

La generación sin vivienda

La distopía de ser joven y emanciparse en España

Propuesta de Principios y Talentum Program
Abril 2026



Índice

- I. Ideas clave
- II. Resumen ejecutivo
- III. Introducción y diagnóstico
- IV. Claves estructurales del bloqueo en el acceso a la vivienda
- V. Propuestas
- VI. Conclusión

Esta nota técnica es el resultado de una colaboración estratégica entre Principios y Talentum Program, desarrollada en el marco de un proyecto liderado por un grupo de diez jóvenes de la generación Z vinculados al programa. La iniciativa nace con el propósito de incorporar una mirada generacional, rigurosa y orientada a la formulación de propuestas, sobre uno de los principales retos estructurales que enfrenta hoy la población joven: el acceso a la vivienda.

El trabajo ha sido coordinado por Dídac Sánchez, director de Principios, y Juan José Herrera, consultor de gestión de talento en Talentum Program.



I. Ideas clave

La vivienda juvenil en España: de derecho constitucional a privilegio ligado a la herencia familiar

La crisis de vivienda juvenil en España es estructural y se ha consolidado como un factor central de desigualdad intergeneracional. El aumento sostenido de los precios de compra y alquiler por encima de los salarios jóvenes, junto con una oferta residencial rígida e insuficiente, ha retrasado la emancipación y ha convertido el acceso a la vivienda en un privilegio vinculado cada vez más al apoyo patrimonial familiar que al esfuerzo laboral individual.

El control de precios impulsa el auge del alquiler de temporada

En las zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT), donde se controla el precio de alquiler, las medidas fiscales pueden mejorar la rentabilidad neta del pequeño propietario. Sin embargo, también genera efectos de desplazamiento en la oferta, ya que parte de las viviendas dejan el alquiler residencial y se trasladan a modalidades menos reguladas, como el alquiler de temporada. Como consecuencia, se reduce la oferta disponible de alquiler residencial habitual, sin resolver la escasez estructural de la vivienda.

Garantías públicas para cubrir el 20%, la clave para facilitar hipotecas

El principal cuello de botella para los jóvenes no es solo la renta mensual, sino el capital inicial y la falta de vivienda asequible, lo que exige políticas basadas en incentivos y colaboración público-privada. Instrumentos como las garantías públicas de primera pérdida para cubrir el 20% no financiable por la banca pueden facilitar el acceso al crédito a jóvenes solventes sin ahorro previo, mientras que la ampliación del parque de vivienda asequible requiere movilizar inversión privada mediante modelos de rentabilidad regulada, actualización de módulos de Viviendas de Protección Oficial (VPO) y el uso del derecho de superficie sobre suelo público.

II. Resumen ejecutivo

El acceso a la vivienda en España se ha consolidado como un problema de carácter estructural, con un impacto especialmente acusado en términos de desigualdad intergeneracional. Mientras los precios de compra y alquiler han mantenido una trayectoria ascendente, los salarios de los jóvenes, e incluso los de cohortes de mayor edad, no han evolucionado al mismo ritmo, lo que ha contribuido a retrasar la edad media de emancipación.

En términos prácticos, esta situación ha generado una consecuencia especialmente relevante: el acceso a la vivienda depende cada vez más de la existencia de apoyo patrimonial o familiar previo, hasta el punto de que el ahorro individual y los ingresos laborales resultan, en muchos casos, insuficientes para acceder a una vivienda en condiciones de mercado.

El análisis realizado identifica dos factores explicativos del problema:

1. La rigidez estructural de la oferta, reflejada en una producción de vivienda insuficiente para atender la demanda existente, como consecuencia de limitaciones regulatorias, escasez de suelo disponible y un desarrollo insuficiente de vivienda asequible.
2. La barrera que representa el capital inicial exigido para acceder a la compra. Aunque una porción de la población joven podría afrontar el pago mensual de una hipoteca, no logra acceder a la vivienda en propiedad por la dificultad de acumular el ahorro previo necesario.

A partir del diagnóstico, la investigación concluye que resulta necesario un cambio de paradigma hacia un modelo basado en incentivos y en la colabora-

ción público-privada. Se trata de pasar de un enfoque centrado en la contención del mercado a otro orientado a ampliar su capacidad de respuesta, mediante incentivos adecuados y un marco de seguridad jurídica estable. En este contexto, se proponen tres líneas principales de actuación:

- **Garantías públicas de primera pérdida:** facilitar el acceso a la compra cubriendo el 20% inicial, que constituye la principal barrera de entrada para los jóvenes. A diferencia de los avales tradicionales, este mecanismo contingente permitiría mitigar el riesgo de impago sin comprometer gasto público directo.
- **Rentabilidad regulada:** ajustar los precios de referencia a los costes reales de promoción y construcción para que la vivienda de protección oficial vuelva a ser viable y se desarrolle en condiciones sostenibles.
- **Derecho de superficie:** activar suelo público para la construcción de vivienda manteniendo la titularidad pública, con el objetivo de ampliar el parque disponible sin descapitalizar a la Administración.

En definitiva, el estudio concluye que el actual bloqueo en el acceso a la vivienda no puede resolverse únicamente mediante la regulación de precios, el subsidio directo a la demanda o la liberalización de suelo. Afrontar este desafío exige un amplio consenso, articulado en forma de pacto de Estado, con la implicación de las fuerzas políticas, los actores sociales y una lógica de solidaridad intergeneracional orientada a impulsar soluciones estructurales y sostenibles.

