



**Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
ICADE**

**VIVIR SE HA VUELTO UN LUJO:
El desafío del acceso a la vivienda en
España y su contraste con el modelo
austríaco.**

**Autor: Carlota Alonso Temiño
Director: Eszter Wirth**

MADRID | Junio del 2026

Resumen

Uno de los principales problemas estructurales que enfrenta España en la actualidad es el acceso a la vivienda. A pesar del mandato constitucional establecido en el artículo 47, la gradual financiarización del sector inmobiliario y las décadas de políticas enfocadas en la propiedad privada han generado una crisis de asequibilidad que ha golpeado con dureza en las generaciones de jóvenes, quienes en 2024 anotan la tasa de emancipación más baja desde 2006. Desde una perspectiva macroeconómica, técnica y comparativa, el trabajo examina las causas del colapso del sector inmobiliario incorporando también un análisis del mercado local de Gipuzkoa. En oposición al diagnóstico español se analiza el modelo vienés como un referente europeo consolidado: un sistema mixto de viviendas públicas y asociaciones con beneficios limitados que ha conseguido desvincular estructuralmente los costos de renta de los movimientos especulativos. La propuesta finaliza con recomendaciones específicas dirigidas a la situación española, que se inspiran en los mecanismos institucionales que han convertido al modelo austriaco en un caso de éxito duradero.

Palabras clave: crisis de vivienda, mercado inmobiliario español, vivienda asequible, financiarización, modelo residencial vienés, emancipación juvenil, costes de construcción.

Abstract

Access to housing has emerged as one of Spain's most pressing structural challenges. Decades of homeownership-oriented policies and the progressive financialisation of the real estate sector have produced an affordability crisis that falls disproportionately on younger generations, who in 2024 recorded the lowest emancipation rate since 2006, despite the constitutional right to adequate housing enshrined in Article 47. Drawing on macroeconomic, technical, and comparative approaches, this paper investigates the root causes of this collapse in housing supply and accessibility, with particular attention to the local market of Gipuzkoa as an illustrative case. The Viennese model is then examined as a well-established European reference point: a hybrid system combining municipal housing and limited-profit associations that has structurally insulated rental costs from speculative pressures. The paper closes with targeted policy recommendations for Spain, grounded in the institutional mechanisms that have underpinned the enduring success of the Austrian model.

Keywords: housing crisis, Spanish property market, affordable housing, financialisation, Viennese residential model, youth emancipation, construction costs.

Índice de contenido

1. Introducción.....	8
1.1. Justificación y objeto de estudio.....	8
1.2. Objetivos del trabajo.....	9
1.3. Metodología: revisión bibliográfica y análisis de fuentes primarias sectoriales.....	10
2. Marco teórico: la vivienda como problema económico global.....	12
2.1. La vivienda en la teoría económica: entre el bien social y el activo financiero.....	12
2.1.1. La vivienda como bien de primera necesidad y pilar del Estado del bienestar..	12
2.1.2. La financiarización de la vivienda: del uso al rendimiento.....	14
2.2. Modelos de provisión de vivienda: una tipología internacional.....	16
2.2.1. El sistema de mercado dual o residual.....	17
2.2.2. El sistema de mercado unitario.....	17
2.3. Asequibilidad y fallos de mercado: herramientas conceptuales.....	18
2.3.1. Indicadores de esfuerzo financiero: PIR y Tasa de Esfuerzo.....	18
2.3.2. Fallos de mercado en el sector inmobiliario.....	19
3. Contexto histórico e institucional: España y Austria.....	20
3.1. Evolución histórica del modelo de vivienda en España.....	20
3.1.1. Del franquismo a la burbuja: la cultura de la propiedad como política de Estado.....	21
3.1.2. La crisis de 2008 y sus consecuencias estructurales.....	22
3.1.3. La burbuja del alquiler (2016–actualidad) y el perfil del nuevo comprador.....	23
3.2. Historia y pilares del sistema de vivienda en Viena.....	24
3.2.1. Origen del Gemeindebau y la tradición de vivienda pública vienesa.....	24
3.2.2. Consolidación y evolución del modelo hasta la actualidad.....	27
4. Análisis del mercado inmobiliario español.....	30
4.1. Evolución macroeconómica: precios, oferta y demanda en la última década.....	30
4.2. Análisis de la oferta desde la edificación: perspectiva técnica.....	35
4.2.1. Costes de construcción y materiales: análisis de informes sectoriales y datos de obra.....	35
4.2.2. Impacto de la burocracia y la escasez de suelo en el precio final.....	37
4.3. Análisis del mercado local: el caso de San Sebastián.....	38
4.3.1. El colapso de la promoción residencial.....	39
4.3.2. La brecha entre precio de mercado y capacidad adquisitiva en Donostia.....	40
4.3.3. El mercado del alquiler bajo presión: zonas tensionadas y renta en Donostia.....	41
4.4. Barreras estructurales a la emancipación juvenil en España.....	41
5. El modelo vienés como referente de gestión pública.....	43
5.1. Gestión de la oferta: cooperativas, promotores limitados en beneficio y vivienda municipal.....	44
5.2. Mecanismos de control de precios y estabilidad del alquiler.....	46
5.3. Financiación pública y sostenibilidad del sistema a largo plazo.....	47
6. Análisis comparativo: España frente al modelo vienés.....	48
6.1. Comparación según los modelos de Kemeny: ¿dónde se sitúa cada país?.....	48

6.2. Asequibilidad comparada.....	51
6.3. El papel del Estado: intervención pública, fiscalidad y regulación del alquiler.....	52
6.4. Síntesis: fortalezas, limitaciones, posible exportación.....	53
7. Conclusiones.....	54
8. Declaración de Uso de Herramientas de Inteligencia Artificial Generativa en Trabajos Fin de Grado.....	57
9. Bibliografía.....	59
10. Anexo I. Evolución del índice de precios de materiales de construcción seleccionados (2015-2025).....	68

Índice de figuras

Figura 1. Evolución del precio medio de la vivienda nueva y de segunda mano en España (2001-2026).....	32
Figura 2. Evolución del Índice de Precios de Vivienda (IPV) general a nivel nacional.....	32
Figura 3. Evolución del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) en España para inmuebles de tamaño medio (2014-2024).....	33
Figura 4. Evolución de la población residente en España a 1 de enero (2015-2025).....	35
Figura 5. Evolución del índice de precios del acero (2015-2025).....	37
Figura 6. Evolución del índice de precios del hormigón (2015-2025).	37
Figura 7. Evolución de los visados de dirección de obra nueva de vivienda libre en Gipuzkoa (2015-2024).....	40
Figura 8. Evolución del precio medio de la vivienda libre nueva y usada en Gipuzkoa (2019-2024).....	41
Figura 9. Porcentaje de hogares con vivienda en propiedad en España según la edad de la persona de referencia (2004-2025).....	43
Figura 10. Proporción de operadores residenciales en el mercado austriaco según el precio del alquiler neto en viviendas de nueva planta (2011-2024).....	46
Figura 11. Evolución del precio medio del alquiler mensual neto por metro cuadrado en Austria (2009-2022).....	47
Figura 12. Tamaño relativo del parque de vivienda social en alquiler como porcentaje del parque total de viviendas (2022 o último año disponible).....	50
Figura 13. Tasa de propiedad de la vivienda en países seleccionados de Europa (2024).....	51
Figura 14. Variación porcentual acumulada de los precios de la vivienda y de los alquileres en los países de la Unión Europea (2015 - cuarto trimestre de 2025).....	52
Figura A1. Evolución del índice de precios del cemento (2015-2025). Base 100 = enero 2021.....	70
Figura A2. Evolución del índice de precios de la madera (2015-2025). Base 100 = enero 2021.....	70
Figura A3. Evolución del índice de precios del yeso (2015-2025). Base 100 = enero 2021.....	71

Lista de siglas y abreviaturas :

ACR	Asociación de Constructores y Reformistas
ASCONGI	Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa
BCE	Banco Central Europeo
CJE	Consejo de la Juventud de España
EAPN	<i>European Anti Poverty Network</i>
FROB	Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria
GBV	Asociaciones de Construcción de Utilidad Pública (<i>Gemeinnützige Bauvereinigungen</i>)
ILR	International Labour Review
INJUVE	Instituto de la Juventud
IPVA	Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler
IPV	Índice de Precios de Vivienda
IMIE	Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
LPHA	<i>Limited Profit Housing Association</i>
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
OMS	Organización Mundial de la Salud
ÖVP	Partido Popular Austriaco
PGU	Plan General Urbanístico
PIB	Producto Interior Bruto
PIR	<i>Price-to-Income Ratio</i>
PPA	Paridad de Poder Adquisitivo
SAREB	Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria
SPÖ	Partido Socialista Austriaco
VPO	Vivienda de Protección Oficial
WIFO	Instituto Austriaco de Investigación Económica
WGG	Ley de Vivienda de Utilidad Pública austriaca

1. Introducción

En su norma suprema, el marco jurídico de España establece un principio claro en cuanto al bienestar social. El artículo 47 de la Constitución Española dispone textualmente:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos” (Constitución Española, 1978, art. 47).

1.1. Justificación y objeto de estudio.

Aunque el derecho a la vivienda parece, por su tono imperativo y por su contenido material, un derecho fundamental, este se encuentra incorporado en el Capítulo III del Título I donde se regulan los principios rectores de la política social y económica. Dicha ubicación no es casualidad, sino que determina su naturaleza jurídica: lejos de consistir en una facultad de exigencia inmediata ante los tribunales, representa una aspiración de carácter social que orienta a las autoridades públicas en la creación de sus políticas. (Almagro Castro, 2025).

Tras observar la debilidad jurídica mostrada, y teniendo en cuenta la influencia de los movimientos dinámicos del mercado, el resultado es una evidente paradoja: en España, la vivienda ha pasado de ser un bien relativamente accesible a transformarse en un privilegio reservado a una minoría. La realidad de la burbuja inmobiliaria queda representada al comprobar cómo el crecimiento de los precios de la vivienda libre no cesa: desde 2020 hasta 2024 existe un incremento continuado, registrando un crecimiento interanual del 7%, llegando a los 1.972,1€/m² a finales de 2024. Como resultado, el Banco de España refleja que, de media en el país, se necesitan 7,6 años de renta bruta íntegra para adquirir un inmueble (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025). Todo ello muestra el choque entre el mandato constitucional y las barreras económicas que convierten el acceso a la vivienda en un bien de lujo.

El problema y la asfixia financiera provienen de una desincronización estructural: la demanda de vivienda aumenta a una velocidad que la oferta es incapaz de seguir. Esto en parte se debe al principal problema de cuello de botella¹ que surge por las dificultades encontradas en el sector de la construcción. La principal razón es la carencia de agilidad y sencillez que tienen los procesos burocráticos para proceder a la edificación (Lores, 2025).

Ante el desequilibrio estructural del sistema inmobiliario español, este trabajo propone analizar otros modelos internacionales que hayan logrado disminuir el problema de la escasez de oferta y la escalada de precios. Concretamente, el “modelo vienés” emerge como el ejemplo europeo más sólido gracias a su combinación del alquiler asequible y la intervención pública sostenida en el tiempo. De esa manera, Viena es conocida como la “ciudad de los inquilinos” y es que el 78,8% de los inmuebles destinados a residencia principal están en régimen de alquiler (Statistik Austria, 2025, p. 146), de los cuales un 32,3 % proviene de asociaciones sin ánimo de lucro y el 16,5% de alquileres de propiedad pública (Statistik Austria, 2025, p. 134).

Esta clara diferencia manifiesta las deficiencias del sistema español, que ha generado una preocupación palpable entre las nuevas generaciones, convirtiendo a la juventud en la principal víctima del mercado de la vivienda. Dicha situación está respaldada por datos alarmantes: casi dos tercios de la población de entre los 18 y 34 años sigue residiendo en el domicilio familiar (Instituto de la Juventud, 2024, p. 90). El verdadero problema reside en que esta situación no radica en la falta de voluntad o empleo, sino en la desconexión existente entre los precios inmobiliarios y los salarios.

Por todas estas razones, este trabajo tiene como objeto de estudio profundizar en la situación de crisis que está atravesando España respecto al área de la vivienda y determinar las causas del cuello de botella inmobiliario desde una triple perspectiva: técnica, local y comparativa, utilizando análisis de informes especializados actuales.

1.2. Objetivos del trabajo.

Partiendo del diagnóstico expuesto, el propósito principal de este trabajo es analizar el mercado inmobiliario español en comparación con el modelo público austriaco (el

¹ Punto de congestión que se produce cuando la oferta es demasiado limitada para la alta demanda.

“modelo vienés”), con el fin de proponer estrategias que colaboren en reducir la crisis de accesibilidad a la vivienda. Para ello, los objetivos específicos son:

1. Analizar la evolución del mercado residencial español y evaluar el impacto que ha tenido en la población.
2. Examinar el funcionamiento del modelo vienés y cómo este permite que el alquiler sea asequible y sostenible a lo largo del tiempo.
3. Incorporar una perspectiva sectorial mediante el análisis de informes técnicos de costes de construcción con el fin de identificar las barreras estructurales que limitan la oferta residencial en España.
4. Sintetizar los resultados obtenidos para formular recomendaciones aplicables al contexto español del acceso a la vivienda digna.

En consecuencia, este análisis trata de dar respuesta a la siguiente pregunta de investigación: ¿En qué medida las carencias estructurales en la oferta de vivienda en España y el aumento de los costes de edificación obstaculizan la emancipación de los jóvenes, y de qué manera podría el modelo austriaco de gestión pública proporcionar soluciones que sean viables y adaptables en España?

1.3. Metodología: revisión bibliográfica y análisis de fuentes primarias sectoriales.

Para abordar la complejidad del acceso a la vivienda desde una mirada global, esta investigación combina el estudio de fuentes secundarias con el análisis de informes primarios sectoriales que facilitan el estudio del funcionamiento y evolución del sistema inmobiliario. La metodología diseñada para este estudio se fundamenta en tres fases complementarias:

1. Revisión bibliográfica: Esta fase se llevará a cabo mediante el examen exhaustivo de informes y artículos especializados. La búsqueda de fuentes se ha llevado a cabo principalmente a través de bases de datos académicas como Google Scholar y Dialnet, del catálogo bibliográfico WorldCat, de la Hemeroteca Digital de la Biblioteca Nacional de España y de repositorios institucionales especializados en economía y política de vivienda. Las palabras clave utilizadas han sido “sector inmobiliario español”, “modelo residencial

vienés”, “emancipación juvenil” y “políticas de vivienda” “costes de construcción”. Este marco teórico servirá para entender el panorama socioeconómico.

2. Análisis técnico y visión del mercado (fuentes primarias sectoriales): Para aportar un valor diferencial, el estudio se complementará con informes de costes de construcción y materiales elaborados por entidades del sector de la edificación como el elaborado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España. El soporte de estos datos permitirá identificar las limitaciones estructurales que paralizan la capacidad productiva y agravan la escasez de la oferta habitacional.
3. Análisis del mercado local: Para incluir una visión territorial particular, se emplean los reportes anuales producidos por ASCONGI (Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa), los cuales ofrecen información inédita acerca del progreso de la evolución del sector residencial, de los costos de la vivienda y de las labores constructivas en Gipuzkoa. A través de esta fuente primaria sectorial se permite la comparación del diagnóstico de la economía nacional a gran escala con la situación del mercado local.

En cuanto a la estructura, el trabajo se organiza en seis bloques temáticos. El primero establece el marco teórico, abordando la dualidad de la vivienda como bien social y activo financiero, los modelos internacionales de provisión habitacional y las herramientas para medir la asequibilidad. A partir de ahí, el siguiente apartado desarrolla el contexto histórico e institucional de España y Austria, para dar paso al análisis empírico del mercado inmobiliario español desde una perspectiva macroeconómica, técnica y local. Seguidamente, se examina el modelo vienés como referente de gestión pública, lo que permite abordar en el quinto bloque el análisis comparativo entre ambos sistemas. Para terminar, el trabajo cierra con las conclusiones y propuestas de mejora orientadas al contexto español.

Con todo ello, el trabajo busca ofrecer una visión integral que contemple los indicadores macroeconómicos y la perspectiva experta e institucional sobre las causas estructurales

de la crisis. Asimismo, se elaborarán conclusiones finales y recomendaciones estratégicas dirigidas a la mejora del acceso a la vivienda.

2. Marco teórico: la vivienda como problema económico global.

Para entender la crisis de accesibilidad a la vivienda, es imprescindible basarse en los fundamentos teóricos que explican las razones por las cuales este recurso provoca tensiones tan intensas en las economías actuales.

2.1. La vivienda en la teoría económica: entre el bien social y el activo financiero.

Debido a su naturaleza dual, la vivienda es uno de los bienes más complejos desde el ángulo económico. Por una parte, cumple con una necesidad humana básica e irrenunciable; por otra, se ha establecido como un activo financiero que produce ganancias en las economías de mercado actuales. En los siguientes apartados analizaremos ambas dimensiones por separado.

2.1.1. La vivienda como bien de primera necesidad y pilar del Estado del bienestar.

Los bienes primarios son aquellos principios que cualquier humano necesita para alcanzar el bienestar y lograr sus metas, además de poder realizar en condiciones de libertad e igualdad su plan de vida. Entre ellos Rawls (1971/1995), distingue los bienes primarios sociales, que aluden a los principales derechos, oportunidades, libertades y medios materiales que son regulados por la estructura básica de la sociedad.

Desde la perspectiva de la economía pública, Musgrave y Musgrave (1992/1999) señalan que en una sociedad cohesionada también existen valores e intereses comunitarios de alta relevancia social que trascienden la elección individual. Con ello, aluden a los bienes meritorios o preferentes, que son aquellos activos y servicios que pudiendo ser provistos por el mercado, su esencia es de tal importancia que se justifica la intervención directa del Estado mediante la economía pública para garantizar su acceso universal. Al impulsar programas sociales destinados a satisfacer aquellos consumos que la sociedad considera preferentes para el bienestar común se corrigen los fallos de mercado que impiden la asignación eficiente y equitativa. Ejemplos de las necesidades básicas serían la educación obligatoria y gratuita para que todos los niños

puedan acceder a ella o los servicios de salud, como ocurre en España, que son ofrecidos a todos sus habitantes a través de un sistema sanitario público universal.

