a-Blackstone-1860-pisos-a-un-precio-de-69000-euros.html. [Visto el 24/06/2025].

En segundo lugar, existe una crónica escasez de suelo finalista disponible para desarrollo residencial. La obsolescencia de los planes urbanísticos y la tramitación administrativa lenta dificultan la puesta en marcha de nuevas promociones. A ello se suma un parque de vivienda protegida notablemente inferior al de otros países europeos, que apenas alcanza un 2,5% del total de las viviendas principales en España, frente a cifras muy superiores en países como Países Bajos o Austria, que tienen porcentajes de vivienda social cercanos al 30%[61].

Ambas ciudades comparten una elevada demanda de vivienda habitacional por ser núcleos de oportunidad económica, laboral y de calidad de vida, lo que genera un "efecto llamada" constante que aumenta la presión sobre el parque inmobiliario disponible.

Además, ya mencionamos que tanto Madrid como Barcelona figuran entre las ciudades más atractivas de Europa para la inversión inmobiliaria, según diversos rankings internacionales, lo que ha atraído a fondos de inversión y grandes tenedores, que ven en el mercado español una oportunidad de rentabilidad elevada. Esta presión inversora, en combinación con lo anterior, contribuye a la especulación y a encarecer tanto la compra como el alquiler de vivienda.

2.4.2. Particularidades del caso de Madrid

En Madrid, la importancia económica de la región, su importancia como capital del país y su condición de principal núcleo empresarial y de servicios han hecho la ciudad muy atractiva para población joven, activa y cualificada. Esta constante afluencia, tanto desde otros lugares de España como desde el extranjero, ha contribuido a mantener una demanda de vivienda muy superior a la oferta.

El precio del alquiler en Madrid es actualmente uno de los más elevados del país, y aunque existen proyectos urbanísticos de gran envergadura, como Madrid Nuevo Norte, Valdecarros o Los Berrocales, sus efectos no serán visibles a corto plazo. Además, el desplazamiento de población hacia municipios periféricos ha generado efectos

[61] https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12710277/03/24/el-milagro-inmobiliario-de-viena-que-ya-regula-el-precio-de-la-vivienda-y-que-quiere-copiar-espana-.html y https://www.observatoriodavivenda.gal/es/actualidade/el-modelo-de-los-paises-bajos-ejemplo-de-solucion-al-alquiler-social-y-la-okupacion. [Visto el 13/06/2025].

secundarios, como el encarecimiento de la vivienda en esos núcleos, el aumento del tiempo de desplazamiento diario y la saturación del transporte público metropolitano.

2.4.3. Particularidades del caso de Barcelona

Barcelona, por su parte, presenta una problemática muy relacionada con el impacto que ha tenido el turismo en la ciudad. La expansión del alquiler vacacional y el uso turístico de viviendas ha alterado la estructura del mercado inmobiliario, reduciendo la oferta de vivienda habitual y desplazando a los residentes de los barrios más céntricos.

A esta dinámica se suma una fuerte presencia de inversión extranjera, que ha utilizado la vivienda como activo de valor refugio, contribuyendo a elevar los precios y a reforzar fenómenos de gentrificación.

3. CONCLUSIONES

El estudio realizado permite afirmar que el problema de la vivienda en España tiene un fuerte componente territorial, afectando especialmente a los grandes núcleos urbanos donde confluyen múltiples factores que agravan los desequilibrios entre oferta y demanda. Madrid y Barcelona, objeto central de este trabajo, sufren los efectos estructurales de un modelo de producción de vivienda ineficiente y recesivo, así como las dinámicas específicas derivadas de su condición de capitales económica y turística, respectivamente.

En relación con la primera de las preguntas planteadas al inicio del trabajo, “¿por qué hay un encarecimiento del precio de la vivienda?”, el análisis ha mostrado que no se trata de un fenómeno generalizado, sino de un problema localizado en áreas concretas donde la oferta de vivienda es limitada y la demanda no deja de crecer. Este desequilibrio, muy marcado en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, responde a factores como el crecimiento poblacional, la atracción económica, el turismo y la inversión extranjera, todo ello en un contexto de escasa vivienda pública y procesos urbanísticos lentos y poco adaptados a la demanda actual.