III. Introducción y diagnóstico

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales vectores de desigualdad económica, social e intergeneracional en España. Lejos de constituir únicamente una cuestión vinculada al mercado inmobiliario, se trata de un fenómeno con efectos directos sobre la emancipación, la formación de hogares, la movilidad laboral, la natalidad y, en último término, sobre la capacidad de amplios sectores de la población para desarrollar un proyecto de vida autónomo. En este contexto, la situación de la población joven resulta especialmente reveladora: no solo porque concentra de forma más intensa las dificultades de acceso, sino porque pone de manifiesto las limitaciones estructurales de un modelo residencial que ha dejado de ofrecer vías de entrada viables para una parte creciente de la sociedad.

Para la generación Z, el acceso a la vivienda se ha consolidado como uno de los obstáculos más determinantes para construir un proyecto de vida autónomo. Independizarse, formar un hogar o simplemente habitar un espacio propio se ha transformado en un privilegio al alcance de pocos. Una prueba de ello es el hecho de que la edad media de emancipación supere ya los 30 años¹, una de las más altas de Europa. En su mayoría, quienes logran dar ese paso lo hacen mayoritariamente en régimen de alquiler, lo cual les obliga a destinar gran parte de sus ingresos a la renta mensual. Este esfuerzo económico supera ampliamente los niveles considerados razonables para invertir en la vivienda, además de que dificulta la posibilidad de ahorro en la futura compra de una vivienda en propiedad

De este modo, el sistema condena estructuralmente a la generación Z: los precios de compra y alquiler han crecido muy por encima de los salarios medios para esa edad², la tasa de propiedad entre menores de 35 años se ha desplomado en menos de una década, y la oferta de vivienda protegida, pública o asequible, sigue siendo más que marginal en comparación con la media europea. Este último factor lleva años siendo señalado por la comunidad internacional y europea, sin embargo, no se han producido respuestas estructurales suficientes por parte de ningún gobierno español³.



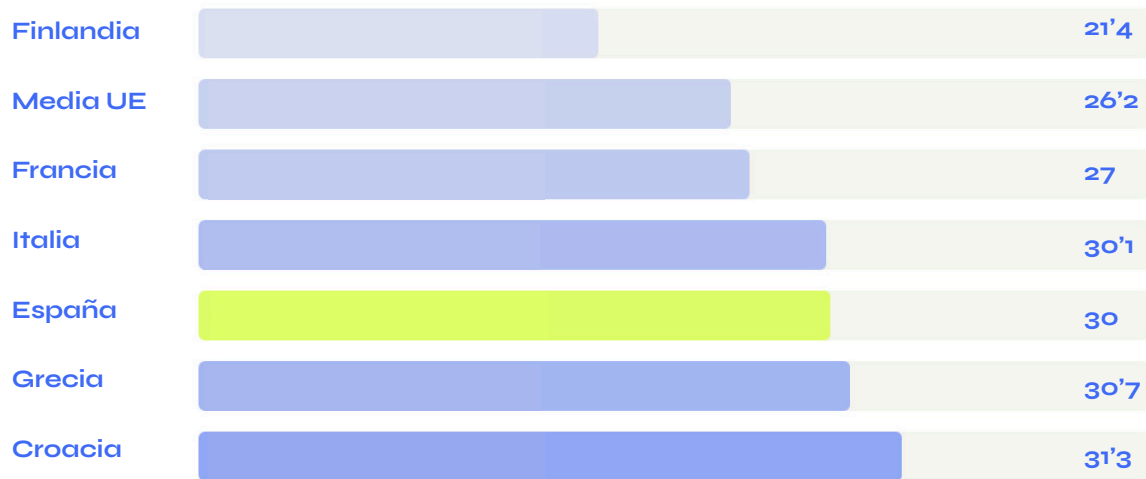
1 Eurostat. (2024). Age of young people leaving parental household. Comisión Europea.

2 Consejo de la Juventud de España. (2025, enero). Observatorio de Emancipación: primer semestre de 2024.

3 Rajagopal, B. (2026, marzo). Declaraciones ante el Consejo de Derechos Humanos sobre vivienda asequible en España. Relatoría Especial de la ONU sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada. Recogidas por EFE.

La crisis de vivienda juvenil en España no es, por tanto, un problema coyuntural ni una consecuencia inevitable del mercado, sino que se trata del resultado de décadas de decisiones políticas, omisiones regulatorias y un modelo residencial que nunca fue diseñado teniendo en cuenta al sector más joven de la población.

Edad media de emancipación; selección europea (2024)



Fuente: Eurostat, "When do young people in the EU leave home?", septiembre 2025 (datos 2024)

Para el análisis del caso que ocupa, así como las acciones necesarias para revertirlo, se comenzó por realizar un análisis alrededor las propuestas de la Ley Nacional de Vivienda⁴, así como de las propuestas regulatorias de otros países con resultados más positivos. También se investigaron las recomendaciones de órganos internacionales, regionales y nacionales, así como las propuestas de otros think tanks y asociaciones del tercer sector y diversos estudios de expertos en el ámbito de la vivienda.