Bajo este marco conceptual, la vivienda puede calificarse como un bien meritorio y a su vez se denominaría como un recurso primario fundamental. La importancia de este medio de primera necesidad se debe a su característico funcionamiento de bien habilitador, porque resulta clave para desarrollar una vida cotidiana estable y acceder a otros derechos vitales. Desde la perspectiva de la filosofía social del mundo occidental, no se consideran aceptables las desigualdades, justificando así que el Estado facilite subsidios específicos para asegurar la igualdad en su consumo (Musgrave y Musgrave, 1992/1999, p. 71). De este modo, la intervención estatal queda reflejada mediante políticas públicas como la provisión de vivienda social y de bajos costes (Desmarais-Tremblay, 2019), o a través de herramientas como las viviendas protegidas orientadas a facilitar el nivel mínimo de acceso compatible con el bienestar social (Calle Saiz, s. f.).

Las externalidades positivas relacionadas con la vivienda consolidan su consideración como un bien de particular relevancia tanto a nivel social como económico. Además del beneficio individual que brinda a quien la ocupa, el acceso a un inmueble tiene un impacto indirecto positivo en el conjunto de la sociedad, propiciando más productividad, cohesión social y estabilidad económica (Martínez Moure y Aceituno-Aceituno, 2025).

En esta línea, se ha vinculado la ausencia de una casa digna, adecuada y segura con el debilitamiento de derechos esenciales, tales como el derecho a la integridad moral y física, el derecho a la intimidad y la privacidad personal o el derecho a la protección de la salud. En cambio, tener acceso a un hogar apropiado tiene un impacto positivo en las diversas dimensiones del bienestar; tanto en el plano físico al estar relacionado con una esperanza de vida más alta y una prevalencia más baja de enfermedades crónicas, como en el plano psicológico, por la disminución de las posibilidades de padecer trastornos mentales y comportamientos adictivos. De igual manera, la vivienda tiene un rol fundamental en el ámbito social y emocional, es más, contar con una vivienda estable ayuda a reducir sensaciones de inseguridad, aislamiento o autoestima baja (Organización Mundial de la Salud [OMS], 2018). A su vez observamos como

promueve la integración social y la participación comunitaria generando acceso a oportunidades laborales y a la creación de barrios inclusivos. Dichos efectos al extenderse más allá del ámbito individual, producen ventajas para el conjunto de la población que el mercado no suele valorar suficiente, lo cual refuerza la razón de intervención estatal en el sector inmobiliario (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos [OCDE], 2021).

Asimismo, también se demuestra que existen resultados a niveles macroeconómicos derivados de la inversión en la vivienda, reflejando como países con equilibrio en el acceso habitacional muestran mayor estabilidad y cohesión al tiempo que evitan fracturas sociales. Del mismo modo, la inversión en la vivienda asequible impulsa la economía social y previene los golpes directos de crisis financieras o globales como la que ocurrió en la pandemia mundial de COVID-19. Finalmente, la garantía de acceso a una vivienda genera un efecto positivo en la protección de los menores previniendo la pobreza infantil (Martínez Moure y Aceituno-Aceituno, 2025).

2.1.2. La financiarización de la vivienda: del uso al rendimiento

Tras revisar el impacto y entender el papel que desempeña el hogar en el bienestar del individuo y sociedad, el Parlamento Europeo (2021) estableció una definición integral del derecho de la vivienda identificándose como el "derecho a vivir en un hogar en paz, con seguridad y dignidad". Lo cual no es una mera recomendación, sino que implica una obligación de facilitar el acceso al agua potable, un interior de calidad y la posibilidad de una energía asequible. Es por esa razón, que se proclama que este derecho humano sea reconocido y sea ejecutable en las disposiciones legislativas europeas y nacionales garantizando el mandato de facilitar una vivienda digna y asequible para todo individuo. Para ello, hace referencia a la necesidad de proteger mediante políticas activas, las especulaciones e incumplimientos del mercado inmobiliario y los agentes financieros, exigiendo a las autoridades la adopción de medidas específicas para prevenir los intereses especulativos y favorecer a los habitantes (Parlamento Europeo, 2021).

En este punto es preciso entender el concepto de la financiarización que según Aalbers (2016), alude al proceso mediante el cual algo o alguien termina siendo administrado como un fondo explotable, es decir, es el crecimiento de la dominancia de los mercados,

actores, prácticas y mediciones financieras a diversos niveles que generan una conversión estructural de las economías, estados, y empresas. Es por este motivo que no podemos únicamente analizar la vivienda como una política puramente social y como un bien primario para alcanzar el bienestar, sino que los inmuebles han trascendido a ser uno de los pilares centrales de la economía capitalista, sustentando la ideología de las propiedades privadas y dinamizando el incremento del PIB, el empleo y las finanzas. El cambio se formaliza a través de circuitos cuaternarios², donde no solo las viviendas sino que también las personas que las habitan se convierten en activos financieramente explotables mediante instrumentos como la titulización de hipotecas y la fijación de precios basada en riesgo (Aalbers, 2016).

A este proceso estructural se añade el biocapitalismo financiero que en este marco muestra cómo las personas no son únicamente titulares de un bono o una hipoteca, sino que su comportamiento económico queda modelado por la disciplina de la deuda. A raíz de la deuda hipotecaria, los trabajadores son sometidos al funcionamiento del sistema productivo durante décadas con el fin de mantener el pago del crédito. El resultado es una transformación radical del funcionamiento de la vivienda que pasa de priorizar su valor de uso (lugar para habitar) a convertirse en un activo dirigido al valor de cambio (objeto para invertir y especular) (Salinas & Janoschka, 2023).

Tras la desregulación del mercado hipotecario y la consiguiente explosión del crédito fácil, a nivel general y con el impulso de la globalización alrededor de la década de los setenta y a principios de los ochenta se generó en varios países (Estados Unidos, Reino Unido, España, Italia, etc) una deuda hipotecaria masiva que era propiciada por una compra de inmuebles que no provenía de la necesidad sino de la extracción de capital (Aalbers, 2016). Es por ello que las empresas de carácter privado y los gestores de activos corporativos han asumido un papel cada vez más activo en lo que respecta al sector inmobiliario. De tal manera, que los apartamentos empiezan a observarse como almacenes de capital de los inversores en vez de en hogares. Es más, las rentas se han convertido en el objetivo principal de los fondos dada la seguridad transmitida y los altos márgenes de ganancia que ofrecen. Por lo tanto, el mercado adopta una estructura

² Concepto clave del autor que explica cómo el capital se transfiere desde los circuitos tradicionales de la economía a una esfera puramente financiera.

oligopólica que es controlada por los grandes desarrolladores que aumentan los precios a altas escalas mientras la oferta se mantiene restringida (Kohl, 2021).

Todo este proceso genera un círculo de retroalimentación que provoca una burbuja inmobiliaria en la que los precios de las viviendas y sus alquileres superan su valor elemental, lo que fomenta la riqueza de los inversores inmobiliarios. Adicionalmente, es preciso observar cómo al aumentar el importe de las propiedades también se incrementa el precio de las garantías hipotecarias (los colaterales), por tanto, los bancos conceden préstamos mayores obteniendo más beneficios. Para ser precisos, los bancos funcionan como intermediarios entre la economía nacional y el mercado financiero internacional, ello conlleva la fluctuación de una gran cantidad de dinero que permite financiar aún más especulación generando el crecimiento de la burbuja inmobiliaria (Martín et al., 2019).

La maximización de los beneficios a través de plusvalías por parte de fondos e inversores ha roto el equilibrio del vínculo implícito entre el costo de las viviendas y los ingresos que perciben los residentes (Whitehead et al., 2023). Es más, las grandes ciudades europeas se han consolidado como refugios seguros donde los inversores están continuamente inyectando dinero por la creencia de aumento del valor futuro de los inmuebles. Como resultado se ha generado el incremento drástico de los precios mientras los salarios continúan estancados, lo que ha generado que la tasa de sobrecarga de los costos para los inquilinos alcance casi el 40% de sus ingresos. Todo ello conlleva a la expulsión de los jóvenes y muchas familias del mercado inmobiliario sumado a la creación de la “generación alquiler”, convirtiendo el arrendamiento como un modelo de negocio central (Gabor & Kohl, 2022).

2.2. Modelos de provisión de vivienda: una tipología internacional

Tras examinar la dualidad de la vivienda como un activo financiero y bien social, es crucial entender cómo responden los distintos Estados a estas tensiones. La financiarización no opera en el vacío: su alcance y sus efectos dependen en gran medida del modelo habitacional que cada país ha construido históricamente a través de sus leyes, su fiscalidad y sus políticas de vivienda. Por tanto, el Estado no es una figura

pasiva, sino que actúa como un agente que impulsa una determinada ideología en el mercado (Kemeny, Kersloot y Thalmann, 2005).

No obstante, no todas las naciones tienen las mismas prioridades. Es precisamente en este punto donde la teoría de Kemeny (1992) ofrece una clave interpretativa fundamental. El sociólogo a través de la “tesis de la divergencia” concluye que aún siendo países industrializados pueden derivar en diferentes modelos habitacionales radicalmente distintos; es decir, no existe un patrón universal, sino que la organización del mercado se basa en la ideología sostenida a largo plazo por cada país. Para distinguir los diferentes sistemas realiza una clasificación sustentada en los parámetros de provisión del bienestar y el nivel de colectivismo o privatismo de la estructura social.

2.2.1. El sistema de mercado dual o residual

Es el modelo que fomenta la compra de inmuebles incrementando la cultura de propiedad en el país y generando un privatismo profundo, por tanto, denota un carácter dualista en el que separa totalmente el alquiler social del comercial (Kemeny, 1992). En estos casos, el Estado refuerza una organización social fuertemente individualizada promoviendo directamente la adquisición de viviendas. Para consolidarlo, promueve la regulación de manera estricta y estigmatiza el sector del alquiler al mantenerse activo únicamente para los colectivos más vulnerables, utilizando herramientas como ventajas y deducciones fiscales para aquellos que tienen hipotecas (Elsinga y Hoekstra, 2005). Sin embargo, este sistema genera que los gastos en las primeras etapas de vida se vean incrementados por los pagos de las hipotecas correspondientes, lo cual favorece a que los gastos a finales de vida se vean reducidos, por lo que el Estado consigue justificar su renuncia a otorgar pensiones públicas elevadas (Kemeny, 1992). Por otra parte, también existe una gran carga moral creada por las propias instituciones que ilustran el concepto de la propiedad como un ideal de éxito y respetabilidad social (de Neufville y Barton, 1987), lo cual se añade al fuerte instinto posesivo del ser humano, dado que la propiedad otorga autonomía, seguridad básica, aceptación social y orgullo (Saunders, 2016).

2.2.2. El sistema de mercado unitario

Opuestamente, el funcionamiento de este sistema se define por ser de utilidad pública, lo que significa la ausencia de barreras que regulen la competencia en el mercado entre

proveedores con ánimo de lucro (los agentes privados o fondos) y los que lo hacen sin ánimo de lucro (el sector social). Como resultado de esto se obtiene la existencia de una amplia oferta de viviendas y a su vez las rentas se establecen en función de su precio de coste real. Para el funcionamiento exitoso de este modelo integrado, el volumen de la vivienda de protección debe ser amplio y diverso. Es por tanto, que el mercado compite de manera abierta para atraer a los consumidores; ello genera un efecto freno con el que los caseros privados no sacan rentabilidad al subir los precios y se ven forzados a bajar o moderar sus propios alquileres e indirectamente influye en la disminución de la necesidad de compra (Kemeny, Kersloot y Thalmann, 2005). Los incentivos del Estado por apoyar dicha estructura no solo se sustentan por el ahorro que conlleva un sistema de madurez financiera que puede prescindir de ayudas directas para la vivienda o subsidios, sino que también proviene de intentar evitar segregaciones espaciales de guetos formados por personas con bajos ingresos (Van der Heijden, 2017).

2.3. Asequibilidad y fallos de mercado: herramientas conceptuales

Comprendidas las diferencias estructurales entre modelos habitacionales, este apartado incorpora las herramientas analíticas necesarias para medir empíricamente la asequibilidad, entendida como la posibilidad de que la mayoría de los hogares pueda acceder a la vivienda. Para ello, la diferencia entre el coste de adquirir un hogar frente a los salarios reales de los ciudadanos debe ser proporcionada y a su vez, la oferta inmobiliaria debe ser lo suficientemente elástica. Cuando esta relación se rompe aparecen los denominados fallos del mercado; situaciones en las que el mercado no consigue ser eficiente por sí mismo y necesita la intervención del Estado (Eurofound, 2025).

2.3.1. Indicadores de esfuerzo financiero: PIR y Tasa de Esfuerzo

No es fácil medir la asequibilidad de la vivienda, dado que ningún indicador individual logra reflejar todas las dificultades económicas que afrontan los ciudadanos. Por lo tanto, las instituciones y los analistas utilizan herramientas complementarias que fusionan un enfoque macroeconómico con el efecto concreto en el presupuesto familiar. Entre ellas destacan el *Price-to-Income Ratio* (PIR) y la Tasa de Esfuerzo.

La operación para realizar el cálculo del Índice de Esfuerzo Inmobiliario (PIR) es sencilla: divide el valor medio de mercado de una vivienda entre el ingreso medio bruto anual de los hogares. El resultado expresa el número de años de renta bruta anual que un hogar debería destinar íntegramente a la compra de la vivienda. Es una métrica útil para poder realizar la comparación entre diferentes territorios y así analizar la evolución de asequibilidad en el transcurso de los años (Eurofound, 2025). Asimismo, un aumento constante del indicador y la ausencia de cambios en los sueldos, derivaría en altas probabilidades de caer en una burbuja inmobiliaria y podría anticipar una posible crisis en el sector (Lorente, 2024).

El otro indicador sería la Tasa de Esfuerzo, que refleja el porcentaje de los ingresos netos de un hogar destinados al pago exclusivo de los costes de la casa, ya sea en forma de cuota hipotecaria o de alquiler. Estudios han señalado que la tasa tiende a ser significativamente mayor en las grandes ciudades, llegando a duplicarse en comparación con las zonas rurales. En Europa el umbral oficial de sobrecarga se sitúa en el 40% de los ingresos disponibles. Superado este límite, la obligación de los altos costes que supone la vivienda no solo tiene consecuencias a la hora de pagar otras necesidades básicas, sino que también disminuye la capacidad de ahorro de los hogares (Eurofound, 2025).

2.3.2. Fallos de mercado en el sector inmobiliario

Al identificar los instrumentos para medir la asequibilidad, es imprescindible determinar por qué el mercado de la vivienda no logra garantizarla. Stiglitz (2000) señala que los mercados presentan fallos estructurales recurrentes que impiden una asignación eficiente y equitativa de los recursos. En el sector inmobiliario, estos fallos adoptan formas concretas que serán desarrolladas a continuación: la competencia imperfecta y la concentración oligopólica, los mercados incompletos, la distribución desigual de la renta, las dificultades de acceso a la financiación y la vulnerabilidad del sector ante los ciclos macroeconómicos.

La creación de oligopolios mantiene los precios a niveles por encima del valor real de los inmuebles. Del mismo modo, los mercados pueden estar incompletos, ya que no siempre suministran activos necesarios, generando una falta de coordinación urbana que hace necesarios los programas públicos. Por otra parte, el acceso a la financiación contiene

numerosas dificultades, como la negativa a conceder préstamos bancarios. Finalmente, las recesiones, la inflación y los desequilibrios macroeconómicos son factores que afectan de manera directa al mercado y a los que el sector inmobiliario es altamente vulnerable. De modo que durante épocas de elevadas tasas de desempleo muchos de los hogares no llegan a hacer frente al pago de sus alquileres o hipotecas (Stiglitz, 2000). Adicionalmente, el estancamiento del crecimiento de la renta provoca una falta de conexión entre los salarios recibidos y los precios fijados que dan lugar al principio de escasez definido por Piketty (2014).

Más allá de los fallos enumerados por Stiglitz, es fundamental tener en cuenta que este sector se caracteriza por la adquisición de bienes privados, lo que se traduce en el empuje reflejado por la ley de la oferta y la demanda que genera el incremento de los precios del sector inmobiliario a valores extremos. Es por esa razón que la compra de vivienda margina a aquellos que no son capaces de pagarlo, convirtiéndolos en arrendatarios que pagan rentas elevadas para poder habitar bajo un techo (Piketty, 2014). Por tanto, es clave el papel del Estado para suministrar el acceso a un hogar y así tratarlo como un derecho constitucional. Para ello, deberá implementar subvenciones basadas en el nivel de ingresos o tendrá que fomentar planes locales de promoción sobre la edificación de viviendas sociales o de protección oficial (VPO) (Caravantes López de Lerma & Romero González, 2021).

3. Contexto histórico e institucional: España y Austria.

Una vez comprendido el marco teórico, resulta relevante analizar cómo se ha desarrollado a lo largo de la historia el modelo habitacional en cada uno de los países objeto de estudio.

3.1. Evolución histórica del modelo de vivienda en España

Tras observar el panorama actual, resulta pertinente cuestionarse cómo ha evolucionado el modelo español hasta la situación actual, que es consecuencia de un proceso de ingeniería normativa dirigido a modificar el mercado inmobiliario.

3.1.1. Del franquismo a la burbuja: la cultura de la propiedad como política de Estado

En torno al año 1950, en plena dictadura franquista, el contexto habitacional era completamente diferente al de un país de propietarios. Alrededor de la mitad de los hogares vivían de alquiler, es más, en las grandes zonas urbanas como Madrid o Barcelona las cifras alcanzaban el 94% y el 95% respectivamente. A ello se sumaba el aumento de un 20% de la población entre los años treinta y cincuenta y el inicio de un proceso acelerado de urbanización porque la mitad de los habitantes residía aún en zonas rurales. Para absorber esta demanda e incrementar la clase media fue clave el papel de motor económico que cumplió el sector de la construcción, impulsando por ejemplo en 1939 el concepto de vivienda protegida como primera herramienta de intervención estatal (Bonshoms-Guzmán, 2023; Van-Halen Rodríguez, 2022). Fue en este marco donde tomó forma la estrategia de fomentar la cultura de la propiedad, dejando tal huella que ser propietario pasó a convertirse en un deseo por el estatus social que reflejaba. De esta manera, se creó una fiebre compradora que fue consolidada a lo largo de las décadas mediante distintos gobiernos, políticas fiscales y que quedó ilustrada por la conocida afirmación de José Luis de Arrese³: “no queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios” (Van-Halen Rodríguez, 2022, p.8).

En 1963, la tradición comenzada con la Ley de Casas Baratas⁴ de 1911 quedó afianzada con la figura de la Vivienda de Protección Oficial, una política que facilitó el acceso al primer hogar al 46,8% de las familias mediante las VPO (Van-Halen Rodríguez, 2022). A su vez, en esta etapa se reforzaron las sucesivas Leyes de Arrendamientos Urbanos (1946 y 1964) que querían favorecer la protección del arrendatario a través de la prórroga indefinida y el congelamiento de los alquileres. No obstante, se generó un rechazo hacia el sector del alquiler en los inversores porque no querían quedarse anclados en unas rentas congeladas; por tanto, las leyes obtuvieron el efecto contrario e incentivaron a los ciudadanos hacia la compra, (Van-Halen Rodríguez, 2022).