Esto no ocurre con la misma intensidad en otras partes del país. En ciudades como Teruel o Palencia, por ejemplo, los precios de la vivienda son mucho más bajos y la presión del mercado es muy inferior. Según los datos de Idealista, en abril de 2025 el

precio medio del metro cuadrado en alquiler en Palencia fue de 7,5 €/m², frente a los 23,8 €/m² de Barcelona o los 21,4 €/m² de Madrid. Esto pone de manifiesto que el acceso a la vivienda no es un problema homogéneo, sino profundamente condicionado por la localización.

Madrid es un ejemplo claro de ciudad que ha crecido enormemente gracias a su papel como centro económico, cultural e institucional, pero donde ese crecimiento no ha ido acompañado de una oferta de vivienda suficiente para absorber toda la demanda. En cambio, en Barcelona el problema viene más marcado por el impacto del turismo, la entrada de inversión inmobiliaria y la diferencia creciente entre los salarios y el coste de la vivienda, que han cambiado por completo la población de determinados barrios.

Respecto a la segunda pregunta "¿qué soluciones se han dado históricamente?", el trabajo ha mostrado que en distintos momentos se han adoptado medidas como la diversificación industrial en los años 60 y 70, la promoción de vivienda protegida, y más recientemente, ayudas al alquiler o la compra. Sin embargo, muchas de estas soluciones han sido puntuales y no siempre sostenidas en el tiempo. En particular, la venta de vivienda protegida al mercado libre, la falta de ampliación del parque público, y la escasa coordinación territorial han limitado su efecto real sobre los precios.

En respuesta a la tercera pregunta del trabajo, "¿existe una problemática específica en nuestros días?", la respuesta es claramente afirmativa. La situación actual combina varios factores que no se daban con la misma intensidad en épocas anteriores: la escasez estructural de vivienda asequible, el aumento del turismo y la inversión extranjera, la transformación del mercado laboral y familiar, y la dificultad creciente de ampliar suelo o construir con rapidez. Todo ello dibuja una problemática muy concreta, que requiere soluciones adaptadas a la realidad del presente.

Una de las claves está en desconcentrar población y actividad económica. Ya vimos que la Comunidad de Madrid, siendo un 1,6% del territorio español, alberga más población que el 44,60% del territorio español en el que se incluyen Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cantabria, Extremadura y La Rioja, lo que hace inviable un acceso razonable a la vivienda con el modelo actual. Para aliviar esta presión, sería necesario impulsar un modelo de desarrollo más descentralizado, en el que la población regrese a la "España vacía", se promuevan polos de desarrollo que liberen a estas ciudades de tanta

población, con incentivos a la reindustrialización, y se fomente el teletrabajo y el trabajo descentralizado.

Habría que facilitar que parte de la demanda se redistribuyera en municipios del entorno metropolitano, donde existe un mayor volumen de vivienda disponible y a precios más accesibles. Esto requeriría a su vez invertir en transporte público para optimizar y mejorar las conexiones por carretera y ferrocarril entre las ciudades principales y los municipios de sus alrededores. El concepto de índice de aglomeración, establecido por el Banco Mundial[62], implica áreas geográficas a las se puede acceder en menos de una hora de coche o transporte público, zonas en las que hay mucha vivienda vacía y liberarían la presión sobre las ciudades saturadas.

Castilla y León, por ejemplo, ya aplicó esta lógica con la creación de Áreas Funcionales Estables en 2014[63], que eran espacios geográficos definidos para fomentar la colaboración y coordinación entre municipios cercanos que comparten características y recursos, permitiendo de forma más eficaz políticas de planificación territorial a escala intermedia, entre lo local y lo autonómico. La idea era que estos municipios pudieran coordinarse mejor en temas como transporte, servicios públicos o desarrollo económico, sin necesidad de crear nuevas estructuras administrativas, sino mediante fórmulas como las mancomunidades de interés general. Esta forma de organización quizá sería útil para Madrid y Barcelona, que podrían apoyarse más en sus áreas metropolitanas para descongestionar los centros urbanos.