El proyecto de investigación se inició en octubre de 2025 con el objetivo de identificar los principales desafíos en materia de acceso a la vivienda. Para ello, se llevó a cabo una revisión de informes independientes y otros documentos de análisis elaborados por organismos españoles de ámbito nacional y regional, así como por instituciones europeas. Este trabajo documental se complementó con sesiones semanales de deliberación entre los integrantes del equipo investigador, orientadas a contrastar evidencias, interpretar hallazgos y discutir posibles líneas de actuación.

Este proceso permitió, a finales de noviembre, delimitar con mayor precisión qué enfoques habían mostrado resultados positivos, cuáles presentaban limitaciones y, sobre todo, en qué ámbitos las teorías y estudios existentes resultaban insuficientes para dar respuesta a los retos identificados. A partir de ese instante, durante el mes de diciembre, la investigación se orientó a la formulación de las preguntas clave que posteriormente se trasladarían a expertos del sector.

⁴ España. Jefatura del Estado. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (texto consolidado a 28 de febrero de 2025). Boletín Oficial del Estado, 124, de 25 de mayo de 2023.

Con el fin de contrastar el diagnóstico preliminar y validar las principales líneas de actuación, la fase final del estudio incluyó la realización de dos focus groups, una técnica de investigación cualitativa que reúne a un grupo reducido de participantes para debatir de forma estructurada sus opiniones y experiencias sobre un tema concreto, entre enero y febrero de 2026.

En ellos participaron representantes de algunas de las principales organizaciones del sector de la vivienda en España, incluidas asociaciones de promotores, propietarios y operadores de vivienda en alquiler, así como expertos del ámbito económico y responsables institucionales. Entre las entidades participantes se encontraron ASPRIMA, el Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid, AVVA Andalucía, APCE y ASVAL, junto con perfiles vinculados a la gestión pública, entre ellos responsables de comunicación del Ayuntamiento de Madrid.

El resultado de este proceso es una propuesta de investigación aplicada que no se apoya únicamente en la revisión académica y documental, sino también en el contraste directo con algunos de los principales agentes del ecosistema de la vivienda en España. Esta combinación de análisis teórico, evidencia comparada y validación cualitativa permite construir un diagnóstico más preciso sobre las causas del bloqueo actual, así como identificar medidas con mayor potencial de viabilidad y eficacia. En este sentido, el estudio no se limita a describir las disfunciones del modelo vigente, sino que busca aportar una base analítica sólida para la formulación de respuestas orientadas a ampliar la oferta, reducir las barreras de acceso y contribuir, de manera específica, a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de la población joven.

A partir de este enfoque metodológico, la investigación se articula en torno a dos hipótesis centrales:

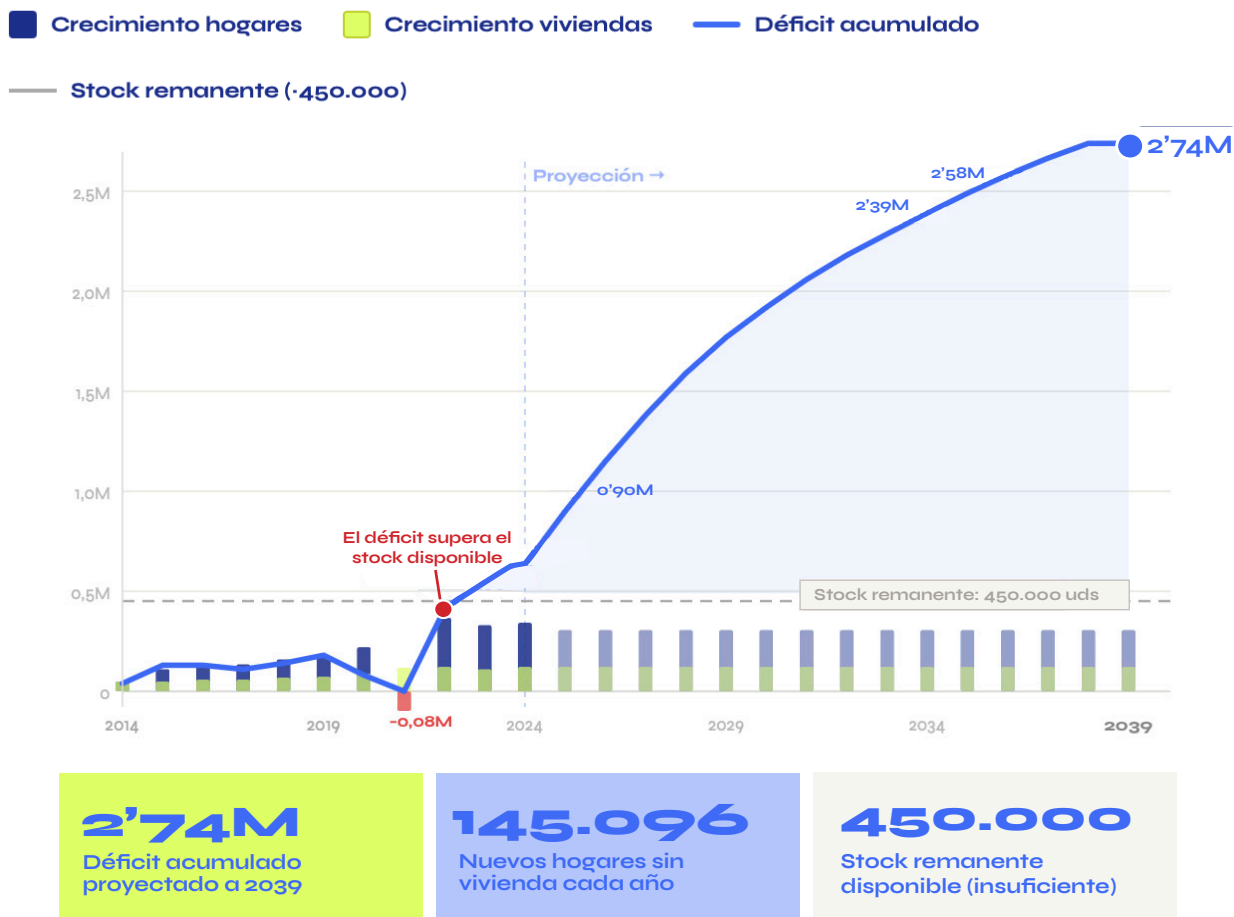
En los mercados residenciales tensionados, la combinación de controles de precios e inseguridad jurídica reduce la rentabilidad esperada del alquiler residencial, lo que incentiva el desplazamiento de vivienda hacia modalidades menos reguladas o su salida del mercado, agravando así la escasez de oferta disponible, especialmente para los jóvenes.