Además, a finales de los años ochenta y durante los noventa, sucedió la convergencia de los criterios del Tratado de Maastricht, lo que favoreció la constitución de las bases para

³ Arquitecto, político falangista y fue el primer titular del Ministerio de Vivienda (1957-1960).

⁴ Tenían el objetivo de construir viviendas que realmente fuesen asequibles con subvenciones directas para los promotores que las edificaban.

la entrada en la Unión Económica y Monetaria. De esa forma, se estableció el euro en 1999, lo que suscitó una bajada histórica de los tipos de interés e impulsó las solicitudes de un crédito para el acceso a una vivienda (Álvarez Alba, 2017). Adicionalmente, el Estado favoreció la compra masiva a través de generosas deducciones en IRPF por la compra de una vivienda habitual, es más, los porcentajes de desgravación de sus préstamos hipotecarios alcanzaron el 25% (Borgia Sorrosal & Delgado Gil, 2010). También se aprobaron diversas normativas, como la Ley del Suelo de 1998, que estableció un marco regulatorio para facilitar una gran expansión de la construcción tras calificar amplias superficies de suelo como urbanizables (Jiménez Sánchez, 2008). A ello se añadió la aprobación de la Ley del Mercado Hipotecario, que autorizó a los bancos a “empaquetar y vender” las hipotecas (Bonshoms-Guzmán, 2023). Las entidades bancarias utilizaron ese tipo de procesos para conseguir nueva liquidez en el mercado. De esta forma, captaron fondos destinados a financiar nuevos préstamos y así aumentaron la disponibilidad de hipotecas y el país se inundó de crédito accesible (Otero González et al., 2013).

3.1.2. La crisis de 2008 y sus consecuencias estructurales

El impacto de las medidas establecidas tuvo como resultado en las cajas de ahorro el aumento del 266% en los préstamos del sector inmobiliario entre los años 2000 y 2007, que utilizaron la titulización para abastecer el negocio. Sin embargo, cometieron el error de disminuir la rigurosidad a la hora de conceder préstamos, lo que derivó en una mala administración por el desconocimiento del riesgo de concentrar todo su negocio en el ladrillo (Tam y Fulmer, 2021). Todo ello se traduce en que el sistema inmobiliario de España estaba sustentado por una acumulación de deuda privada masiva que generó una burbuja especulativa. La compra de viviendas dejó de ser para tener hogares y la población empezó a adquirirlas como inversiones; las consecuencias de la alta demanda artificial fueron la elevación de los precios. Sobre el papel, entre los años 1996 y 2007 los importes de las viviendas aumentaron intensamente, tanto que los activos incrementaron un 350% su valor. Ahora bien, la burbuja terminó estallando en la crisis financiera global del 2008, que provocó la caída de un 34,3% de los precios desde febrero de 2008 hasta febrero de 2013, la cual sacó a la luz la falsa riqueza y dejó a muchísimas familias acorraladas (Bonshoms-Guzman, 2023; Tinsa, 2013).

A esta situación se suma el alcance de casi un 14% del paro en el cuarto trimestre de 2008, el cual también provocó un frenazo de un 30% de las ventas en el sector inmobiliario e inundó los balances bancarios de préstamos impagados (Rodríguez López, 2009). El drama social en el que derivó, causó que las familias no pudiesen pagar sus respectivas hipotecas y se ejecutaron las garantías, de modo que el número de desahucios ascendió a 101.034 al año a finales del año 2012 (Álvarez Alba, 2017). Para poder enfrentar esta situación el 20 de julio de 2012 el Gobierno Español creó el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) para recapitalizar y reestructurar las entidades financieras. En ese momento fue cuando el país obtuvo un rescate financiero europeo de 100 miles de millones de euros para el sector bancario mediante el cual se puso como condición la creación de la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) destinada a poder liberar a los bancos de activos inmobiliarios tóxicos (Tam & Fulmer, 2021).

3.1.3. La burbuja del alquiler (2016–actualidad) y el perfil del nuevo comprador

Tras la angustia del 2008, la banca fue mucho más rigurosa con la concesión de hipotecas: obliga a la realización de un primer pago del 20% sobre el total, más la suma de los costes que requería el inicio del trámite. Asimismo, el esfuerzo económico mensual que se destinaba al pago de la hipoteca debía situarse en torno al 30% de la renta del hogar. Al no cumplir los nuevos requisitos, la gran mayoría de jóvenes y familias quedaron excluidas por no poder permitirse la adquisición de una vivienda (García-Moreno Rodríguez & López de Foronda Pérez, 2006; Simón Moreno, 2025). Por esta razón, la alternativa pasó a ser acudir al mercado de alquiler privado.

Ahora bien, el traslado masivo al mismo tiempo hacia el alquiler terminó generando una “burbuja de alquiler” a partir del 2016 (Simón Moreno, 2025). El resultado de esta demanda elevada provocó una precarización severa conocida como el “sinhogarismo oculto”: los jóvenes se ven forzados a alquilar habitaciones individuales por precios disparatados, la emancipación se retrasa, e incluso se han llegado a permitir situaciones de infraviviendas por parte de las autoridades (Simón Moreno, 2025). Asimismo, en mayo de 2023 el Gobierno aprobó a nivel estatal la Ley 12/2023 que permite a las comunidades autónomas aplicar controles sobre la renta de sus zonas, para así intentar limitar y poner topes a la escalada de precios en el mercado del alquiler (Van-Halen Rodríguez, 2022; Simón Moreno, 2025). Como resultado se han retirado pisos del

mercado llevándolos a la venta o incluso se han convertido en inmuebles de alquiler temporal o vacacional, (con tal impacto que el Gobierno ha legislado en oposición de los alquileres turísticos) lo que se ha traducido como una reducción de la oferta de viviendas (Simón Moreno, 2025; Van-Halen Rodríguez, 2022).

Para concluir, en la actualidad el perfil del comprador de los inmuebles se ha transformado completamente, dando lugar a nuevas estrategias de especulación. En España, el sector de la vivienda cada vez está más dominado por el cliente extranjero, que adquiere un 19,3% del total de compraventas de viviendas a nivel nacional en el primer semestre del 2025, alcanzando la cifra de 71.155 operaciones en apenas seis meses (Centro de Información Estadística del Notariado, 2025). Entre ellos, en la primera mitad del 2025 se diferencian las operaciones realizadas por los extranjeros residentes (60,9%) y las de los no residentes (39,1%); estos últimos se caracterizan por ser compradores de lujo que adquieren viviendas con precios de 3.126€/m² de media, situadas normalmente en zonas turísticas y costeras. Adicionalmente, estos perfiles normalmente realizan las compras al contado sin necesidad de una hipoteca y exigen escrituras públicas para obtener una seguridad jurídica (Consejo General del Notariado, 2025; García-Moreno Rodríguez & López de Foronda Pérez, 2006). Son los grandes poseedores corporativos, los que dirigen las tácticas especulativas como la conocida *buy and hold*, que se refiere a la práctica que trata de retener los pisos a largo plazo para introducirlos en el mercado del arrendamiento, maximizando el beneficio a través de precios cada vez más altos para así generar un *cash flow*⁵ (Bonshoms-Guzmán, 2023).

3.2. Historia y pilares del sistema de vivienda en Viena

A diferencia del modelo español, que se ha caracterizado por décadas de fomento a la propiedad y un mercado de alquiler residual, el caso vienés tiene una historia completamente distinta que se remonta a los inicios del siglo XX.

3.2.1. Origen del *Gemeindebau* y la tradición de vivienda pública vienesa

Antes de la Primera Guerra Mundial la situación de la vivienda de Austria era deplorable (hasta 120 individuos utilizaban los mismos aseos) y el precio de los alquileres estaba completamente disparado. Además del escenario descrito, con la

⁵ Cantidad neta de efectivo que entra y sale de una empresa.

guerra, y con la llegada de los soldados y refugiados, el sector de la construcción tuvo que detener por completo su actividad, por lo que la crisis se intensificó (Hardy, 1934/2020; Marcuse, 1985). Más tarde en 1918 tras la caída del Imperio austrohúngaro, el país se encontraba en un marco de posguerra totalmente colapsado por la gran pérdida de poder de su anterior potencia. Fue en ese contexto cuando se proclamó la Primera República de Austria (12 de noviembre de 1918), la cual marcó el comienzo del histórico ciclo de la Viena Roja donde se llevaron a cabo políticas públicas y de vivienda (McFarland et al., 2020).

El partido socialdemócrata implementó una serie de medidas y herramientas políticas para hacer frente al problema. Por un lado, el periodo de hiperinflación que se atravesaba erosionó completamente el poder adquisitivo, lo cual generó la desaparición de las hipotecas para los propietarios. El gobierno por su parte congeló los precios de los alquileres para igualarlos a los previos a la guerra, evitando así los efectos de la inflación. De esa manera, el gasto del alquiler servía para cubrir los costes básicos y los impuestos de la ciudad. Por tanto, el coste del arrendamiento pasó a representar menos del 5% del salario de un trabajador (Marcuse, 1985). Por otra parte, se instaló una política de requisición que obligaba a los propietarios a transferir aquellos apartamentos desocupados o subutilizados, para así asignar habitaciones a familias con carencia y urgencia (Solano, 1923/2020). A su vez sucedió un movimiento de ocupación en las afueras y bosques de Viena por los colonos salvajes⁶ que construyeron sus propias chabolas; esta acción fue apoyada por el gobierno y diversos arquitectos progresistas, quienes les facilitaron materiales de construcción y ayuda de profesionales para garantizarles acceso a servicios públicos, de manera que consiguieron edificar comunidades reales (Loos, 1921/2020; Marcuse, 1985).

Igualmente, en 1923 se puso en marcha un proyecto de construcción municipal masivo que planificó la edificación de 25.000 alojamientos (Peter, 1927/2020; Siegel, 1924/2020) y que en 1934 consiguió el resultado de 63.000 unidades de viviendas levantadas (Gruber, 1985). Para conseguir edificar dicha cantidad de viviendas Hugo Breitner aplicó el *Wohnbausteuer*; un impuesto a la construcción de viviendas que era progresivo, es decir, las mansiones o casas de lujo tenían tasas elevadas mientras que los

⁶ Individuos que utilizaron terrenos en las afueras de Viena para poder sobrevivir a partir del cultivo de hortalizas y frutas, así como la crianza de pequeños animales domésticos.

pisos más pequeños casi no percibían el efecto. Lo que se tradujo en la financiación de la construcción de una gran cantidad de viviendas por las clases más altas. Únicamente el 0,5% de las villas de lujo aportaba el 45% de la financiación total, mientras que los apartamentos baratos (representaban el 82% del resto de inmuebles) solamente recaudaban el 22% (Schaub, 1930/2020). Como la edificación no suponía un coste para el ayuntamiento, los alquileres podrían mantenerse a precios bajos, funcionando como un subsidio indirecto. Gracias a ello, los salarios de los obreros no tuvieron que elevarse para poder sobrevivir y tener unas condiciones mínimas, por lo que los productos austriacos no se encarecieron y pudieron seguir compitiendo en el mercado mundial (Marcuse, 1985; Peter, 1927/2020).

El modelo urbanístico fue objeto de discusión, muchos arquitectos defendían la edificación de ciudades jardín en las afueras, es decir, casas unifamiliares con huertos que promovieran el acercamiento a la naturaleza. No obstante, Viena eligió una solución radicalmente diferente: la construcción de amplios bloques de apartamentos de varios pisos dentro del centro urbano, a los que se les denomina *Superblocks* (Tafari, 1980/1989). La decisión tomada obedecía a una lógica económica indiscutible: no había presupuesto suficiente para ampliar las redes de transporte público, alcantarillado, agua y gas en los alrededores (Schaub, 1930/2020). El ejemplo que mejor refleja el modelo de la política de vivienda es el *Karl-Marx.Hof*, que fue terminado en 1930 para ponerse en marcha y acoger a unos 5.000 residentes mediante un complejo que contaba con 1.400 apartamentos. La estructura permitió la creación de una comunidad y la emancipación del proletariado incluyendo en él guarderías, bibliotecas, lavanderías, clínicas médicas, etc (Tafari, 1980/1989). La grandiosidad del edificio ejerció una función psicológica y propagandista al fomentar el orgullo de la clase obrera y con la que intentaban defender que la vivienda era un derecho que debía ser tan garantizado como el aire (Anónimo, 1930/2020; Rabinbach, 1985).

En 1933 el país atravesó una crisis de procedimiento por una táctica con resultados catastróficos por parte del Parlamento que terminó siendo bloqueado por el canciller Engelbert Dollfuss. Fue entonces cuando sucedió el golpe de Estado y Austria comenzó a ser gobernada por una dictadura del austrofascismo. Como consecuencia el sistema socialdemócrata fue debilitado mediante la censura de la prensa obrera, la disminución de poder de los sindicatos o la disolución de *Schutzbund* (Wilno, 2014). La tensión

siguió creciendo hasta estallar en 1934, lo que provocó una corta guerra civil que se extendió en la capital. De hecho, el ejército del gobierno y las milicias derechistas utilizaron su armamento para atacar los bloques de la clase obrera (Rabinbach, 1985; Wilno, 2014).

En aquel momento, Richard Schmitz fue nombrado como nuevo alcalde para representar el régimen del austrofascismo y a través de su mandato disolvió el sistema institucional de la Viena Roja: eliminó los impuestos progresivos de Breitner, la construcción de hogares públicos masiva fue paralizada y los precios del alquiler se incrementaron (McFarland et al., 2020; Duma, 2020). Pese al colapso, la obra ejecutada de la Viena Roja era una realidad inalterable, entre 1918 y 1934 se construyeron tanto instalaciones públicas como unas 64.000 viviendas, por lo que la infraestructura creada dejó de forma permanente una base para sustentar el estilo de vida de la clase obrera que la dictadura no pudo destruir físicamente (Kudryashova & Schwarz, 2020). El impacto del ataque en el icónico edificio no consiguió arruinarlo, pero la fe del proletariado por el partido socialdemócrata se vio afectada (Tafari, 1980/1989).

3.2.2. Consolidación y evolución del modelo hasta la actualidad

Fue entonces cuando el mundo se enfrentó a una Segunda Guerra Mundial (1939-1945) que supuso la expansión del Imperio alemán. Concretamente Austria fue anexionada por los nazis (conocida como la *Anschluss*) que gobernaron entre los años 1938 y 1945, quienes procedieron con la eliminación del resto de las estructuras sociales como los comedores sociales (Judt, 2005; Hirsch, 2020). Durante este periodo, la nación alemana inyectó capital en Austria de manera masiva por lo que las industrias medianas y grandes crecieron un 52% entre 1937 y 1946. No obstante, en estos tiempos la inversión en vez de destinarse a la vivienda o a la producción de bienes de consumo, fue utilizada para expandir la industria centrándose sobre todo en el equipamiento militar (Pauley, 1985). Como consecuencia de la guerra, Viena quedó en ruinas por los bombardeos aéreos producidos por parte de los aliados al intentar destruir el *Reich*, lo cual dejó un déficit de 201.600 viviendas en la ciudad (International Labour Review [ILR], 1956). Además, el conflicto también provocó un golpe directo en los ciudadanos: unos 200.000 judíos vieneses se vieron obligados a emigrar o fueron aniquilados en el Holocausto (Pauley, 1985). La situación vivida era una auténtica catástrofe, la población sufrió el hambre, llegando a sobrevivir a base de poder consumir únicamente 800 calorías diarias

y tuvo que privarse de bienes fundamentales como el carbón para protegerse del frío. Por todo ello, Estados Unidos, Reino Unido y la URSS consideraron a Austria como primera víctima de Hitler, es decir, las potencias aliadas intentaron distanciar a Austria de los alemanes y convertirlo en un país independiente a través de la Declaración de Moscú de 1943 (Judt, 2005).

Finalmente, en mayo de 1945 sucedió la rendición absoluta de Alemania a través de la derrota militar total, lo cual supuso la caída final del tercer *Reich* en Austria dejando un vacío de poder (Judt, 2005). Fue entonces, cuando ocurrió un giro drástico y Karl Renner ocupó el mandato siendo jefe de Estado, situándose como el sucesor legítimo de las instituciones democráticas (Stadler, 1985). Bajo su mando, estableció una gran coalición entre el Partido Socialista (SPÖ) y el Partido Popular (ÖVP), mediante la cual otros líderes políticos colaboraron para intentar abandonar el trauma compartido de la guerra y la vivencia compartida de los campos de concentración. Este nuevo orden implementó un sistema de asociación social que se centraba en dedicarse a la administración pública y a la reconstrucción nacional (Sully, 1985).

Las tropas aliadas aún seguían presentes en el país y mientras Renner representaba el encabezado del Estado, Adolf Schärf asumió el rol de líder en el partido socialista. El y la coalición de supervivientes del terror nazi fueron quienes intentaron que el SPÖ recuperara el control del gobierno de Viena, tanto municipal como estatal, con la intención de restaurar la capital (Sully, 1985). A partir de ahí, se inició el proceso de *Wohnbauförderung* que fomentó la construcción de vivienda y permitió una reconstrucción posbélica diseñada por un esquema de subvenciones públicas para enfrentar un déficit real. Gracias a ello, se levantaron 23.000 viviendas financiadas totalmente por los fondos públicos entre los años 1950 y 1952. En lo que respecta al marco legal, se consolidó un Fondo Federal de vivienda y asentamiento que facilitaba préstamos y subsidios. Asimismo, se incorporó la Ley de Contribución para el fomento de la construcción que implementó un impuesto del 1% sobre los salarios de todos los trabajadores para poder financiar el Fondo Federal y que a través de la Ley 1954 fue respaldada para que las provincias fomentaran la adaptación a dichas políticas (International Labour Review [ILR], 1956).

La *Wohnbauförderung* permitió también el otro pilar fundamental, que se basaba en una gestión privada pero regulada de la construcción de inmuebles e incorporaba a los habitantes en su organización; ahí participaban las asociaciones sin ánimo de lucro conocidas en el país como *Gemeinnützige Bauvereinigungen*. Entre ellas se encontraban cooperativas, fideicomisos y sociedades de construcción o asentamiento que eran financiadas por préstamos directos del Fondo Federal (podrían cubrir hasta el 60% de la edificación) y avales concedidos por el Estado. Para recibir dichas ayudas se debía cumplimentar una normativa: únicamente se construían apartamentos de 60 metros cuadrados como máximo, debían de someterse a una supervisión pública y la entidad tenía que atesorar el 10% del coste total de la obra (ILR, 1956). La arquitectura institucional levantada en esta época, que combina el municipio constructor, los organismos sin fines de lucro y un sistema de financiación pública sostenida, establece los cimientos sobre los cuales el modelo vienés continuaría creciendo durante las décadas siguientes hasta llegar a ser la referencia europea que es en la actualidad.