Mejorar la conectividad entre las grandes ciudades y su entorno metropolitano permite descongestionar los mercados de vivienda de forma más sostenible que la expansión acelerada del parque residencial. Es más viable y rápido invertir en transporte público que construir nuevos edificios, especialmente si se tiene en cuenta el tiempo que requieren los procesos urbanísticos y las barreras actuales que ya observamos en tema de suelo y costes.

[62] Coulibaly, Souleymane; Deichmann, Uwe Klaus; Silva Freire, Maria Emilia; Gill, Indermit S.; Goh, Chorching; Kopp, Andreas Dietrich; Lall, Somik V.; Montenegro, Claudio E.; Packard, Truman G.; Ross Larson, Bruce Clifford; Ross-Larson, Bruce; Uchida, Hirotsugu. *Informe sobre el desarrollo mundial 2009: una nueva geografía económica*. Banco Mundial.

[63] Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León.

Además, cuando los municipios del entorno alcanzan una cierta población, dejan de ser ciudades dormitorio para convertirse en núcleos con autonomía, capaces de generar sus propias redes de servicios, empleo y oportunidades. Esta transformación mejora la calidad de vida, al reducir la necesidad de desplazarse a la ciudad central y el porcentaje de renta destinado a la vivienda, y permite a las personas vivir en entornos donde los servicios básicos están accesibles a pie, sin necesidad de recurrir constantemente al vehículo privado. Cabe mencionar aquí el concepto urbanístico de la "ciudad de los 15 minutos", que propone organizar los espacios urbanos de forma que la mayoría de las necesidades y servicios de los ciudadanos estuvieran a distancias caminables o en bicicleta en menos de 15 minutos desde cualquier punto de la ciudad.

Otra de las claves es la necesidad de intervenir sobre la demanda y la oferta. Aunque construir más viviendas podría ser parte de la solución, los obstáculos actuales que ya hemos visto impiden una solución a corto plazo. Es más viable actuar vía incentivos fiscales. Las ayudas directas al alquiler pueden ser útiles, pero corren el riesgo de ser absorbidas por los precios. En cambio, medidas como reducciones en el IRPF para residentes en municipios pequeños, ayudas para la instalación en esos municipios, o reducciones en el Impuesto sobre Sociedades para empresas que se instalen fuera de las grandes capitales podrían ser herramientas más eficaces y sostenibles.

También es importante reflexionar sobre el papel de la vivienda turística. Dado su impacto en la oferta disponible para residencia habitual, pero también en el PIB, se abre un debate sobre si este tipo de actividad debe mantenerse como está o ser objeto de una política fiscal diferenciada.

En resumen, el problema de la vivienda en España no tiene una única causa ni una solución fácil. Madrid y Barcelona muestran cómo la combinación de una demanda muy alta y una oferta limitada acaban haciendo casi imposible acceder a una vivienda digna. Para cambiar esta situación, hace falta repensar cómo se organiza el territorio, descentralizar la población para aprovechar mejor las zonas del entorno y buscar un equilibrio entre los intereses del mercado y el interés general de la sociedad.

Por último, como reflexión final, cabe mencionar algunas limitaciones del trabajo. La investigación se ha centrado especialmente en Madrid y Barcelona, lo cual ha permitido un análisis profundo pero ha dejado fuera otros territorios que también podrían

presentar dinámicas particulares. Sería interesante en futuros estudios extender el análisis a otras ciudades medianas o incluso a zonas rurales, ya que la sobrepoblación de las ciudades analizadas tiene que ver con la despoblación de estas últimas. Además, sería conveniente profundizar en la evaluación de políticas públicas específicas recientes, como la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, las 12 nuevas medidas para fortalecer el derecho a la vivienda asequible anunciadas por el Gobierno a principios de este año 2025, o los efectos reales del Bono Alquiler Joven.