Para una parte significativa de los jóvenes, la principal barrera de acceso a la compra de vivienda no es la capacidad de pago mensual, sino la imposibilidad de acumular el capital inicial exigido, lo que excluye del mercado incluso a perfiles solventes.

IV. Claves estructurales del bloqueo en el acceso a la vivienda

Déficit de vivienda acumulada en España (2014-2039)

La producción de viviendas no cubre la creación de nuevos hogares desde 2021. Si no se actúa, el déficit acumulado alcanzará los 2'74 millones de unidades en 2039, muy por encima del stock remanente disponible (450.000 uds.).



2'74M
Déficit acumulado proyectado a 2039

145.096
Nuevos hogares sin vivienda cada año

450.000
Stock remanente disponible (insuficiente)

Fuente: APCE (Asociación de Promotores y Constructores de España) y Colliers, Informe sobre el déficit de vivienda en España, noviembre 2024. Recogido por El Correo Gallego, 19 de noviembre de 2024. Datos de proyección de hogares complementados con INE, Proyección de Hogares 2024-2039 (junio 2024).

A partir de las hipótesis planteadas, el análisis se centra en los principales mecanismos que están condicionando el acceso a la vivienda, especialmente entre la población joven. La evidencia recabada y el contraste con los expertos consultados apuntan a que la crisis actual no responde a una tensión coyuntural entre oferta y demanda, sino a un desajuste estructural en el que confluyen una oferta insuficiente y barreras de entrada que dificultan el acceso a la propiedad incluso para perfiles con capacidad de pago, pero sin ahorro inicial suficiente. En este contexto, buena parte de las respuestas regulatorias adoptadas en los últimos años han resultado insuficientes para abordar de forma efectiva las causas de fondo del problema.

Sobre esta base, el presente apartado desarrolla una serie de ideas vinculadas directamente con las hipótesis de trabajo. Su objetivo es examinar el impacto real

de algunas de las principales medidas adoptadas, analizar los incentivos que hoy operan en el mercado residencial y extraer implicaciones útiles para el diseño de políticas públicas más eficaces. En particular, el análisis se centra en cuatro dimensiones estrechamente relacionadas: el efecto de las zonas tensionadas sobre la oferta y la estabilidad del mercado; el papel de la inseguridad jurídica como factor de retracción del alquiler residencial; la dificultad de los jóvenes para acceder a la compra por la barrera del capital inicial; y, finalmente, las condiciones bajo las cuales la intervención pública puede contribuir a ampliar la oferta de vivienda asequible y a movilizar la participación del sector privado.

Más que abordar estos elementos de forma aislada, se propone integrarlos en un diagnóstico común. Solo a partir de una comprensión conjunta de las restricciones que afectan a la oferta, de los desincentivos que pesan sobre los propietarios y promotores, y de las barreras económicas que afrontan los jóvenes, es posible formular respuestas de política pública con capacidad real de incidir sobre el problema.

1 Análisis de las Zonas Tensionadas: impacto en la oferta y propuestas para la estabilización del mercado

Uno de los principales instrumentos incorporados por el legislador en los últimos años ha sido la creación de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, acompañada de una nueva regulación sobre la determinación de la renta en los arrendamientos urbanos. Esta reforma se articula en torno a dos medidas:

1. En primer lugar, se establece un límite al precio de renta en los nuevos contratos de vivienda habitual cuando haya existido un arrendamiento en los cinco años anteriores. En estos casos, la renta inicial no puede superar la última renta abonada en el contrato precedente⁵, una vez aplicada la actualización anual correspondiente. Asimismo, no se permite repercutir al arrendatario gastos que no estuvieran previstos en el contrato anterior.
2. En segundo lugar, la reforma introduce un tratamiento diferenciado en función del tipo de propietario. Así, mientras el propietario individual queda sometido al régimen general anteriormente descrito, en el caso de los grandes tenedores la renta queda limitada por el Índice de Referencia de Precios de Alquiler.