El modelo de vivienda de Viena ha tenido un éxito significativo en la promoción de la mezcla social, al pensar la vivienda protegida no como una alternativa solo para los pobres, sino como un servicio público universal que es adecuado para toda la sociedad. El resultado de éxito se basa en una calidad de construcción que es comparable a la del sector privado y en el establecimiento de una infraestructura social robusta (como escuelas, parques y teatros) que facilita la vida cotidiana y previene la creación de guetos. Dado que el 80 % de la población cumple con los altos umbrales de ingresos, el sistema posibilita que la clase media participe de manera activa (Friesenecker & Kazepov, 2021; Premrov & Schnetzer, 2023).

A lo largo de los años, ha cambiado el perfil del inquilino: hoy, el *Gemeindebau* (vivienda pública municipal) es más inclusivo con las personas de bajos ingresos y los desempleados; en cambio, las viviendas de beneficio limitado (LPHA) son más atractivas para la clase media debido a las aportaciones económicas iniciales que se requieren (Banabak et al., 2024; Friesenecker & Kazepov, 2021). En consecuencia, conviven perfiles de ingresos distintos dentro de un mismo entorno residencial, lo que los análisis estadísticos reflejan en niveles más altos de mezcla social. La cohesión y estabilidad consolidada se da gracias a la presencia del *Gemeindebau* en toda la ciudad, incluyendo los distritos con más dinero (Premrov & Schnetzer, 2023).

En la actualidad, el modelo vienés se consolida como el segundo sector de vivienda social más grande de la Unión Europea (Koessler & Turnbull, 2025), el cual se sustenta por dos pilares complementarios: las viviendas municipales del *Gemeindebau* que abarcan el 25% de todos los inmuebles residenciales de Viena, que nunca se venden ni privatizan, y por un aproximado 15% de hogares gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro, las cuales son obligadas legalmente a mantener el coste de los alquileres a perpetuidad (Premrov & Schnetzer, 2023; Koessler & Turnbull, 2025). La sostenibilidad financiera del sistema descansa en un mecanismo circular único: las devoluciones de los préstamos estatales concedidos en décadas anteriores financian hoy aproximadamente el 60% del gasto público en vivienda, reduciendo así la dependencia de inyecciones continuas de capital público. De esta forma, el efecto estabilizador se extiende al mercado privado, frenando la especulación y moderando los precios en el conjunto del parque residencial. Sin embargo, el encarecimiento del suelo y la presión del mercado financiero plantean nuevos desafíos que han llevado a la ciudad a retomar la construcción municipal directa (Koessler & Turnbull, 2025).

Comprendido el origen histórico e institucional de ambos modelos, el siguiente paso es analizar cómo se materializa la crisis de accesibilidad en España, tanto a escala nacional como local.

4. Análisis del mercado inmobiliario español

Una vez entendida la dimensión del problema, es útil tomar como punto de partida la evolución macroeconómica reciente, en la que una oferta estancada y una demanda creciente explican gran parte de la disminución del acceso a la vivienda.

4.1. Evolución macroeconómica: precios, oferta y demanda en la última década

La reciente subida de los precios de bienes inmuebles es el efecto de un enfrentamiento entre una demanda potente y una oferta estancada desde la crisis del 2008 (Banco de España, 2024). No obstante, es preciso analizar cómo durante los comienzos de la pandemia de 2020 debido a la imposibilidad de movilidad internacional por el confinamiento mundial y el incremento de las viviendas heredadas en el mercado, los precios del sector inmobiliario experimentaron un ligero descenso. El giro sucedió una

vez se eliminaron las restricciones a finales de 2020, cuando la demanda de compra se recuperó de manera intensa por los bajos niveles de los tipos de interés y el ahorro acumulado de los meses de cuarentena (San Juan, 2023; Banco de España, 2024).

Recientemente, en los años 2022 y 2023, ante el intento de frenar la inflación se subieron los intereses generando un encarecimiento súbito de las hipotecas, pero a mediados del 2024 se implementaron políticas monetarias para calmar las condiciones de financiación, tales como la bajada de tipos de interés. En efecto, informes recientes señalan como las medidas adoptadas por el Banco Central Europeo han abaratado las hipotecas y por tanto se ha fomentado un empuje hacia la compra llegando a un 30% de crecimiento en el importe de las nuevas operaciones de crédito para la adquisición de un hogar en el primer semestre del 2025 (CaixaBank Research, 2025).

La evolución del precio de la vivienda en España durante los últimos 25 años (véase Figura 1) muestra con precisión matemática los acontecimientos macroeconómicos mencionados. Los datos históricos recogidos sobre el valor del metro cuadrado reflejan perfectamente el rápido crecimiento del ciclo expansivo que terminó en el "precio techo" antes de la crisis financiera, cómo luego el mercado se corrigió drásticamente hasta llegar al fondo, y la trayectoria de recuperación que fue interrumpida de forma inmediata por el impacto inicial de la crisis sanitaria del Covid. Finalmente, esta tendencia dio paso a la intensa escalada actual, que combina el comportamiento de la vivienda nueva y de segunda mano, situando el valor tasado del metro cuadrado cerca de máximos históricos en el primer trimestre de 2026.

El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE también señala la misma tendencia (ver Figura 2). No obstante, cuando se compara, se observa que el indicador de Tinsa mostró una leve disminución durante la crisis de salud del 2020, mientras que el índice oficial del INE mantuvo su tendencia positiva con un ligero incremento anual del 2,11%. La discrepancia se debe, en primer lugar, a que el gráfico de Tinsa va por trimestres, mientras que el del INE muestra datos consolidados de todo el año. En segundo lugar, influye el hecho de que el INE registra los precios más tarde, es decir, cuando las operaciones son firmadas oficialmente ante notario. Por lo tanto, el impacto de la pandemia en la estadística estatal se refleja con retraso, y por eso hay esta diferencia.

Exceptuando este pequeño retraso, los dos indicadores se alinean totalmente en el ciclo alcista actual.

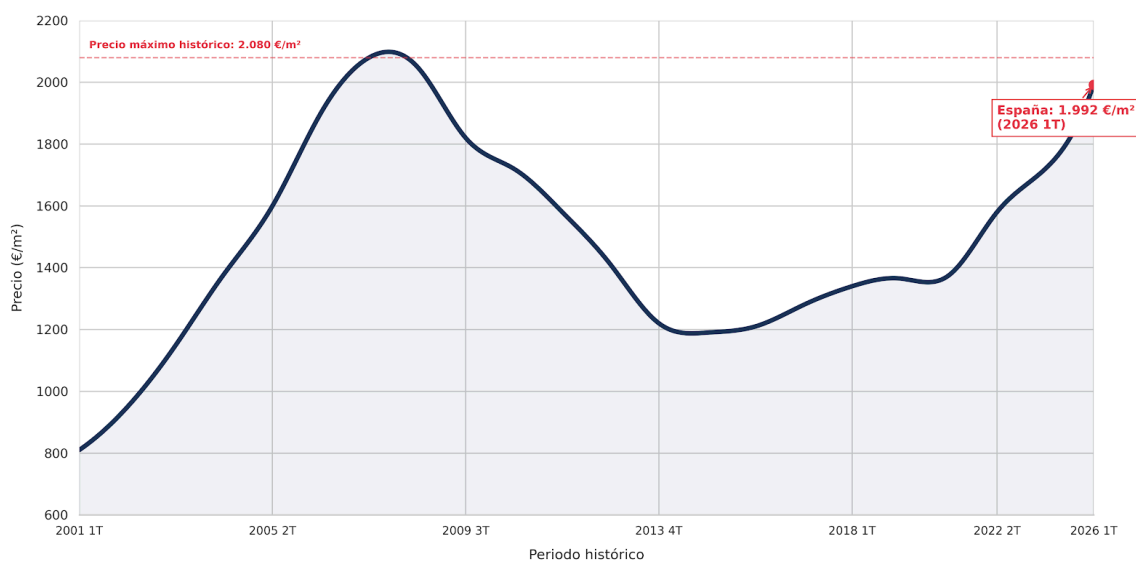


Figura 1. Evolución del precio medio de la vivienda nueva y de segunda mano en España (T12001- T12026). Valores basados en el índice IMIE Mercados Locales a partir de tasaciones y fuentes oficiales, expresados en euros por metro cuadrado. Fuente: Tinsa by Accumin (2026).

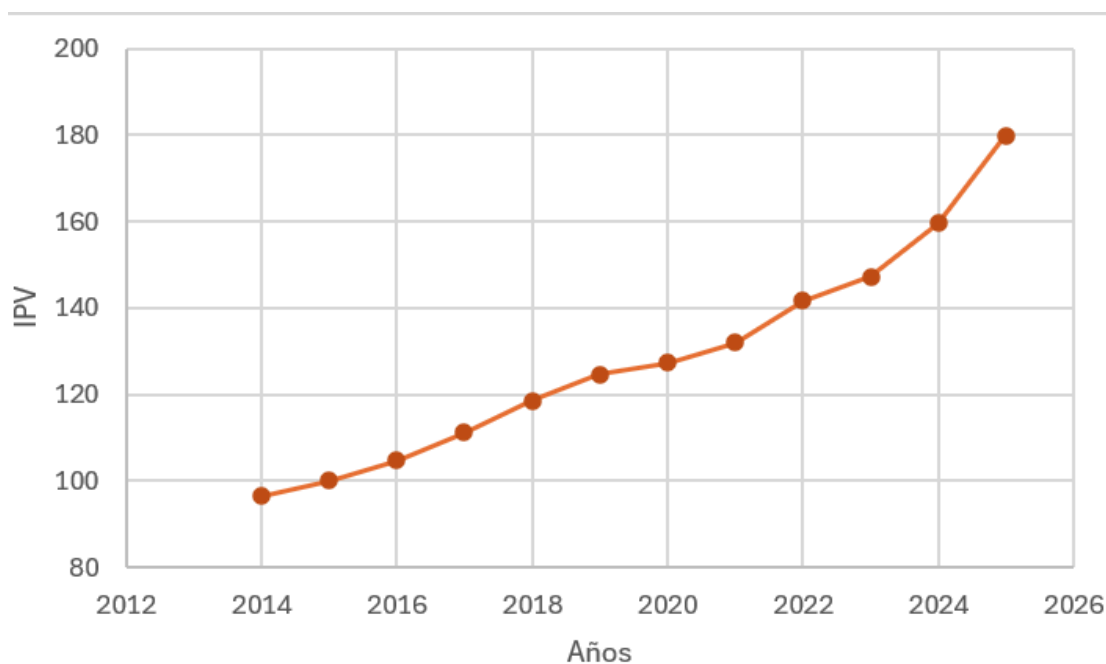


Figura 2: Evolución del Índice de Precios de Vivienda (IPV) general a nivel nacional (2014-2025). Base 2015 = 100. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2026).

El análisis del mercado de arrendamiento representado por el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) durante los años 2014-2024 (véase la Figura 3), denota

reacciones ligeramente distintas a las del mercado de compraventa frente a los mismos efectos macroeconómicos. En este contexto, la crisis de salud provocada por el COVID-19 en 2020, no supuso una disminución total de los valores del índice a nivel nacional, sino que resultó en una ralentización del crecimiento significativo. Tras dicho periodo de parálisis a nivel mundial, el indicador volvió a seguir un camino ascendente y marcado hasta que concluyó el año 2024.

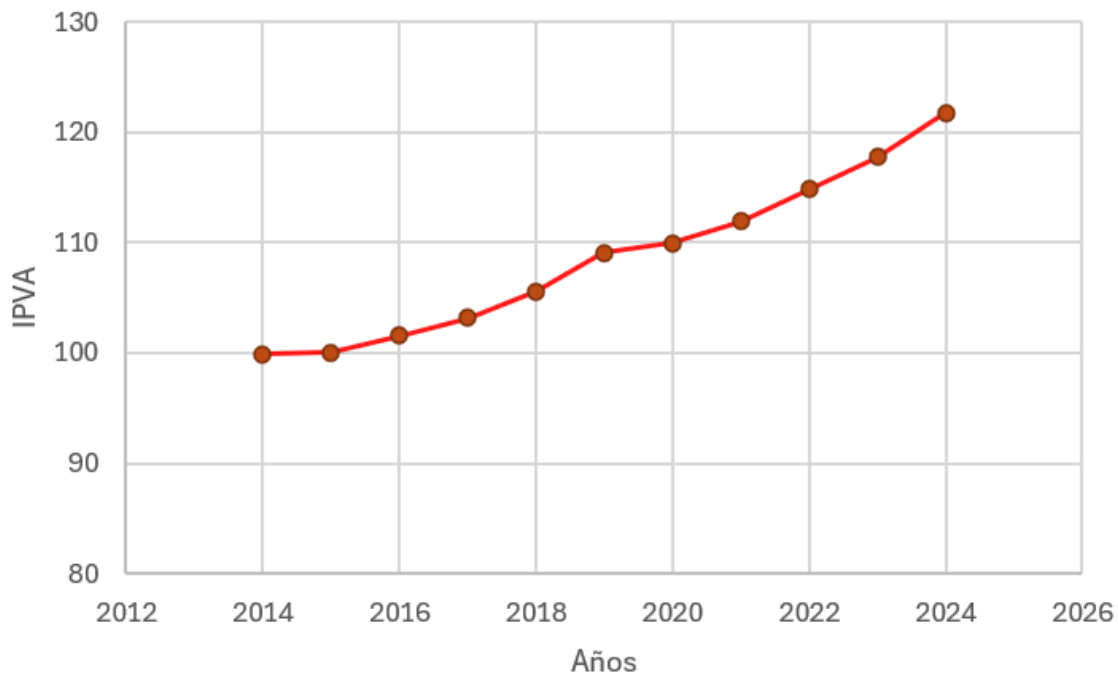


Figura 3. Evolución del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) en España para inmuebles de tamaño medio (2014-2024). Datos calculados sobre una superficie de referencia de 90 a 120 metros cuadrados. Base 2015 = 100. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2024), estadística experimental "Índices nacionales y por comunidades autónomas: general y por tamaño de la vivienda"

Cuando se comparan los ritmos de evolución de ambos sectores, se puede ver que el mercado de compraventa respondió más rápido después del confinamiento. Sus precios experimentaron un fuerte repunte debido a los bajos tipos de interés y al ahorro acumulado. Sin embargo, a pesar de que el mercado de alquiler tardó un poco más en mostrar este cambio de ciclo, comenzó a liderar con una fuerza significativa desde 2022 por causa del incremento de tipos del Banco Central Europeo, lo que elevó el costo de las hipotecas y condujo a la demanda hacia el arrendamiento. Esto hizo que las tasas anuales de alquiler aumentaran de forma sucesiva, alcanzando el 2,68% interanual en 2022, el 2,69% en 2023 y el 3,60% en 2024. Este incremento corresponde con un

periodo final donde la compraventa también mantuvo su presión estructural con subidas drásticas del 8,41% en 2024 y del 12,68% en 2025.

El renovado ímpetu financiero se enfrenta a una falta de oferta crítica, lo que ha provocado un aumento de precios sin precedentes. El problema de cuello de botella que enfrenta la oferta de viviendas se debe a la escasez de suelo finalista, el aumento de los precios de materiales y la lentitud del proceso burocrático que conlleva la gestión urbanística (Banco de España, 2024). La diferencia entre las nuevas familias o personas que se independizan y la finalización de las obras, acumula un déficit de entre 515.000 y 765.000 viviendas entre los años 2021 y 2024 (CaixaBank Research, 2025). La combinación del auge de demanda y el estancamiento de oferta ha supuesto un crecimiento mantenido desde 2014 de los precios nominales, que han llegado a superar los máximos alcanzados tras la burbuja de 2007 en el segundo trimestre de 2024 (Banco de España, 2024; CaixaBank Research, 2025).

A esto se añaden otros factores como las compras realizadas por extranjeros que rondan entre el 18% y 19,3% total de las adquisiciones (Banco de España, 2024). El incremento de la población residente es otro de los causantes que ha contribuido también en el aumento de la demanda debido a un crecimiento demográfico neto de más de 1,1 millones de nuevos habitantes entre los años 2022 y 2023 (véase la Figura 4), impulsado principalmente por la oleada migratoria y reflejado según las cifras oficiales de población del INE. Las grandes áreas urbanas son las que más han experimentado la gran concentración de personas, lo que ha derivado en el alza de la demanda provocando la inflación de precios tanto en el mercado del alquiler como en el de la compraventa (Banco de España, 2024). Por otra parte, se observa una inexistencia de coherencia entre los tipos de viviendas demandados y los modelos de inmuebles que se edifican en el país. Concretamente, cada vez más familias cuentan con un menor número de miembros; de hecho, se espera que los hogares unipersonales representen un 33,5% del tipo de hogar para 2039 (Saltos et al., 2025).

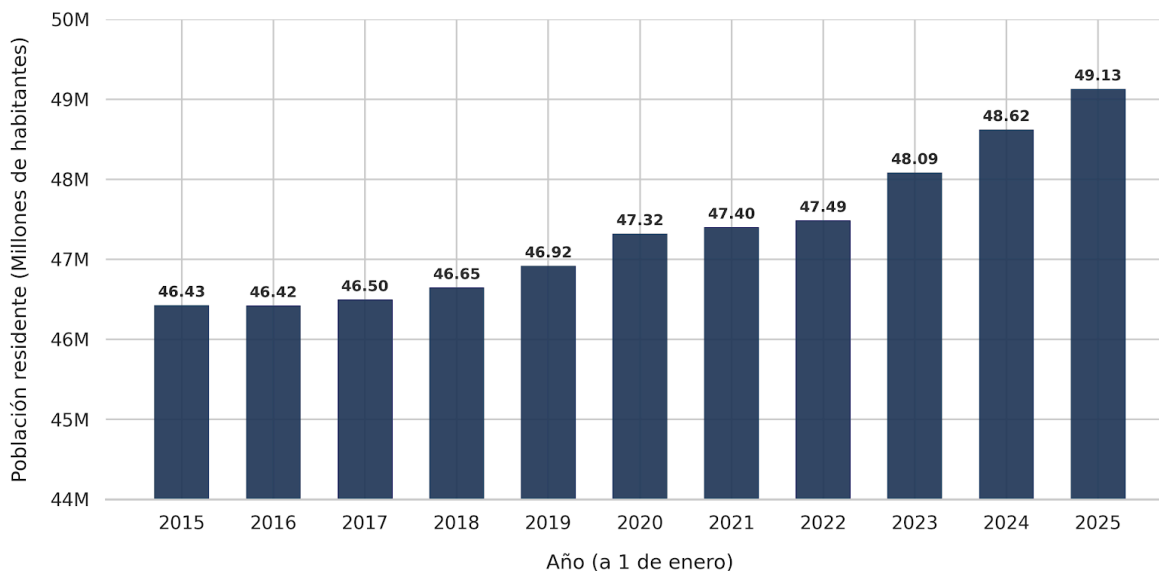


Figura 4. Evolución de la población residente en España a 1 de enero (2015-2025), expresada en millones de habitantes. Fuente: elaboración propia a partir de las estadísticas de población del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2026).