No obstante, consideramos que el contenido del trabajo ayuda a entender la lógica de la dinámica de precios y principales aspectos que influyen en el mercado de vivienda en España.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

4.1. Referencias bibliográficas

- BBVA Research (2024). Informe *El mercado laboral en el sector de la construcción.*
- BBVA Research (2024). Informe *Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España.*
- Caixa Bank Research (2025). *Fichas Comunidades Autónomas, Comunidad de Madrid.*
- CBRE (2025). Informe *European Investor Intentions Survey 2025*.
- Coulibaly, Souleymane; Deichmann, Uwe Klaus; Silva Freire, Maria Emilia; Gill, Indermit S.; Goh, Chorching; Kopp, Andreas Dietrich; Lall, Somik V.; Montenegro, Claudio E.; Packard, Truman G.; Ross Larson, Bruce Clifford; Ross-Larson, Bruce; Uchida, Hirotsugu (2009). *Informe sobre el desarrollo mundial 2009: una nueva geografía económica.* Banco Mundial.
- Departamento de Análisis de la Oficina Municipal de Datos de Barcelona (2023). Informe *Los salarios en Barcelona 2023*.
- Idealista (2025). *Informe de precios en alquiler en España*.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2024). *Informe sobre el mercado del alquiler Catalunya.*
- Sociedad de Tasación (2024). Informe *Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva).*

4.2. Referencias normativas

- Constitución Española de 1978.
- Ley 18/2007, del derecho a la vivienda de Cataluña.
- Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

4.3. Referencias jurisprudenciales

- Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 7/2010, de 27 de abril.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo.

4.4. Referencias en internet

- https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2#:~:text=Los%20particulares%2C%20sean%20o%20no,de%20iniciativa%20p%C3%BAblica%2C%20como%20privada. [Visto el 15/11/2024].
- https://es.statista.com/estadisticas/549634/aportacion-de-las-actividades-inmobiliarias-al-pib-en-espana/. [Visto el 15/11/2024].
- https://es.statista.com/estadisticas/1082929/sector-turistico-porcentaje-del-pib-aportado-espana/. [Visto el 07/02/2025].
- https://www.hosteltur.com/167237_el-sector-de-la-hosteleria-cerrara-2024-con-un-crecimiento-del-6.html. [Visto el 07/02/2025].
- https://www.rrhhdigital.com/secciones/actualidad/755229/el-envejecimiento-de-los-trabajadores-pone-en-jaque-al-sector-de-la-construccion-en-espana/. [Visto el 07/02/2025].
- https://cincodias.elpais.com/economia/2023-08-25/los-extranjeros-cubren-ocho-de-cada-10-nuevos-empleos-hosteleros-este-verano.html. [Visto el 08/02/2025].
- https://www.funcas.es/prensa/la-inmigracion-aporta-el-84-del-crecimiento-de-la-poblacion-espanola-dato-del-ano-para-funcas/. [Visto el 08/02/2025]
- https://brainsre.news/precios-de-vivienda-madrid-barcelona-crecimiento/. [Visto el 26/03/2025].
- https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/de-la-burbuja-al-gran-deficit-espana-ha-pasado-de-construir-600000-a-90000-viviendas.html. [Visto el 16/04/2025].
- https://www.ejeprime.com/residencial/el-fracaso-de-la-reserva-del-30-de-vivienda-social-en-barcelona-impulsa-una-reforma-normativa. [Visto el 16/04/2025].