Tras dos años de vigencia, las instituciones públicas han destacado una reducción apreciable en el nivel de los precios. No obstante, este efecto no puede analizarse de forma aislada, puesto que la aplicación de estas medidas también ha coincidido con un deterioro de la oferta disponible, así como con el desplazamiento de parte del capital hacia modalidades menos reguladas, como el alquiler de temporada, y con unas perspectivas de precios todavía tensionadas como consecuencia de la escasez estructural de vivienda⁶. Cataluña, hasta la fecha la

⁵ Una vez aplicada la actualización anual.

⁶ Según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el periodo 2024-2039, el

única comunidad autónoma en la que se han aplicado zonas tensionadas, registra una caída de la oferta del 18,46%⁷. Esta contracción afecta al conjunto del mercado, aunque resulta especialmente intensa en los segmentos de vivienda social y vivienda asequible.

Este fenómeno conecta de forma directa con el problema estructural que atraviesa el mercado residencial: en ausencia de incentivos suficientes, la oferta no solo no aumenta, sino que tiende a reducirse, lo cual agrava la escasez existente y presionando los precios al alza en el medio plazo. En este contexto, el eje de la política pública no puede seguir descansando exclusivamente en la contención de precios a través de las zonas tensionadas, sino que debe reorientarse hacia la ampliación efectiva de la oferta y la activación de la vivienda ya existente. Por ello, la política pública debe pivotar en torno a dos objetivos prioritarios: aumentar la oferta y movilizar la vivienda disponible.

2 El gran enemigo del mercado de la vivienda: la inseguridad jurídica

Uno de los principales factores de distorsión en el mercado de la vivienda es la inseguridad jurídica, especialmente en relación con las situaciones de impago, en un contexto marcado además por la saturación de la Administración de Justicia y por una creciente desconfianza en la capacidad de respuesta de los poderes públicos.

La evidencia comparada a nivel internacional muestra que la inestabilidad regulatoria y la falta de garantías jurídicas tienden a reducir el peso del alquiler residencial frente a otras formas de tenencia, en particular la propiedad⁸. Esta idea ha sido también recogida por el Banco de España en su informe 'La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional', que apunta a la existencia de una relación inversa entre la desprotección del arrendador ante situaciones prolongadas de impago y el desarrollo del mercado del alquiler⁹.

En este contexto, desde el periodo de la pandemia el legislador ha venido aprobando sucesivos Reales Decretos¹⁰ que suspenden o limitan los desahucios por impago de rentas en determinados supuestos vinculados a situaciones de vulnerabilidad. Aunque estas medidas responden a una finalidad social legítima, su diseño normativo, la dificultad para verificar y controlar de forma efectiva las situaciones de vulnerabilidad y la lentitud de los procedimientos judiciales han generado un fuerte desincentivo para los propietarios. Todo ello ha contribuido a intensificar el desequilibrio entre oferta y demanda, extendiendo una percepción

número de hogares en España crecerá en casi 3,7 millones en los próximos 15 años. Esto supone un ritmo medio de creación de 246.076 nuevos hogares cada año. Por otro lado, de acuerdo con el último Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el año 2024 se terminaron 100.980 viviendas (sumando tanto renta libre como protegida).

7 Servihabitat. Mercado Residencial en España 2024-2025. p.6

8 ASVAL. (2025). La incidencia de la Seguridad Jurídica en el Mercado del Alquiler.

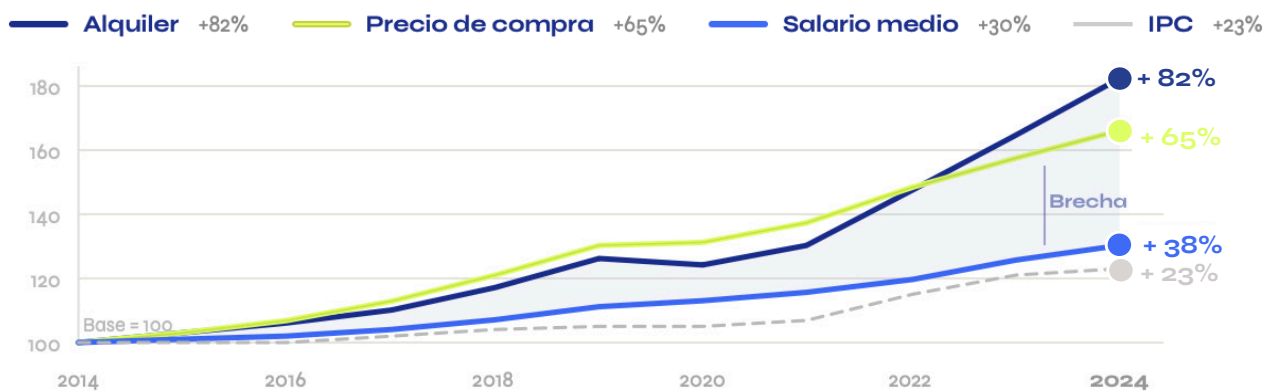
9 Casas - Arce, P., & Saiz, A. (2010). Owning versus Renting: Do Courts Matter? *Journal of Law & Economics*, 53(1), 137-165

10 A día de hoy, el Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero

de inseguridad¹¹ que afecta al conjunto del mercado del alquiler residencial. Ahora bien, el deber de proteger a los sectores más vulnerables de la población corresponde, en el marco del Estado social, a la Administración pública. Esa carga no puede recaer de forma impropia sobre los propietarios particulares, especialmente cuando ello compromete el funcionamiento general del mercado y reduce la disponibilidad de vivienda en alquiler. Por ello, tanto las Administraciones públicas como el legislador deben avanzar hacia una solución que permita compatibilizar la protección de las personas vulnerables con un marco de seguridad jurídica suficiente para los arrendadores. Solo así será posible recuperar la confianza necesaria para sostener un mercado de alquiler residencial capaz de responder de manera adecuada a las necesidades de la población.