No obstante, el tipo de vivienda construida no ha cambiado respecto a la demanda de los habitantes, es más, en los últimos 25 años la gran mayoría de viviendas edificadas cuentan con más de cien metros cuadrados. Saltos et al (2025) describen la situación sugiriendo si el país está “construyendo las casas del futuro para familias del pasado” (p. 1). Todo ello conlleva a que las personas adquieran inmuebles a precios más altos por habitaciones que realmente no necesitan. La situación analizada determina como España ha tenido que realizar un cambio de paradigma, lo que ha llevado a la comunidad (sobre todo los jóvenes y colectivos vulnerables) a desplazarse al mercado del alquiler, aunque este siga subiendo a pesar de la falta de conexión con los salarios (EAPN España, 2025). Para entender a fondo las razones del estancamiento de la oferta, es necesario analizar la estructura de costos del sector constructor, donde interactúan elementos regulatorios, técnicos y de mercado.

4.2. Análisis de la oferta desde la edificación: perspectiva técnica

El bloqueo de la oferta residencial no se debe a una única razón, sino a un conjunto de muchas barreras que actúan al mismo tiempo durante todo el proceso de construcción. Desde la rigidez del marco burocrático y la escasez de terreno disponible hasta el

aumento de los costos de los materiales y de la mano de obra, cada eslabón en la cadena constructiva ayuda a encarecer el producto final y a retrasar su lanzamiento al mercado.

4.2.1. Costes de construcción y materiales: análisis de informes sectoriales y datos de obra

Según el Índice de Costes Directos de Construcción elaborado por ACR, en la última década se puede observar un crecimiento continuo de los costes directos de la construcción, con excepción del 2020 debido a la pandemia mundial que cayeron en un 2,4%. No obstante, tras la crisis sanitaria los precios subieron drásticamente con un 19% en 2021 y un 12,7% en 2022. A partir de entonces, la tendencia alcista se calmó en 2023 teniendo una caída del 0,9% para después continuar ascendiendo moderadamente hasta el cierre de 2025 con una subida interanual del 5,46%. La consecuencia de dicho escenario se debe primeramente a la falta de mano de obra cualificada ya que existe un progresivo envejecimiento de los empleados: en 2007 la media de edad de los trabajadores era de 37,3 años y en 2022 ascendió a 45,1 años (Arellano & Lores, 2024). Adicionalmente, la iniciación de nuevos proyectos es elevada y por tanto la demanda de personal ha supuesto un encarecimiento a la hora de contratar (ACR, 2025).

Otro factor de alta relevancia que impacta directamente en la construcción son los altos costes de los materiales, que suponen una ralentización del ritmo edificatorio y limitan aún más la oferta. Para ilustrar dicho efecto, el análisis del índice de precios de materiales diversos de la construcción realizado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026), posibilita la observación de la presión alcista experimentada por los principales materiales, utilizando como referencia la base 100 fijada en enero de 2021. Como se observa en la figura 5, el encarecimiento más brusco de la década analizada se registró en el acero. Tras una fase de estabilidad relativa entre los años 2015 y 2020, el índice del precio se vió alzado hasta un 133,3 en 2023, impulsado por la crisis de suministros atravesada durante el COVID-19 y el efecto causado por la guerra de Ucrania sobre los mercados de materias primas (al igual que otras materias, véase Anexo 1). A pesar de que el crecimiento a partir de 2023 ha sido pausado, el índice de precio sigue sin retornar a los niveles anteriores a la pandemia.

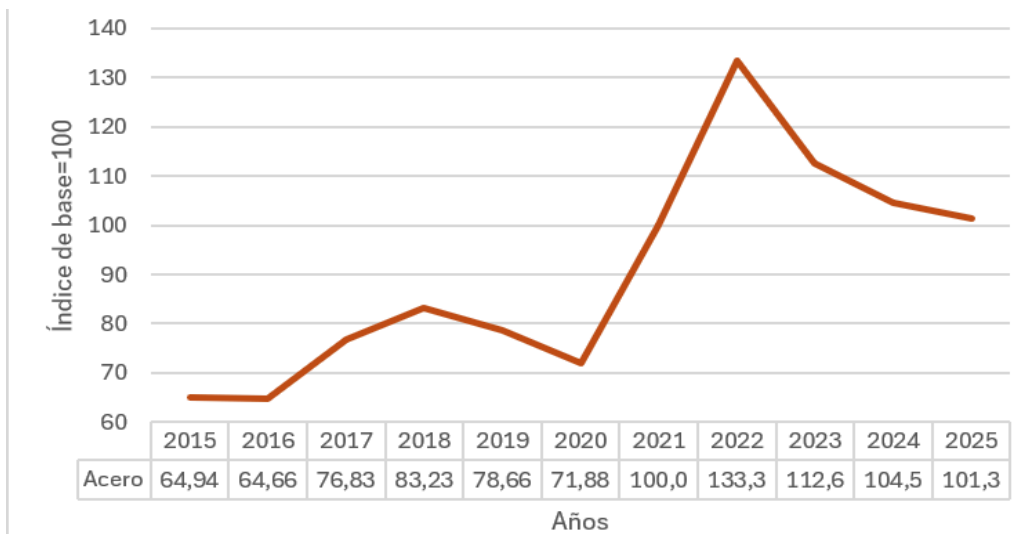


Figura 5. Evolución del índice de precios del acero (2015-2025). Base 100 = enero 2021. Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026).

A diferencia del acero, el hormigón refleja una evolución alcista del precio que se caracteriza por ser continua y sin reversión. Como se aprecia en la Figura 6 existe un crecimiento sostenido desde el año 2021 alcanzando en 2025 el valor más elevado de todos los materiales con un 145,88. El comportamiento analizado se repite en otros materiales como el cemento, la madera o las baldosas de cerámica (véase Anexo 1) lo que señala el encarecimiento de los materiales básicos utilizados en la construcción. Todo ello ilustra cómo el incremento de precios no es puntual sino una tendencia estructural que sigue empujando los costes de la construcción en la actualidad.

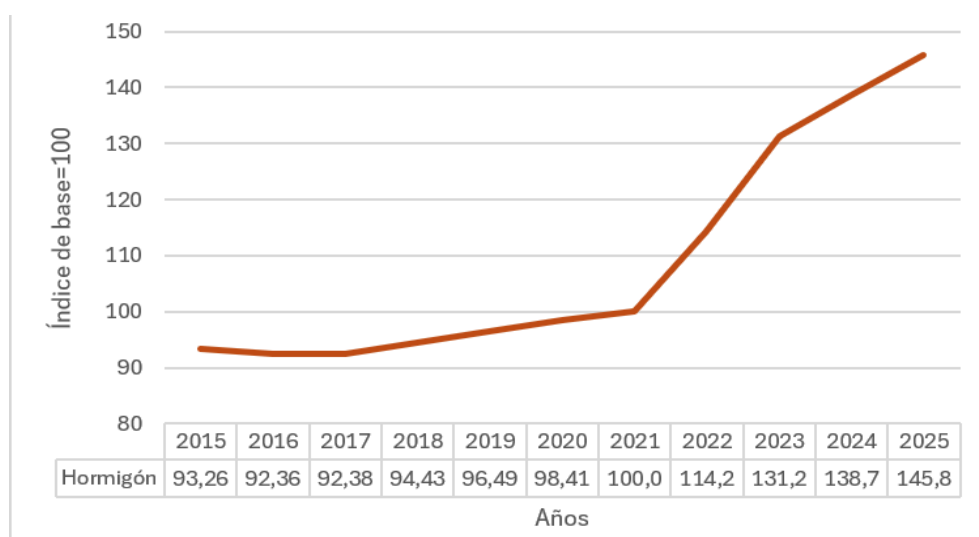


Figura 6. Evolución del índice de precios del hormigón (2015-2025). Base 100 = enero 2021. Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026).

Los motivos examinados repercuten de forma directa en el precio del metro cuadrado de la vivienda en España, causando una subida interanual del 6,9% en septiembre de 2025, llegando a alcanzar los 2.047 €/m² de media en ese mismo mes del año (Sociedad de Tasación, 2025). Más allá de los recursos materiales también se encuentran otros condicionantes que frenan la oferta inmobiliaria, como la escasez de suelo finalista y la cuestionable normativa regulatoria (Arellano y Lores, 2024).

4.2.2. Impacto de la burocracia y la escasez de suelo en el precio final

El 48% de los directivos culpabiliza en parte a la legislación actual de la carencia de viviendas nuevas y la califica como obstáculo para ofrecer una oferta acorde a la demanda actual. Para ello, señalan la lentitud burocrática que supone obtener las licencias necesarias y reclaman con urgencia cambios en la legislación que agilicen el sistema (PwC España, 2024).

La raíz de la dificultad comienza en la compleja normativa y la gran cantidad de fases que deben realizarse para llevar a cabo un proyecto de viviendas. Primeramente, el Plan General Urbanístico (PGU) debe aprobar y concebir como “apto” el terreno donde vayan a edificarse los hogares; dicha tramitación puede llegar a prolongarse durante más de ocho años por los diversos informes necesarios (Benabent-Fernández de Córdoba, 2019). Adicionalmente, deben obtenerse las licencias urbanísticas requeridas para dar comienzo a la obra (Rebollo Puig, 2019); a ello se añade el proceso de construcción que normalmente supera el periodo de los dos años, por lo que la creación de nuevos hogares se ve totalmente perjudicada y lentificada. Es por ello, que el 70% del sector pide acelerar el proceso de concesión de las licencias (PwC España, 2024).

Es preciso aclarar que no se puede habitar de forma automática la vivienda, dado que existe una limitación extra cuando la obra ha sido terminada, puesto que el ayuntamiento tiene que otorgar la Licencia de Primera Ocupación. De lo contrario, ocupar ese inmueble sería un acto ilegal y a su vez no se podría realizar la venta de la vivienda (9Cprom, 2025).

Algunas comunidades están cambiando su marco legal para incentivar a la iniciativa privada y como respuesta directa a esta burocracia excesiva. El País Vasco es un ejemplo reciente de esto, con su Ley 6/2025, que pretende "superar el actual marco de

parálisis urbanística en la producción de suelo"(Ley 6/2025, 2025, p.5). La norma establece las actuaciones prioritarias, como la implementación de un procedimiento abreviado que posibilita el inicio de la construcción y que "reduce los plazos y flexibiliza las determinaciones del planeamiento" (Ley 6/2025, 2025, p.8). Asimismo, para asegurar que los desarrolladores consigan la rentabilidad requerida para edificar, la legislación permite un incremento de hasta el 10% en la edificabilidad y establece textualmente que "podrán reducir [...] la vivienda calificada hasta el 60 % del incremento de la edificabilidad urbanística residencial" (Ley 6/2025, 2025, p.11), disminuyendo así el mínimo general anterior del 75%. Al rebajarse la carga urbanística y optimizar la rentabilidad de los proyectos, estas nuevas medidas estimulan a las empresas privadas a aumentar la promoción de vivienda protegida. Por tanto, la disminución de la obligación de reserva de vivienda protegida, la extensión del área edificable y la aceleración de los procesos administrativos facilitan que los promotores hallen condiciones más propicias para el surgimiento de nuevos proyectos residenciales en esta comunidad autónoma.

4.3. Análisis del mercado local: el caso de San Sebastián

La urgencia por desarrollar nuevos recursos que impulsen la oferta de la vivienda nace de un escenario en el que el mercado inmobiliario está muy tensionado. Se trata de Guipúzcoa y concretamente de su capital Donostia-San Sebastián que representa el conjunto de una ciudad con precios récord y una escasez de oferta, que dan como resultado una crisis de accesibilidad alarmante. La siguiente información proviene del informe anual de ASCONGI, Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa (2024) que se considera una fuente primaria esencial para analizar el mercado local.

4.3.1 El colapso de la promoción residencial

La progresión de la actividad constructiva en Gipuzkoa muestra un deterioro estructural que provoca una situación totalmente desfavorable. Como se muestra en la Figura 7, desde 2015 los visados de dirección de obra nueva para viviendas libres han disminuido de forma continua, con fluctuaciones que no han podido cambiar la tendencia general a la baja.

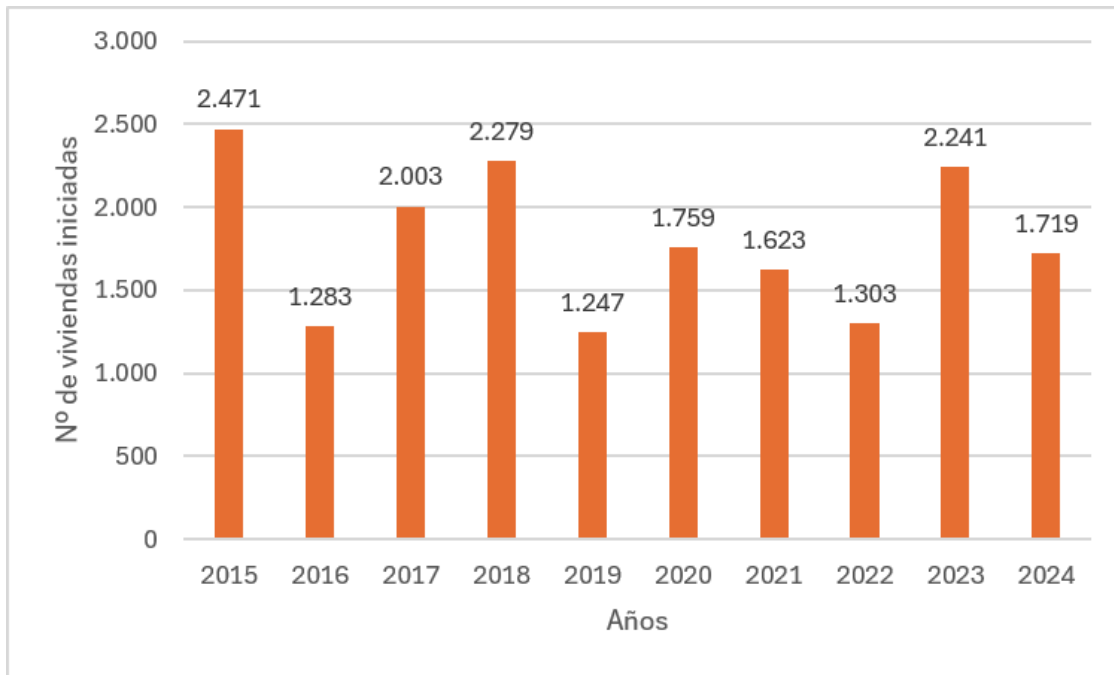


Figura 7. Evolución de los visados de dirección de obra nueva de vivienda libre en Gipuzkoa (2015-2024). Fuente: elaboración propia a partir de ASCONGI (2024), con datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Desde una perspectiva histórica, se puede contemplar la magnitud del problema. Durante la década de 1990, se comenzaban alrededor de 3.500 casas por año en Gipuzkoa y entre los años 2000 y 2007, esta cantidad se incrementó alcanzando la cifra de 4.000 viviendas anuales. El impacto se percibe en 2024 cuando únicamente se registra el inicio de 973 viviendas de las que se terminan 658, lo que representa el mínimo histórico de los últimos 34 años (ASCONGI, 2024). El resultado se traduce en que hoy en día se edifica aproximadamente un 85% menos que hace treinta años. Las razones de esta inestabilidad son varias y se entrelazan: el aumento del precio de los materiales, evaluado en la sección 4.2.1, la falta de terreno urbanizable en un área geográficamente restringida como Gipuzkoa, y una burocracia urbanística que prolonga los tiempos para adquirir licencias hasta volver inviables numerosas promociones. Como consecuencia, el stock de viviendas nuevas disponibles ha caído a sólo 195 unidades por cada 100.000 habitantes, siendo una de las cifras más reducidas en comparación con un promedio nacional de 931 viviendas por cada 100.000 habitantes (ASCONGI, 2024).

4.3.2. La brecha entre precio de mercado y capacidad adquisitiva en Donostia

El efecto inmediato de esta caída de la oferta es un aumento de precios que ha convertido Gipuzkoa en uno de los mercados residenciales más inaccesibles de España. La Figura 8 expone como el costo de los nuevos hogares ha atravesado un aumento significativo en 2024, llegando a casi 4.000€/m², lo que representa un crecimiento del 26% en tan solo un año.

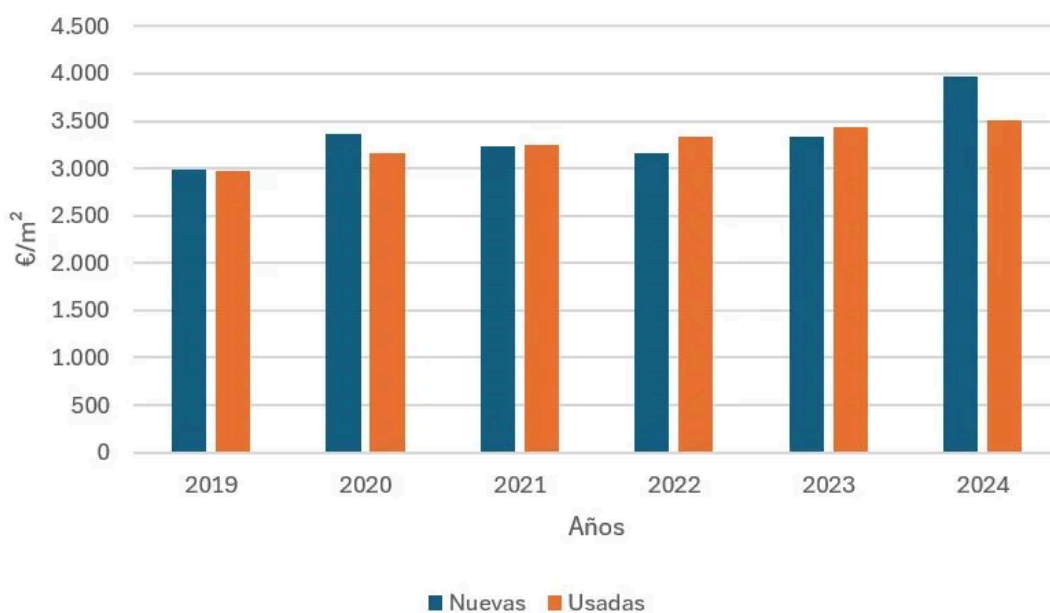


Figura 8. Evolución del precio medio de la vivienda libre nueva y usada en Gipuzkoa (2019-2024). Fuente: elaboración propia a partir de ASCONGI (2024), con datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y el Registro de la Propiedad.