- https://datosmacro.expansion.com/estado/presupuestos/espana?sc=PR-G-F-26. [Visto el 20/04/2025]
- https://www.europapress.es/catalunya/barcelona-economias-00982/noticia-salario-medio-barcelona-fue-29176-euros-brutos-2016-20171230112323.html. [Visto el 20/04/2025].
- https://www.upf.edu/es/web/econ/noticies/-/asset_publisher/mWq2MUUoIPv0/content/nomes-un-2-5-del-parc-d-habitatges-a-espanya-es-habitatge-social/10193/maximized. [Visto el 23/04/2025].
- https://innovandoenlaconstruccion.com/vivienda-social-europa-espana/. [Visto el 23/04/2025].
- https://creamadridnuevonorte.com/. [Visto el 07/06/2025].
- https://elpais.com/economia/2024-11-17/los-viajes-diarios-de-mas-de-una-hora-que-agotan-y-enfadan-a-miles-de-empleados-es-tiempo-de-trabajo-que-no-cobras.html. [Visto el 07/06/2025].
- https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/salamanca/. [Visto el 07/06/2025]
- https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12902213/07/24/las-zonas-calientes-del-alquiler-turistico-en-espana-en-madrid-centro-y-malaga-pesa-mas-del-20.html. [Visto el 07/06/2025]
- https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-alquiler-barrios-madrid. [Visto el 07/06/2025].
- https://www.lavanguardia.com/politica/20240503/9606185/region-metropolitana-barcelona-acumula-70-poblacion-catalana.html. [Visto el 10/06/2025].
- https://www.dw.com/es/el-impacto-del-turismo-de-masas-en-el-acceso-a-la-vivienda/a-70273781#:~:text=Los%20alquileres%20en%20Barcelona%20subieron,compra%20un%2038%20por%20ciento. [Visto el 10/06/2025].

- https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/03/08/833992-la-inversion-extranjera-impulsara-la-demanda-de-vivienda-en-cataluna-este-ano. [Visto el 10/06/2025].
- https://www.solfinc.com/es/blog/alto-costo-vida-barcelona/#:~:text=hogar%2C%20por%20AMB.-,La%20brecha%20entre%20el%20salario%20y%20el%20costo%20de%20vida,adecuada%20para%20todos%20los%20residentes. [Visto el 10/06/2025].
- https://propertymanagementbcn.com/pisos-turisticos-barcelona/. [Visto el 11/06/2025]
- https://www.totbarcelona.cat/es/sociedad/barrio-barcelona-mes-veins-perdidos-2022-314001/. [Visto el 11/06/2025].
- https://www.rtve.es/noticias/20150702/barcelona-suspende-concesion-todo-tipo-licencias-alojamientos-turisticos/1172100.shtml. [Visto el [11/06/2025].
- https://www.hosteltur.com/165060_diez-mafias-de-alquiler-turistico-ilegal-siguen-activas-en-barcelona.html. [Visto el 11/06/2025].
- https://es.ara.cat/sociedad/barcelona/barcelona-ordenado-cerrar-millar-pisos-turisticos-ano_1_5111736.html. [Visto el 11/06/2025].
- https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es. [Visto el 11/06/2025].
- https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12710277/03/24/el-milagro-inmobiliario-de-viena-que-ya-regula-el-precio-de-la-vivienda-y-que-quiere-copiar-espana-.html y https://www.observatoriodavivenda.gal/es/actualidade/el-modelo-de-los-paises-bajos-ejemplo-de-solucion-al-alquiler-social-y-la-okupacion. [Visto el 13/06/2025].
- https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/88762/69025. [Visto el 16/06/2025].
- https://www.usc.es/economet/reviews/eers417.pdf. [Visto el 16/06/2025].
- https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Publicaciones/PDF/1568.pdf. [Visto el 16/06/2025].

- https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/5018630/07/13/Madrid-vende-a-Blackstone-1860-pisos-a-un-precio-de-69000-euros.html. [Visto el 24/06/2025].
- https://www.lavanguardia.com/economia/20250314/10479657/alquileres-bajan-3-7-zonas-catalunya-tope-precios.html. [Visto el 02/07/2025].
- https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/01/30/829849-el-esfuerzo-para-comprar-o-alquilar-una-vivienda-siguio-creciendo-en-2024. [Visto el 02/07/2025].