3 El cuello de botella real para los jóvenes: la entrada y la escasez de vivienda

Evolución acumulada 2014-2024: salarios, IPC, precio de compra y alquiler



Fuente: Cagigas Castro, D. e Iker Beraza Pérez, I. (2024). «El déficit de vivienda de emancipación: cuantificación y caracterización de la demanda joven de la vivienda (2014–2024)». Revista de Economía Industrial, n.º 942. A partir de microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), INE e Idealista. Recogido en: Infobae España, 18 de marzo de 2026.

Actualmente, los jóvenes desechan la idea de comprar su primera vivienda y emanciparse ante la imposibilidad de ahorro y los altos precios de entrada. Algunos datos relevantes que lo demuestran son el coste teórico de acceso a la vivienda (considerando alquiler o hipoteca más gastos), que aumentó un 14,4%¹² en el último año, mientras que los salarios jóvenes solo subieron un 5,0%.

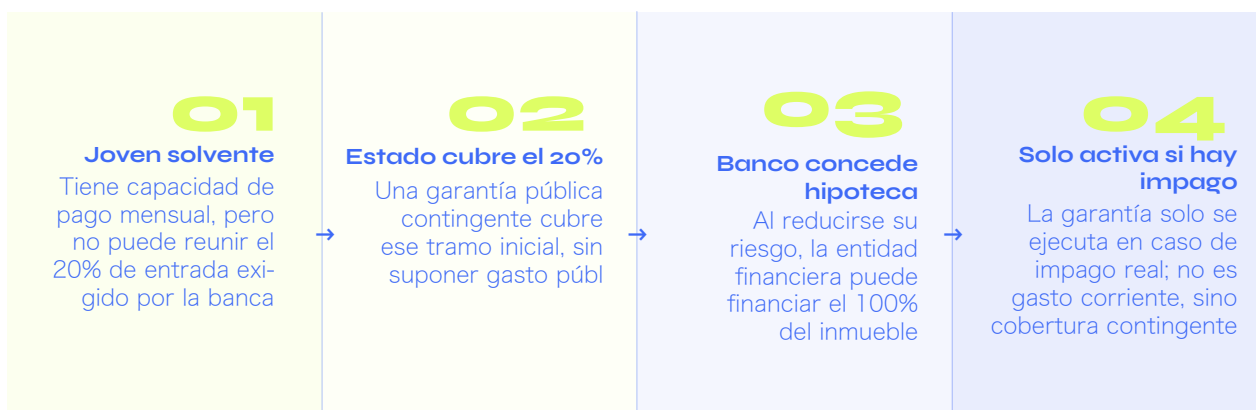
La brecha comparece insostenible, pues esta diferencia del 9,4% actúa como una “tijera” que corta de raíz cualquier capacidad de ahorro. En lugar de avanzar, el joven promedio pierde terreno cada mes, puesto que el precio de la vivienda sube mucho más rápido de lo que su nómina le permite acumular. El resultado es una cifra abrumadora: hoy se necesitan 14 años de ahorro íntegro solo para pagar la entrada de compra de una vivienda.

¹¹ Según los estudios de la Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler, refleja que el 60% de los propietarios encuestados afirma que su mayor preocupación es no poder recuperar su vivienda en caso de impago o ocupación. Op. Cit.

¹² Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE) correspondiente al segundo semestre de 2023 (publicado en 2024).

Mientras el marco regulatorio actual se ha centrado en la contención de precios mediante medidas restrictivas, la evidencia sugiere que el verdadero cuello de botella para los jóvenes no es solo el flujo (la renta mensual), sino el stock de capital inicial (la entrada) y la inelasticidad de la oferta¹³.

Mecanismo de garantía pública de primera pérdida



Propuesta formulada en el marco de la investigación a partir de los focus groups con ASPRIMA, Foro de Economistas Inmobiliarios CEM, APCE y ASVAL (enero–febrero 2026)

4 El papel del Estado: ¿cómo puede la política pública crear unas condiciones propicias para ampliar el acceso a la vivienda?

Como se ha señalado anteriormente, la crisis de acceso a la vivienda no se explica únicamente por los niveles de renta, sino también por la dificultad de acumular el ahorro previo necesario para acceder a la compra. En este contexto, los actuales criterios de riesgo del sistema financiero están configurando una barrera de entrada de carácter generacional, al exigir un capital inicial que una parte significativa de los jóvenes no puede reunir, pese a disponer de capacidad para asumir el pago mensual de una hipoteca.