La provincia de Gipuzkoa, con un valor medio de transacción de 280.082 € es la cuarta más cara de España por detrás de Madrid, Baleares y Málaga (ASCONGI, 2024). Los problemas de mercado que se han señalado en la sección 2.3 tienen un vínculo directo con esta realidad: cuando la oferta es inelástica en un área geográficamente restringida, se produce una desconexión estructural entre el valor de los inmuebles y la capacidad real adquisitiva de las personas que viven allí. Es más, acceder a un hogar en Gipuzkoa requiere destinar de manera íntegra la renta durante 9,1 años de salario. Por ende, para la mayor parte de los jóvenes guipuzcoanos, estas cifras suponen que adquirir una propiedad sea casi imposible sin heredar o recibir ayuda de la familia.

4.3.3. El mercado del alquiler bajo presión: zonas tensionadas y renta en Donostia

La proporción de población que se traslada al mercado del alquiler no deja de aumentar debido a que no puede acceder a la propiedad. De esta manera, se replica en Gipuzkoa

el mismo patrón de presión sobre los precios del arrendamiento que se ve en todo el país. La renta promedio del alquiler habitual en Gipuzkoa es de 794€/mes en todo el territorio. Específicamente en Donostia al final de 2024, esa cifra sube a 1.122€/mes, lo que representa un aumento del 5,8% interanual en los nuevos contratos establecidos (ASCONGI, 2024). La suma de estas dinámicas da lugar a un mercado residencial que ya no satisface las necesidades de vivienda de la población y requiere un estudio de las consecuencias causadas a los habitantes.

4.4. Barreras estructurales a la emancipación juvenil en España

Los jóvenes no han quedado exentos de la crisis de la vivienda, es más es uno de los colectivos al que más le golpea la escasez y las barreras que hay para acceder a un hogar. Por ese motivo, en 2024 se registra la menor tasa de emancipación desde 2006 con un 15,2% (Consejo de la Juventud de España [CJE], 2025). La razón principal de la dificultad para el acceso a la entrada de un hogar es fruto de la desconexión entre los salarios y los costes que suponen una vivienda; se estima que un joven debe dedicar su salario íntegro a lo largo de 4 años para poder acceder a la a la entrada de un piso (CJE, 2025). Adicionalmente, cumplir los requisitos que requiere una hipoteca es tarea complicada. Fruto de ello, las nuevas generaciones se ven empujadas a desplazarse al mercado del alquiler, lo cual ha fomentado la demanda en el sector y por ende también una subida del 82% de los precios (Cagigas y Beraza, 2026).

La barrera estructural creada por el modelo habitacional obliga a la juventud a desplazarse al mercado del alquiler al no poder acceder a un hogar en propiedad. Como muestra la figura 9, el porcentaje de jóvenes (de 16 a 29 años) que conseguía comprar una vivienda ha tenido un desplome histórico y sostenido: en el punto más alto del ciclo de 2007, cerca del 60% (58,1%) eran propietarios; hoy en día, este número se ha reducido a aproximadamente el 30%. Sin embargo, la exclusión del mercado inmobiliario no es sólo propia de la juventud temprana, sino que se mantiene con el tiempo como un obstáculo generacional; los individuos de entre 30 y 44 años muestran un patrón similar de vulnerabilidad, con un descenso sostenido que ha disminuido su tasa de propiedad del 74,3% al 53,1%. Los datos evidencian de manera empírica la forma en que las nuevas generaciones quedan totalmente desconectadas del modelo

patrimonialista español, ya que están atrapadas en un mercado de arrendamiento tensionado.

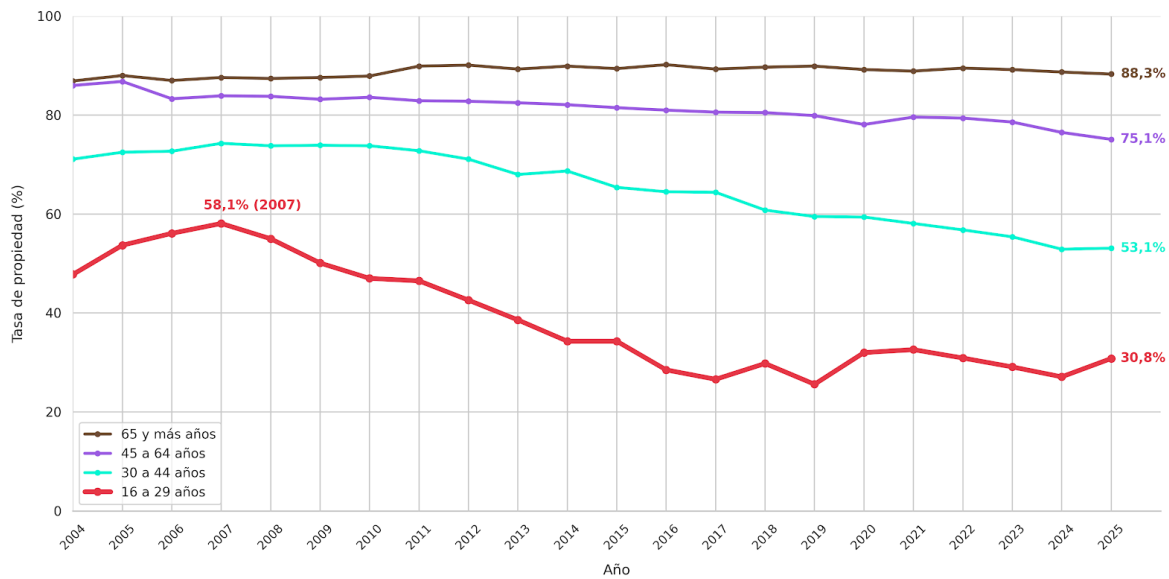


Figura 9. Porcentaje de hogares con vivienda en propiedad en España según la edad de la persona de referencia (2004-2025). Fuente: EpData / Instituto Nacional de Estadística (2025).

A finales de 2024, se ha registrado que la mediana nacional del alquiler es de 1080 euros mensuales por un apartamento de 80 metros cuadrados, lo cual obliga a los jóvenes a destinar el 92,3% de su ganancia neta para pagar el gasto sin ayudas externas (siendo el salario neto mensual (calculado por la mediana) de una persona joven asalariada de 1.170,54 euros). Por tanto, la solución o salida forzosa es compartir piso implicando un gasto de 380 euros mensuales (cálculo de la mediana), que se traduce en un consumo del 32,5% del sueldo de los adultos emergentes (CJE, 2025).

Al escenario se suma la inseguridad de terminar en una situación de pobreza, es más, se estima que el 30% de la juventud española corre el peligro de caer en situación de exclusión social, e incluso el 18,8% de empleados jóvenes, aún teniendo trabajo, se encuentran con el mismo riesgo de pobreza (CJE, 2025). España sigue atravesando una precariedad laboral notable que afecta de manera directa a los veinteañeros: concediéndoles mayoritariamente contratos temporales, parcialidad involuntaria, bajos salarios e incluso se ven obligados a acceder a contratos de prácticas (INJUVE, 2024).

Un factor a tener en cuenta es la escasez de VPO que afecta negativamente a la juventud actual. En España, el parque total de vivienda social únicamente abarca el 2,5% del total

de inmuebles y de ello solamente un 1,1% se destina al alquiler social (INJUVE, 2024). Anteriormente, las ayudas sociales en el país iban dirigidas para apoyar a familias en situaciones económicas vulnerables y a pesar de que el impacto siga sin tener los resultados esperados actualmente, se intenta evolucionar a un modelo que facilite una vivienda asequible también para los menores de 35 años. Sin embargo, para hacer frente a un déficit habitacional de emancipación de 311.000 hogares en 2024 (Cagigas y Beraza, 2026), deben incorporarse ciertas medidas como la promoción de viviendas sociales o el incremento de un 0,3% del PIB de la inversión pública en el sector de la vivienda (Delclós et al., 2023, citado en INJUVE, 2024).

Una vez determinados los obstáculos estructurales del mercado español, es importante analizar en profundidad la manera en que Viena ha creado un sistema capaz de superar precisamente esos desafíos a través de una gestión activa y sostenida de la oferta.

5. El modelo vienés como referente de gestión pública

El modelo vienés no se basa en un solo agente, sino en un ecosistema de agentes complementarios que, bajo diferentes fórmulas legales, tienen el propósito común de mantener la vivienda fuera de las dinámicas especulativas del mercado libre.

No obstante, antes de analizar en profundidad el funcionamiento del modelo austriaco, es necesario primero establecer un marco comparativo entre las realidades demográficas y socioeconómicas de Austria y España, porque sus situaciones iniciales son muy diferentes. En primer lugar, existe una diferencia estructural significativa entre el poder adquisitivo y la capacidad económica. De acuerdo con las cifras oficiales de Eurostat (2026), el índice de volumen del PIB real per cápita en Paridades de Poder Adquisitivo (PPA) (la media de la Unión Europea se encuentra en 100), indica que España está rezagada, con un índice de 92 para 2025, mientras que Austria supera ampliamente la media comunitaria, alcanzando un índice de 117 para ese mismo año (Eurostat, 2025). La asimetría se traslada de igual manera a los ingresos de los trabajadores: la ganancia por hora mediana en España se sitúa en el entorno de los 11 €/hora (aproximadamente 12 PPA/hora), una cifra considerablemente inferior a la de Austria, que roza los 18 €/hora (por encima de los 15 PPA/hora) (Eurostat, 2024).

En segundo lugar, la presión demográfica reciente también ha mostrado patrones diferentes. A pesar de que las cifras migratorias han hecho que la población de ambas naciones aumente, los datos de Eurostat reflejan que entre 2022 y 2025 Austria tuvo un incremento poblacional más moderado y lineal, con una suma de alrededor de 218.000 habitantes (un crecimiento del 2,4%) (Eurostat, 2026). Por tanto, se observa un ritmo muy diferente al crecimiento que tuvo lugar en España durante el mismo periodo, que fue superior a 1,6 millones de residentes nuevos (una subida del 3,4%), lo cual provocó un impacto en la demanda de vivienda mucho más intenso y concentrado temporalmente. Por lo tanto, el éxito de la administración pública en Viena y su viabilidad institucional deben ser comprendidos dentro del marco de una economía potente, altos salarios y patrones demográficos más predecibles, elementos que difieren de las tensiones y limitaciones presentes en el contexto español.

5.1. Gestión de la oferta: cooperativas, promotores limitados en beneficio y vivienda municipal

El modelo de vivienda asequible de Viena se fundamenta en un sistema híbrido que mezcla la administración pública directa y el llamado "Tercer Sector" (Koessler, 2022). Por un lado, la vivienda municipal *Gemeindebau*, administrada por *Wiener Wohnen*⁷, facilita alquileres a precios asequibles llegando a ser el mercado privado hasta un 60% más caro (Kadi y Lilius, 2022). Aunque en 2004 se detuvo su construcción para así impedir monopolios y costos públicos del 100%, años más tarde, en 2015, la ciudad reinició la edificación directa con el plan "Nuevo *Gemeindebau*". La medida se debía al incremento de población y para ello se puso en marcha la construcción de 4.000 nuevas viviendas (Förster y Menking, 2018). Por otro lado, las cooperativas y los promotores limitados en beneficio (LPHAs) se han vuelto el principal motor de producción (con más del 60% entre 2012 y 2018), lo cual ha demostrado ser muy efectivo para la administración porque solo exigen un tercio de subsidio público, cubriendo el resto a través de capital propio, préstamos e ingresos de los arrendatarios (Kadi y Lilius, 2022).

La figura 10 examina la oferta de viviendas construidas durante el periodo continuo de 2011 a 2024 para entender por qué este modelo es exitoso hoy en día. Los datos muestran que las cooperativas (GBV) son las únicas que pueden asegurar viviendas

⁷ Viviendas municipales

nuevas a precios razonables en el país, ya que representan el 86% de los pisos nuevos más económicos (con alquileres por debajo de los 9,0 €/m²) y el 84% del segundo tramo económico (de 9,0 a 10,7 €/m²). En el otro extremo, casi la totalidad (84%) del mercado privado se dedica a construir los pisos más costosos del sector (con alquileres por encima de los 13,4 €/m²), generando solamente una oferta económica para las nuevas edificaciones. El gráfico muestra que mientras la iniciativa privada persigue las mayores ganancias comerciales, el sector cooperativo se encarga de construir viviendas nuevas y asequibles para la población.

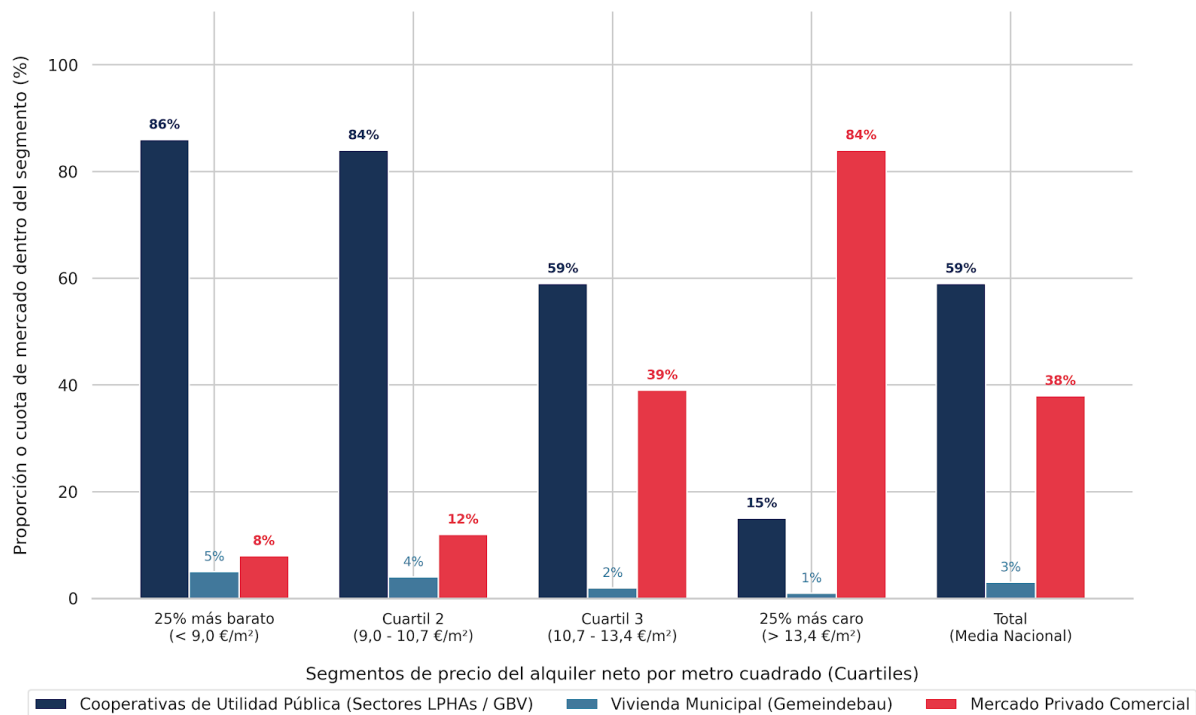


Figura 10. Proporción de operadores residenciales en el mercado austriaco según el precio del alquiler neto en viviendas de nueva planta (construidas entre 2011 y 2024). Fuente: Elaboración propia a partir de los datos microcensales de *Statistik Austria* recogidos por el *Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Kössl, 2025, p. 6).

La Ley WGG regula la sostenibilidad y el éxito de las LPHAs bajo el sistema de "alquiler basado en costes" por edificio. Este sistema se divide en dos fases: una fase inicial, que dura entre 30 y 40 años, dedicada a pagar los préstamos; y una segunda etapa de alquiler base, en la que el precio disminuye considerablemente, produciendo excedentes que deben ser reinvertidos legalmente en nueva vivienda asequible (Koessler, 2022). Todo este sistema se garantiza mediante auditorías anuales y un estricto control público, lo que limita la especulación hasta en opciones reguladas de derecho a compra (Koessler, 2022; Kadi y Lilius, 2022). En última instancia, este modelo funciona como un

fuerte estabilizador de la macroeconomía que detiene la inflación inmobiliaria, produce un efecto en el PIB de Austria de entre 640 y 980 millones de euros al año debido a la mejora del poder adquisitivo de los habitantes y disminuye el gasto público en subsidios (Klien y Streicher, 2021).

La evolución de los precios del alquiler neto en Viena ilustra claramente esta contención de la inflación a nivel de vivienda. Al examinar las series históricas mostradas en la figura 11, se constata que las rentas de las estructuras protegidas de las cooperativas (LPHAs/GBV) y del ayuntamiento (*Gemeindebau*) se han mantenido estables entre 2009 y 2022. En los dos sectores de utilidad pública, independientemente de la antigüedad del inmueble, los precios apenas fluctúan entre 4,8 y 6,1 euros por metro cuadrado. En cambio, el mercado privado comercial presenta una tendencia claramente ascendente en el mismo lapso de tiempo, llegando a los 7,3 €/m² en el stock antiguo y subiendo hasta los 10,0 €/m² en las construcciones de nueva planta, demostrando la diferencia de precios entre el sector mercantil y el social.