Esta situación pone de manifiesto un claro fallo de mercado: perfiles solventes quedan excluidos del acceso a la vivienda en propiedad no por insuficiencia de ingresos, sino por la imposibilidad de reunir el ahorro inicial exigido. Ante este desajuste, varios de los expertos consultados coinciden en que el papel del Estado debe centrarse en corregir esta barrera sin distorsionar el funcionamiento del mercado, facilitando el acceso a la financiación a quienes ya cuentan con capacidad de pago.

En este marco, se propone la implantación de un sistema de Garantías Públicas de Primera Pérdida, destinado a cubrir el tramo aproximado del 20 % del valor del inmueble que actualmente no financian las entidades bancarias. Este mecanismo

¹³ Las medidas restrictivas (como el control de rentas de la Ley 2023) actúan sobre la demanda o el precio, pero no resuelven la falta de producto. Si la oferta es inelástica debido a la burocracia, la falta de suelo y la inseguridad jurídica, cualquier incentivo a la demanda (como bonos de alquiler) simplemente se traslada al precio, sin generar más viviendas.

no supondría un gasto público directo, sino una cobertura contingente que solo se activaría en caso de impago. Al reducir el riesgo asumido por las entidades financieras, se facilitaría el acceso al crédito y se permitiría que jóvenes solventes, pero sin ahorro previo suficiente, pudieran acceder a la compra de una vivienda.

5 La oferta de vivienda: cómo movilizar al sector privado para ampliar el parque asequible

Si el acceso a la vivienda está condicionado por una doble barrera, la respuesta de política pública debe actuar de forma simultánea sobre ambas dimensiones. En este marco, el modelo de promoción pública directa resulta insuficiente, por sí solo, para cubrir el déficit estructural de vivienda asequible. Por ello, varios de los expertos consultados plantean la necesidad de reactivar la participación del sector privado dentro de un marco de rentabilidad regulada, capaz de compatibilizar precios de acceso razonables con la viabilidad económica de los proyectos.

En la actualidad, una parte significativa de las promociones no llega a materializarse porque los módulos de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) no reflejan los costes reales de construcción y promoción. Esta desconexión reduce la viabilidad técnica y económica de los proyectos y limita la capacidad de renovación y ampliación del parque de vivienda asequible. En consecuencia, el papel del Estado debe orientarse a alinear incentivos, configurando un marco regulatorio que haga compatibles la accesibilidad para los hogares y la sostenibilidad económica de la inversión.

Desde esta perspectiva, se propone avanzar hacia un modelo de rentabilidad regulada que permita garantizar el acceso a precios asequibles y, al mismo tiempo, restablecer las condiciones necesarias para movilizar inversión privada. Ello exigiría, entre otras medidas, la actualización de los módulos de VPO y su vinculación a los costes reales de producción.

De forma complementaria, una vía especialmente relevante sería el recurso al derecho de superficie sobre suelo público, fórmula que permite a la Administración conservar la titularidad del suelo al tiempo que facilita su puesta en uso para fines residenciales. Este esquema permite preservar la función social del suelo y, simultáneamente, incorporar al sector privado como agente inversor y operador en la construcción y gestión de los inmuebles.

V. Propuestas

Las conclusiones de esta investigación apuntan a una realidad ya ampliamente reconocida: la crisis de la vivienda en España ha dejado de ser únicamente un problema económico para consolidarse como una fractura patrimonial de carácter sistémico. La dificultad de acceso a la vivienda ya no puede explicarse solo a partir de variables como la renta o el precio, sino que responde a un modelo que está intensificando una desigualdad intergeneracional creciente. A ello se suma la insuficiencia de las respuestas públicas adoptadas hasta la fecha, cuya limitada capacidad de corrección ha contribuido a agravar el problema.

Por un lado, el análisis realizado permite concluir que las políticas centradas exclusivamente en el control de precios y en el subsidio directo a la demanda han alcanzado un evidente límite de eficacia y, en algunos casos, han producido efectos contraproducentes al no tener en cuenta la rigidez estructural de la oferta. Estas medidas no solo no corrigen el problema de fondo, sino que pueden incentivar desplazamientos de la oferta hacia modalidades menos estables, reduciendo así el parque de vivienda residencial disponible.

Por otro lado, la principal consecuencia social de esta crisis es la consolidación de una desigualdad intergeneracional en la que la emancipación y el acceso a la vivienda dependen cada vez menos del esfuerzo laboral individual y cada vez más de la existencia de apoyo patrimonial familiar. Esta dinámica no solo limita la autonomía de la población joven, sino que también plantea riesgos relevantes para la estabilidad del modelo socioeconómico a largo plazo.

A la luz de este diagnóstico, se plantean a continuación las principales propuestas de actuación:

Transición hacia un modelo de incentivos y seguridad jurídica

En primer lugar, resulta necesario avanzar hacia un modelo de intervención basado en incentivos y seguridad jurídica, el cual supere enfoques de carácter predominantemente restrictivo o punitivo. Para ello, la política pública debe orientarse a alinear incentivos y a reforzar un marco de colaboración público-privada capaz de actuar como palanca para reactivar el mercado.