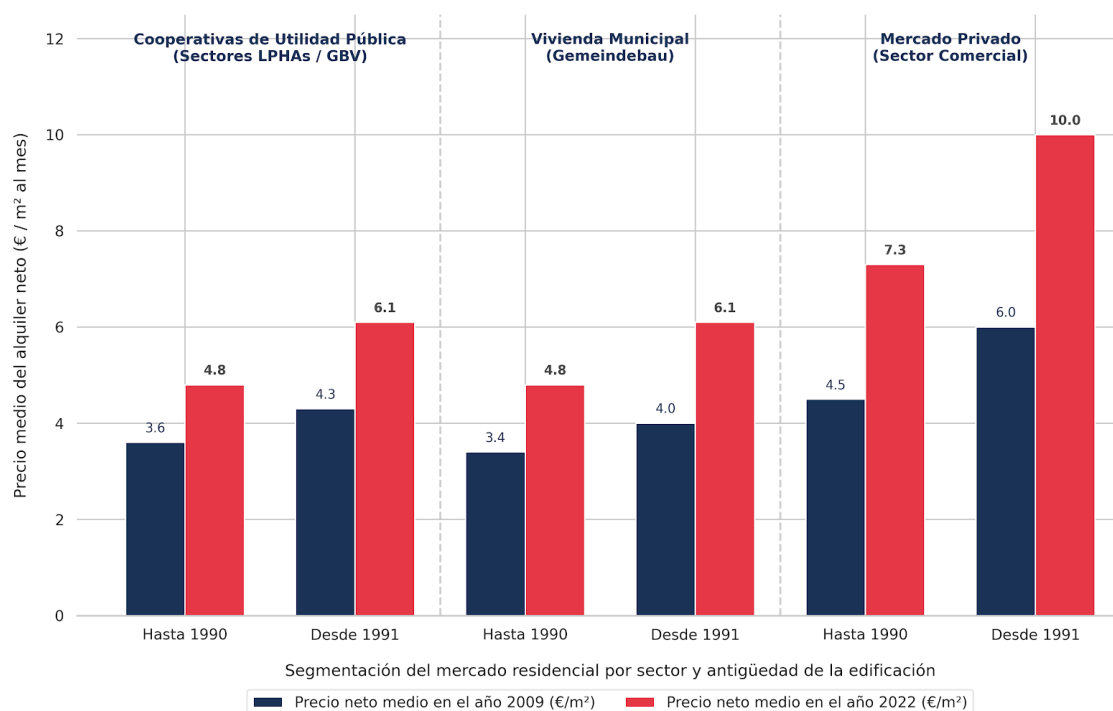


Figura 11. Evolución del precio medio del alquiler mensual neto por metro cuadrado en Austria (2009-2022) desagregado según la naturaleza jurídica del operador residencial y el periodo de construcción del inmueble. La gráfica ilustra la contención de costes de alquileres en el sector protegido frente a las dinámicas alcistas del mercado comercial. **Fuente:** Elaboración propia a partir de los microdatos del censo de *Statistik Austria* procesados en el informe institucional del *Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Kössl, 2023, p. 11)

5.2. Mecanismos de control de precios y estabilidad del alquiler

La administración de la oferta es complementada por el marco regulatorio de Viena, a través de una intervención tanto directa como indirecta sobre los precios que limita la especulación inmobiliaria. En la esfera privada, el 77% de las viviendas alquiladas están sometidas a rigurosos controles de precios que toman en consideración el tamaño, la localización y el año de construcción (IURC, s.f.). No obstante, el mecanismo más poderoso es indirecto: la amplia participación en el mercado de las viviendas sociales y de las LPHAs (cuyas rentas se determinan de manera estricta sobre los costos reales sin fines lucrativos) produce un "efecto amortiguador" (*price-dampening effect*) a nivel de toda la ciudad. El Instituto Austríaco de Investigación Económica (WIFO) comprobó empíricamente la presencia de una regla matemática de presión competitiva: si la cuota de mercado de vivienda con beneficios limitados en un distrito aumenta en un 10%, la competencia se vuelve más intensa, lo que lleva a los propietarios privados a disminuir sus alquileres entre 30 y 40 céntimos por metro cuadrado al año para conservar la competitividad de sus activos (Klien y Streicher, 2021).

En segundo lugar, el sistema asegura la protección de la propiedad a través de una evidente asimetría contractual en comparación con el mercado libre. En el sector privado se observa que un 47% de todos los contratos son temporales (y el 65% de los nuevos), mientras que en las LPHAs y la vivienda municipal, destacan los vínculos indefinidos, lo que hace que la temporalidad sea solo del 6% y del 3%, respectivamente (Koessler, 2022). La seguridad proporcionada se hace aún más fuerte con una política de permanencia incondicional: los arrendatarios protegidos mantienen su contrato de manera vitalicia, a pesar de que sus ingresos superen el límite inicial de acceso (Kadi y Lilius, 2022). El resultado de ello es la promoción de la cohesión socioeconómica y la evitación de creación de guetos con bajos ingresos o la segregación urbana (Förster y Menking, 2018).

5.3. Financiación pública y sostenibilidad del sistema a largo plazo

Como se ha anticipado, el modelo vienés ha adoptado una estructura financiera que le permite independizarse de los ciclos de mercado libre. Gracias a ello la incertidumbre ante posibles crisis financieras que alcen los precios ha desaparecido, es decir, ha construido un sistema que funciona como una escudo protector. El primer pilar es el

Wohnfonds Wien, un fondo fundado en 1984 que trata de encontrar y adquirir terrenos por toda la capital. A través de la posesión de tierras, el fondo impide la especulación y subida de precios, es más, únicamente cede dichas áreas a aquellos promotores que edifiquen hogares asequibles. Tal y como se ha analizado en apartados anteriores, Viena consigue cubrir hasta el 30% de lo que supone la construcción de las viviendas mediante la implementación de un impuesto del 1% sobre los salarios los trabajadores que iba dedicado a cubrir los fondos públicos de vivienda (Förster y Menking, 2018; International Labour Review [ILR], 1956). A ello se añade la aportación de capital inicial que realizan los inquilinos al ingresar en una vivienda de cooperativa, la cual se sitúa en torno a los 500 €/m². El funcionamiento de este importe es igual al de un depósito reembolsable, que es destinado a cofinanciar los costes de construcción y finalmente es devuelto al arrendatario en el momento en que rescinde el contrato. No obstante, dado que esta cuantía puede representar una barrera de acceso para las economías domésticas, el ayuntamiento de Viena ofrece el *Eigenmittlersatzdarlehen*: un préstamo público a interés prácticamente nulo diseñado específicamente para cubrir este desembolso inicial en los colectivos más vulnerables (Kadi y Lilius, 2022).

La transformación de los ingresos después del período de amortización de 30 a 40 años que se examinó antes, es el segundo pilar fundamental. Cuando se activa el alquiler base, la ley prohíbe que los dividendos sean distribuidos, y todos los excedentes se convierten automáticamente en fondos rotatorios (*revolving funds*) (Koessler, 2022). En base al incesante flujo de capital acumulado, las LPHAs se ven obligadas a autofinanciar la compra de nuevos terrenos y la edificación de promociones futuras sin parar. De esa manera, el procedimiento se establece como una maquinaria que funciona de forma autosuficiente en lo que respecta a la financiación. Así, se garantiza a largo plazo la ampliación y mantenimiento del parque de viviendas sin necesitar de ayudas presupuestarias o subsidios estatales (Kadi y Lilius, 2022; Koessler, 2022).

Después de examinar los procedimientos de regulación, financiación y gestión que respaldan el modelo vienés, ahora se puede comparar con la realidad española para detectar tanto las lecciones transferibles como las diferencias estructurales.

6. Análisis comparativo: España frente al modelo vienés

El análisis de los capítulos previos ha posibilitado la elaboración de una representación minuciosa de dos sistemas habitacionales que, a partir de diferentes contextos económicos e históricos, han conducido a resultados completamente distintos para sus habitantes. Este capítulo concluye el análisis empírico al contrastar los dos modelos desde cuatro perspectivas complementarias: su encuadre en la tipología teórica de Kemeny, los indicadores de asequibilidad, la función del Estado y, por último, las verdaderas oportunidades para transferir enseñanzas al contexto español.

6.1. Comparación según los modelos de Kemeny: ¿dónde se sitúa cada país?

La clasificación propuesta por Kemeny (1992) ofrece el marco interpretativo más preciso para entender por qué España y Austria han llegado a situaciones tan dispares a pesar de ser ambos, países desarrollados de la Unión Europea. España es el caso paradigmático del sistema de mercado dual o residual. Como se ha analizado en el capítulo 3, el franquismo sentó las bases ideológicas de una cultura propietarista que se consolidó durante décadas mediante deducciones fiscales en el IRPF, la Ley del Suelo de 1998 y el acceso masivo al crédito hipotecario tras la entrada en la zona euro. El alquiler quedó históricamente estigmatizado como una opción de segunda categoría, reservada a colectivos vulnerables o a quienes no podían acceder a la propiedad. El resultado es un mercado dual en el que el sector social representa apenas el 2,5% del parque total de viviendas y el 1,1% se destina al alquiler social (INJUVE, 2024), cifras que evidencian la incapacidad del sistema para actuar como amortiguador ante los ciclos especulativos y que colocan a España en la última posición en Europa en términos de protección pública de la vivienda (véase la figura 12).

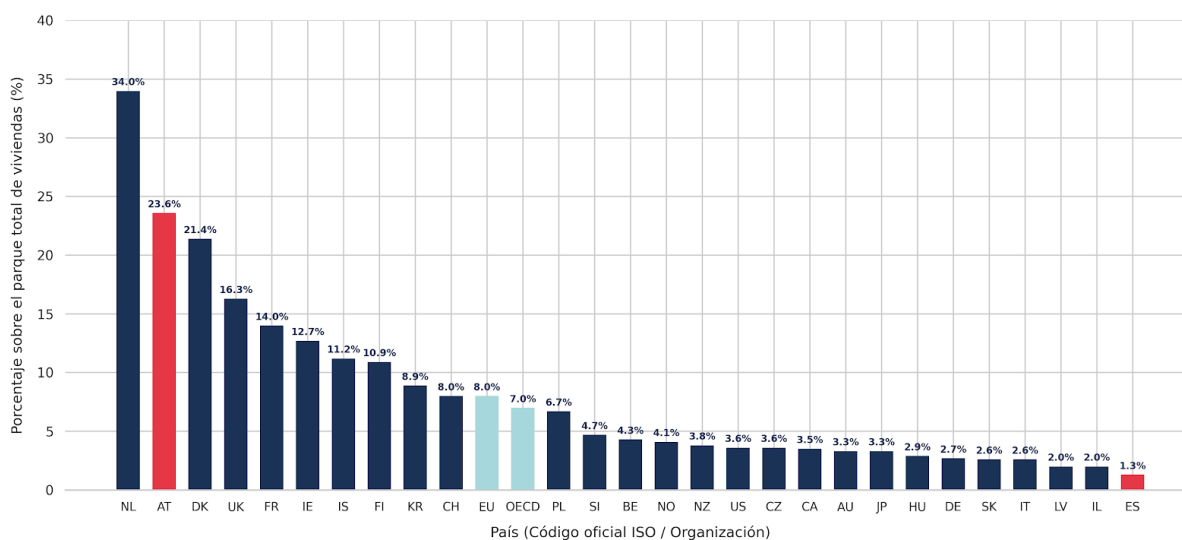


Figura 12. Tamaño relativo del parque de vivienda social en alquiler como porcentaje del parque total de viviendas (2022 o último año disponible). Fuente: OCDE (2024), Base de Datos de Vivienda Asequible (*Affordable Housing Database*).

Austria, y Viena en particular, responde al modelo de mercado unitario descrito por Kemeny (1992). La coexistencia sin barreras entre la vivienda municipal, las asociaciones sin ánimo de lucro y el mercado privado genera el efecto freno que el propio autor describió teóricamente: cuando la oferta asequible es suficientemente amplia y diversa, los propietarios privados no pueden subir los precios de forma arbitraria sin perder inquilinos. La red de alquiler a bajo costo disminuye considerablemente la necesidad estructural que tienen los habitantes de comprar una vivienda, lo que explica que Austria presente uno de los menores índices de propiedad de Europa en comparación con el modelo español de compra (véase figura 13).

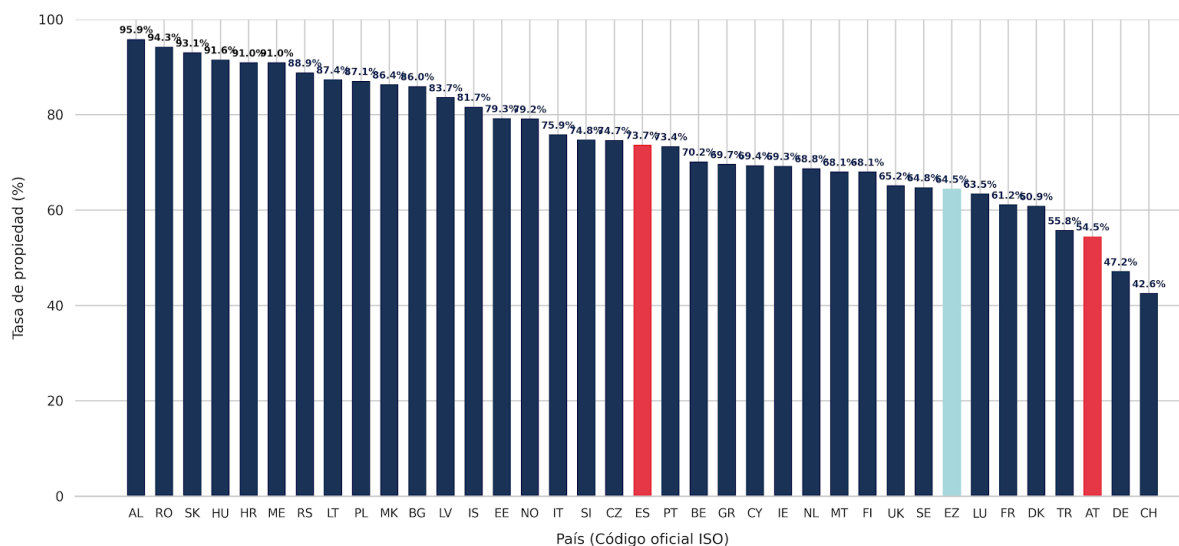


Figura 13. Tasa de propiedad de la vivienda en países seleccionados de Europa (2024). Fuente: Eurostat / Statista (2026).

Aquí reside la gran diferencia con España ya que no dispone de ningún mecanismo equivalente. Lo cierto es que, sin una oferta pública o social de escala suficiente, cualquier intento de controlar los precios del alquiler actúa sobre la demanda sin tocar la raíz del problema, que está en la oferta. Por tanto, no es una cuestión de políticas puntuales sino de arquitectura institucional acumulada durante décadas. Kemeny lo expresó con claridad a través de su tesis de la divergencia: los países no convergen hacia un modelo único, sino que las ideologías sostenidas a largo plazo por sus instituciones determinan trayectorias radicalmente distintas (Kemeny, 1992). España

lleva setenta años construyendo un sistema que premia la propiedad y margina el alquiler; revertirlo requiere algo más que una ley de vivienda.

La discrepancia institucional se puede observar empíricamente al examinar los últimos diez años en la Unión Europea (2015-2025) en la figura 14. De acuerdo con Eurostat (2026), España ocupa una posición superior a la media de la UE en lo que respecta al mercado de compra (87% en contraposición al 64,9% comunitario) y presenta un aumento notablemente desigual en cuanto a sus alquileres (20%). En lo que respecta a las compras, Austria se encuentra apenas por encima de la media europea (69%) y muy por encima en alquiler (50% frente al 21,8% promedio de la UE). No obstante, el caso de Austria muestra un comportamiento acoplado, que es característico de un mercado unitario: los dos indicadores aumentan de manera equilibrada y paralela, lo que evidencia que su sólido parque habitacional asimila y distribuye simétricamente las tensiones inflacionistas del continente sin romper el sistema.

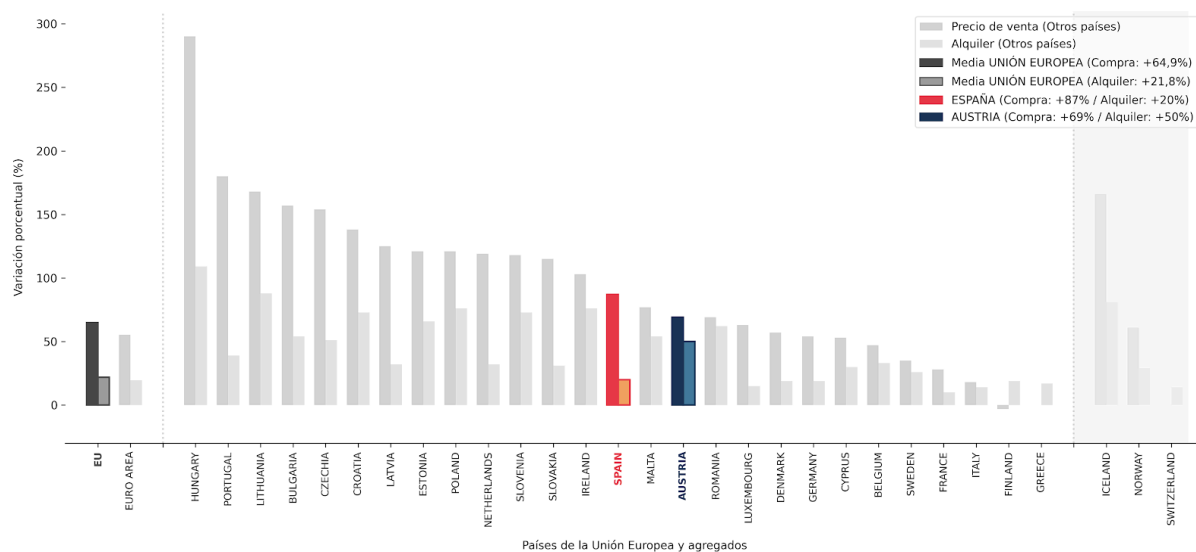


Figura 14. Variación porcentual acumulada de los precios de la vivienda y de los alquileres en los países de la Unión Europea (2015 - cuarto trimestre de 2025). Fuente: Eurostat (2026).

6.2. Asequibilidad comparada

Las distinciones estructurales entre modelos resultan en brechas específicas y cuantificables en lo que se refiere a la asequibilidad, que impactan con particularidad a los jóvenes y a las familias de ingresos bajos y medios. Cuando se estudia el sector demográfico que ha enfrentado problemas de vivienda por razones económicas, la brecha sistémica aumenta considerablemente. De acuerdo con Eurostat (2023), en

España, un preocupante 55,4% de los habitantes afirma haber enfrentado problemas domésticos debido a la excesiva carga de gastos de vivienda. En cambio, en Austria es sólo el 12,1% de la población. Estos números no son circunstanciales ni temporales, sino que muestran directamente cómo el modelo vienés funciona como un auténtico estabilizador social al mantener los costos de vivienda desvinculados de manera estructural de las fluctuaciones especulativas del sector inmobiliario.