En este marco, la regulación debe perseguir que la permanencia en el mercado del alquiler asequible resulte más atractiva que su abandono. Con ese objetivo, se propone reforzar la seguridad jurídica y desarrollar estímulos fiscales dirigidos, especialmente, al pequeño propietario, de manera que se mejore su rentabilidad neta dentro del mercado regulado y se favorezca el mantenimiento de vivienda en alquiler residencial.

Garantías públicas para superar la barrera de entrada

En segundo lugar, para corregir la barrera que representa el capital inicial exigido para acceder a la compra, se propone la creación de un sistema de garantías públicas que cubra el 20 % del valor del inmueble que actualmente no financian las entidades bancarias. A diferencia de los avales tradicionales, este instrumento funcionaría como una cobertura de primera pérdida para las entidades financieras, facilitando el acceso a la propiedad a jóvenes con capacidad de pago recurrente, pero sin ahorro previo suficiente.

Este mecanismo no implicaría un compromiso inmediato de gasto público directo, sino una cobertura contingente, activable únicamente en caso de impago. De este modo, permitiría corregir una barrera de acceso de carácter generacional sin distorsionar el funcionamiento del mercado crediticio.

Activación de la oferta, colaboración público-privada y rentabilidad regulada

Por último, para abordar el déficit estructural de vivienda asequible, resulta imprescindible reactivar la participación del sector privado dentro de un marco de rentabilidad regulada. Para ello, se propone actualizar los módulos de Vivienda de Protección Oficial (VPO) y vincularlos a los costes reales de producción, con el fin de garantizar la viabilidad técnica y económica de los proyectos.

De forma complementaria, se plantea el recurso al derecho de superficie sobre suelo dotacional público como instrumento para ampliar la oferta sin perder la titularidad pública del suelo. Este modelo permite que la Administración preserve la función social del suelo, mientras el sector privado aporta capital y capacidad operativa para construir y gestionar inmuebles sujetos a precios limitados.

Un referente útil en esta materia es el programa Bizigune¹⁴; impulsado por el Gobierno Vasco a través de la sociedad pública Alokabide¹⁵, cuya lógica podría adaptarse a escala nacional mediante gestión autonómica. Esta iniciativa de colaboración público-privada permite incorporar al mercado del alquiler protegido viviendas deshabitadas, al tiempo que articula el acceso de los hogares inscritos en el servicio público de vivienda. Además, ofrece a los propietarios un marco de garantías, entre ellas el cobro de las rentas durante un periodo de seis años, y refuerza la transparencia y la equidad en la asignación de los inmuebles, al asumir la administración pública la selección de los inquilinos. En este marco, podría contemplarse asimismo una reserva mínima del 20 % para jóvenes en proceso de emancipación.

14 Alokabide. Programa de Vivienda Vacía Bizigune

15 Replicado en cierta manera por la Comunidad de Madrid con el Plan Alquiler

VI. Conclusión

En definitiva, la investigación realizada permite concluir que la crisis habitacional de la juventud en España no constituye un problema financiero coyuntural, sino un fallo estructural que afecta al funcionamiento del mercado residencial y compromete el contrato social entre generaciones. El análisis desarrollado a lo largo de este documento muestra que el problema responde, fundamentalmente, a una doble dinámica: por un lado, una oferta insuficiente y rígida, condicionada por restricciones regulatorias, escasez de suelo y falta de incentivos adecuados para ampliar el parque residencial; por otro, una barrera de entrada cada vez más elevada para los jóvenes, derivada de la imposibilidad de acumular el capital inicial exigido para acceder a la compra, incluso en casos en los que sí existe capacidad de pago recurrente.

En este contexto, la vivienda se ha convertido en uno de los principales mecanismos de desigualdad intergeneracional. La emancipación juvenil ha dejado de depender principalmente del mérito, del esfuerzo laboral o de la estabilidad en los ingresos, para pasar a estar crecientemente determinada por la disponibilidad de apoyo patrimonial familiar. Esta dinámica no solo limita la autonomía vital de una generación, sino que consolida una fractura patrimonial con efectos persistentes sobre la acumulación de riqueza, la formación de hogares y la evolución de fenómenos sociales de largo alcance, como la natalidad.

La evidencia recogida también pone de manifiesto una desconexión relevante entre la intención legislativa y el funcionamiento real del mercado. Si bien la Ley 12/2023 ha incorporado mecanismos de protección del inquilino, su enfoque centrado en la regulación de la demanda y la contención de precios ha resultado insuficiente para corregir un problema marcado por la rigidez estructural de la oferta. Del mismo modo, las políticas de subsidio directo, como el Bono Alquiler Joven, han mostrado una capacidad limitada en los mercados más tensionados, mientras que determinadas intervenciones restrictivas han generado efectos no deseados, entre ellos el desplazamiento de parte de la oferta hacia modalidades de arrendamiento menos estables y, en ocasiones, más costosas.

A la luz de este diagnóstico, el documento plantea la necesidad de un cambio de enfoque en la política de vivienda: desde un modelo apoyado principalmente en la contención y la corrección ex post, hacia otro basado en incentivos, seguridad jurídica y colaboración público-privada. Solo una estrategia que combine la ampliación sostenida de la oferta de vivienda asequible con la reducción de las barreras de acceso podrá revertir una dinámica que, de no corregirse, amenaza con convertir a la actual generación joven en la primera que viva peor que la anterior en términos de acceso a la vivienda.