Esta tendencia también se ve confirmada por el indicador PIR. Como bien se ha observado en Gipuzkoa, según ASCONGI (2024), la cantidad de años necesarios para obtener una propiedad es de 9,1, mientras que en el resto del país son 7,6 años (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025). En Viena, un tercio de las viviendas no está vinculado al mercado especulativo, por lo que el esfuerzo para comprar se mantiene estructuralmente más limitado. La clave no radica en que los salarios en Austria sean significativamente más elevados, sino en que la presencia de una oferta accesible de verdad restringe el aumento de precios a nivel general, incluyendo el privado.

El sector de la juventud es el que sufre directamente las consecuencias de este estrangulamiento del mercado. En Austria, la edad promedio de emancipación es de 25,3 años; en cambio, en España, el ingreso tardío a la vivienda ha pospuesto esta cifra hasta los 30,2 años para el año 2025 (Eurostat, 2024). Esta diferencia de casi cinco años no se explica por motivos culturales o familiares, sino por razones meramente materiales. Un joven con ingresos medios en Viena tiene la posibilidad de conseguir una vivienda digna y económica por medio de las cooperativas de utilidad pública (LPHAs) o del parque municipal (*Gemeindebau*), un entramado público que no existe en España a una escala comparable. Debido a esta falta de protección estructural, el 30% de los jóvenes españoles está en peligro de ser excluido socialmente (CJE, 2025). Esto hace que la vivienda sea la mayor dificultad para su emancipación.

6.3. El papel del Estado: intervención pública, fiscalidad y regulación del alquiler

La divergencia estructural, además de los indicadores, se basa en la idea de lo que el Estado debería hacer. A diferencia de la política de vivienda en España, que ha

funcionado históricamente de manera procíclica y reactiva, el modelo austriaco se distingue por una intervención preventiva, continua y estructural.

Austria muestra su disparidad al no tratar de corregir un mercado privado que no funciona, sino que ha creado un mercado paralelo con el cual compite y lo disciplina. El *Wohnfonds Wien* supervisa el suelo urbano y lo otorga con condiciones para que se utilice en viviendas a precios accesibles, frenando así la especulación desde el principio, que se mantiene a través de la Ley WGG. En cambio, el modelo español continúa promoviendo la vivienda como un activo financiero en lugar de hacerlo sobre su valor de uso. Esto se evidencia en una tributación que favorece a los fondos de inversión inmobiliaria y en la ausencia de herramientas eficaces contra la especulación de suelo o vivienda deshabitada. La Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, que busca incidir en los precios de alquiler mediante las zonas tensionadas, tiende a contraer el mercado al establecer topes de precios sin aumentar la oferta pública al mismo tiempo. Esto ha sido advertido por Van-Halen Rodríguez (2022), quien señala que este tipo de medidas disminuyen la disponibilidad de propiedades y perpetúan las disparidades en términos de asequibilidad que se han identificado.

6.4. Síntesis: fortalezas, limitaciones, posible exportación

Llegados a este punto, conviene sintetizar honestamente tanto lo que el modelo vienés tiene de exportable como sus limitaciones, evitando la tentación de presentarlo como una solución mágica que España podría copiar sin más.

Las virtudes del modelo son evidentes y están fundamentadas en décadas de ensayos empíricos. El sistema de financiación circular, que utiliza fondos rotativos, garantiza la sostenibilidad sin requerir una dependencia continua del presupuesto. La combinación social en los edificios de *Gemeindebau* y LPHAs evita la aparición de guetos y estigmas. El impacto amortiguador que tienen los precios del mercado privado beneficia a toda la ciudad, no únicamente a los arrendatarios de la zona social. Asimismo, la estabilidad de los contratos permite que las familias planifiquen su vida con una visión a largo plazo.

No obstante, el modelo también tiene restricciones que no se pueden pasar por alto. Los alquileres bajos pueden provocar que los inquilinos se mantengan en casas que ya no satisfacen sus necesidades reales debido a que el precio del mercado libre les impide desplazarse, lo cual puede causar ineficiencias en la distribución de viviendas. La gentrificación y la presión cada vez más fuerte que se ejerce sobre el suelo urbano suponen retos a los que han tenido que enfrentarse, incluso en Viena, donde se ha decidido reiniciar la construcción municipal directa al darse cuenta de que las LPHAs ya no son suficientes por sí solas. La dependencia del sistema de una voluntad política que se mantiene durante décadas constituye un verdadero peligro: el modelo de Viena no fue creado en un mandato, sino a lo largo de un siglo a partir de decisiones acumuladas.

Para España, la cuestión no es si tiene la posibilidad de imitar a Viena (lo cual evidentemente no puede suceder de la noche a la mañana), sino qué componentes son exportables en el corto y medio plazo. El análisis efectuado revela tres palancas prioritarias: la primera consiste en establecer un fondo público de suelo urbano que evite la especulación desde el principio, al igual que el *Wohnfonds Wien*, y que cuente con los recursos necesarios para actuar en las zonas metropolitanas más tensionadas. La segunda consiste en establecer un marco legal que, al igual que las LPHAs de Austria, estimule y controle a los promotores de vivienda asequible mediante auditorías públicas, reinversión forzosa de excedentes y contratos a largo plazo para los arrendatarios. La última consiste en redirigir la fiscalidad de la vivienda, suprimiendo de manera gradual los estímulos que consideran la propiedad como un activo para inversión especulativa e implementando sistemas que castigan las viviendas desocupadas y los terrenos sin desarrollar.

7. Conclusiones

El análisis desarrollado a lo largo del trabajo permite concluir que las carencias estructurales de la oferta española, combinadas con el encarecimiento de los costes de construcción, constituyen la principal barrera para la emancipación juvenil, y que el modelo vienés ofrece respuestas concretas y financieramente viables a ese problema, aunque no replicables de forma inmediata. Los objetivos planteados al inicio del trabajo han quedado satisfechos. Se ha analizado la evolución del mercado residencial español

desde el franquismo hasta la actualidad, identificando cómo décadas de políticas orientadas a la propiedad han generado un sistema incapaz de responder a las necesidades habitacionales de gran parte de la población. Se ha examinado el funcionamiento del modelo vienés, demostrando que su sostenibilidad no es fruto de la casualidad sino de una arquitectura institucional construida y mantenida con coherencia a lo largo de un siglo. Se han incorporado fuentes primarias sectoriales que han permitido cuantificar las barreras estructurales de la oferta, tanto a escala nacional como local. Y se han formulado propuestas concretas orientadas a mejorar el acceso a la vivienda en España.

Las conclusiones del análisis son claras. España presenta todos los síntomas de un mercado dual en el sentido de Kemeny: una oferta social residual que no llega al 2,5% del parque total, una cultura propietarista profundamente arraigada, y una generación joven que en 2024 registra la tasa de emancipación más baja desde 2006 con un 15,2%. El problema no es coyuntural sino estructural: los precios han superado los máximos de la burbuja de 2007, los materiales de construcción acumulan incrementos continuos desde 2021 y la burocracia urbanística puede prolongar un proyecto residencial durante más de una década. Frente a ello, Viena demuestra que un modelo alternativo es posible y financieramente viable, con un tercio del parque residencial desvinculado de la lógica especulativa y mecanismos circulares de financiación que no dependen de subsidios permanentes.

La comparación realizada en este trabajo entre los dos complejos sistemas habitacionales no está exenta de limitaciones. Es más, el estudio conlleva inevitablemente cierta simplificación, dado que ambos modelos son el resultado de decisiones políticas, culturales e institucionales acumuladas durante décadas que no siempre pueden capturarse en su totalidad. Asimismo, la transferibilidad del modelo vienés al contexto español se ha abordado desde una perspectiva estructural y teórica, sin poder cuantificar con precisión el coste fiscal y presupuestario que implicaría su adaptación al marco institucional español. Además, el mercado inmobiliario se define por su carácter dinámico, lo que puede causar que los datos de precios o de regulaciones se queden desactualizados rápidamente. Un ejemplo de esto es la reciente aprobación de la Ley 6/2025 en el País Vasco. Esas restricciones indican, exactamente, las áreas más prometedoras para futuras líneas de investigación. Primeramente, sería conveniente

llevar a cabo un análisis de viabilidad fiscal para determinar el costo que implicaría aplicar en España sistemas similares a los de las LPHAs de Austria o al *Wohnfonds Wien*. En segundo lugar, considerando el aumento de la importancia de los fondos de inversión y de los compradores internacionales no residentes, futuras investigaciones podrían examinar su efecto particular sobre la formación de precios en diferentes tipos de municipios españoles. Para ello, se podría profundizar acerca de las oportunidades regulatorias que brindan los marcos urbanísticos y fiscales para controlar su impacto especulativo. Finalmente, la línea empírica que convendría analizar sería el impacto real de la Ley 12/2023 en la oferta de alquiler, con especial atención a la disparidad existente entre las áreas tensionadas que la han implementado y aquellas Comunidades Autónomas que han rechazado su aplicación por motivos político-ideológicos, sobre todo porque los primeros indicios ya apuntan a una disminución de dicha oferta que se debe cuantificar con precisión.

Más allá de estas necesarias vías de estudio técnico, la principal conclusión que se desprende de este análisis es que sería ingenuo afirmar que España puede replicar el modelo vienés con un cambio legislativo. A partir de aquí se encuentra la reflexión más importante de este trabajo: cualquier política de vivienda es de muy largo recorrido porque no es solo una política económica, es un cambio cultural. La preferencia por la propiedad en España no es únicamente el resultado de incentivos legales; es una convicción social profunda, transmitida durante generaciones, que asocia el éxito personal con ser propietario. Cambiar eso requiere tiempo, educación institucional y coherencia política sostenida durante décadas, no un mandato. Los efectos de cualquier reorientación del modelo se verían a muy largo plazo, lo que hace difícil actuar de manera quirúrgica e inmediata sobre un problema que afecta a millones de personas.

Sin embargo, la complejidad del problema no justifica la resignación. Existe una pregunta ética de fondo que este trabajo quiere dejar planteada: hoy nadie consideraría aceptable que hubiera personas que especulasen reteniendo medicamentos a la espera de que su precio subiera para obtener una rentabilidad de ellos. Los medicamentos son un bien esencial con el que no se puede jugar. Pues bien, el suelo y la vivienda son igualmente bienes primarios, en el sentido más estricto del término, y sin embargo el sistema actual permite y en ocasiones incentiva exactamente ese comportamiento. Mientras esa contradicción no se resuelva en el plano cultural y legislativo, cualquier

medida técnica tendrá un recorrido limitado. El camino hacia un modelo más justo existe, y Viena lo señala. Pero recorrerlo exige algo más que políticas: requiere de una decisión colectiva sobre qué tipo de sociedad queremos construir y para quién.

8. Declaración de Uso de Herramientas de Inteligencia Artificial Generativa en Trabajos Fin de Grado

ADVERTENCIA: Desde la Universidad consideramos que ChatGPT u otras herramientas similares son herramientas muy útiles en la vida académica, aunque su uso queda siempre bajo la responsabilidad del alumno, puesto que las respuestas que proporciona pueden no ser veraces. En este sentido, NO está permitido su uso en la elaboración del Trabajo fin de Grado para generar código porque estas herramientas no son fiables en esa tarea. Aunque el código funcione, no hay garantías de que metodológicamente sea correcto, y es altamente probable que no lo sea.

Por la presente, yo, Carlota Alonso Temiño, estudiante del doble grado de Psicología y ADE de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado "Vivir se ha vuelto un lujo: El desafío del acceso a la vivienda en España y su contraste con el modelo austriaco.", declaro que he utilizado la herramienta de Inteligencia Artificial Generativa Gemini y otras similares de IAG de código sólo en el contexto de las actividades descritas a continuación:

1. Brainstorming de ideas de investigación: para explorar y esbozar posibles enfoques comparativos entre el modelo residencial español y el modelo vienés, así como para identificar variables e indicadores relevantes para el análisis.
2. Referencias: usado conjuntamente con herramientas como Perplexity para localizar fuentes académicas e institucionales preliminares sobre mercado inmobiliario, políticas de vivienda y el modelo austriaco, las cuales han sido posteriormente contrastadas, leídas y verificadas de forma individual.
3. Corrector de estilo literario y de lenguaje: Para mejorar la calidad lingüística y estilística del texto.
4. Elaboración y formato de gráficos: para la generación y homogeneización visual de las figuras incluidas en el trabajo, en particular los gráficos de evolución de precios de materiales de construcción, los de mercado local de Gipuzkoa y los comparativos del modelo vienés. En todos los casos, los datos, las fuentes y la interpretación de los

resultados son de elaboración propia, habiendo utilizado la herramienta exclusivamente para dar formato visual uniforme a las representaciones gráficas.

5. Revisor: Para recibir sugerencias sobre cómo mejorar y perfeccionar el trabajo con diferentes niveles de exigencia, sin que en ningún caso se haya delegado en estas herramientas la elaboración ni la interpretación de los contenidos.
6. Traductor: para traducir al inglés el abstract del trabajo, así como fragmentos de fuentes académicas en alemán e inglés utilizadas en el análisis del modelo vienés, cuya comprensión y selección ha sido responsabilidad exclusiva de la autora.

Afirmo que toda la información y contenido presentados en este trabajo son producto de mi investigación y esfuerzo individual, excepto donde se ha indicado lo contrario y se han dado los créditos correspondientes. Soy consciente de las implicaciones académicas y éticas de presentar un trabajo no original y acepto las consecuencias de cualquier violación a esta declaración.

Fecha: 1/06/2026

Firma:

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal stroke extending to the right.

9. Bibliografía

- ASCONGI. (2024). *La construcción en Gipuzkoa 2024*.
<https://www.adegi.es/adegi/informe-construccion-gipuzkoa-2024-202506/>
- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- ACR. (2025). *Índice de Costes Directos de Construcción*
https://acr.es/wp-content/uploads/2025/03/NP_Indice-de-Costes-Directos-de-Construccion-ACR_DF-2.pdf
- Almagro Castro, D. (2025). El derecho a la vivienda en la Constitución Española de 1978: la reforma improrrogable. *Teoría y Realidad Constitucional*, 56, 485-504.
<https://doi.org/10.5944/trc.56.2025.47060>
- Álvarez Alba, J. (2017). Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias. *CT*, 9, 17-34.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6245302>
- Anónimo. (2020). An Election Appeal in Stone! En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 682–683). Camden House.
- Arellano, A., & Lores, F. (2024, 5 de febrero). *La necesaria atracción del talento en la construcción*. Expansión.
https://www.bbvaesearch.com/wp-content/uploads/2024/02/Alfonso_Arellano_Felix_Lores_La_necesaria_atraccion_del_talento_en_la_construccion_Expansion_WB.pdf
- Banabak, S., Kadi, J., y Schneider, A. E. (2024). Gentrification and the suburbanization of poverty: evidence from a highly regulated housing system. *Urban Geography*, 45(9), 1596–1618. <https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2325197>
- Banco de España. (2024). Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. En *Informe Anual 2023* (pp. 230-300).
<https://repositorio.bde.es/handle/123456789/36492>
- Benabent-Fernández de Córdoba, M. (2019). La insoportable rigidez del Plan General Urbanístico. La necesidad de un cambio de modelo. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 51(201), 451-466.
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/77536>
- Bonshoms-Guzmán, J. (2023). The housing/financial complex in Spain: After the 2008 global financial crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.13172>

- Borgia Sorrosal, S., & Delgado Gil, A. (2010). Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15. *Presupuesto y Gasto Público*, 57, 33-49. https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/revistas/pgp/57_02.pdf
- Cagigas Castro, D., y Beraza Pérez, I. (2026). El déficit de vivienda de emancipación: cuantificación y caracterización de la demanda joven de vivienda (2014-2024). *Revista ICE*, 942. <https://doi.org/10.32796/ice.2026.942.7963>
- CaixaBank Research. (2025). *Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025*. CaixaBank. https://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/content/file/2025/09/05/91185/iss_inmobiliario_2s_2025_esp_web.pdf
- Calle Saiz, R. (s.f.). Los bienes públicos, los bienes de mérito y los bienes de demérito. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2494872>
- Caravantes López de Lerma, G. M., & Romero González, J. (2021). Vivienda pública y estado de bienestar en España: balance y estado de la cuestión en la época del COVID-19. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (91). <https://doi.org/10.21138/bage.3152>
- Centro de Información Estadística del Notariado. (2025). *Estadística Notarial. Comparativa interanual 1º semestre 2025 – 1º semestre 2024*. Consejo General del Notariado. https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=d356cf72-d1aa-4e1f-a8a9-c5858a8e3514&groupId=2289837
- Consejo de la Juventud de España [CJE]. (2025). *Observatorio de Emancipación. 2.º semestre 2024. Balance general*. <https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/>
- Constitución Española*. Artículo 47. De los principios rectores de la política social y económica. 1978 (España). <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>
- Cserne, P., y Desmarais-Tremblay, M. (2019). Merit goods. En M. N. S. Sellers y S. Kirste (Eds.), *Encyclopedia of the Philosophy of Law and Social Philosophy*. Springer. https://doi.org/10.1007/978-94-007-6730-0_164-1
- de Neufville, J. I., & Barton, S. E. (1987). Myths and the definition of policy problems: An exploration of home ownership and public-private partnerships. *Policy Sciences*, 20(3), 181–206. <https://doi.org/10.1007/BF00156584>
- Duma, V. (2020). Finances and Taxes. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 33–35). Camden House.

- EAPN España. (2025). *XV Informe El Estado de la Pobreza - 2025*. European Anti Poverty Network España.
<https://www.eapn.es/estadopobreza/ARCHIVO/documentos/XV%20Informe%20EL%20ESTADO%20DE%20LA%20POBREZA-%202025.pdf>
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 401–424.
<https://doi.org/10.1007/s10901-005-9023-4>
- EPData. (2026). *Personas en España con vivienda en propiedad, según edad*.
<https://www.epdata.es/personas-espana-vivienda-propiedad-grupo-edad/be49348c-6d45-4180-b4a4-a0caf8410672?accion=2>
- Eurofound. (2025). *From Gothenburg to Porto: Upward convergence through the European Pillar of Social Rights*. Publications Office of the European Union.
<https://doi.org/10.2806/2420016>
- Eurostat. (2023). *Persons having experienced housing difficulties in their lifetime by sex and reason* [Conjunto de datos; código: ilc_lvhd05]. European Commission.
https://doi.org/10.2908/ilc_lvhd05
- Eurostat. (2024). *Earnings statistics*. European Commission.
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Earnings_statistics
- Eurostat. (2024). *Estimated average age of young persons leaving the parental household* [Conjunto de datos; código: yth_demo_030]. European Commission.
https://doi.org/10.2908/YTH_DEMO_030
- Eurostat. (2025). *GDP per capita in PPS [tec00114]*. European Commission.
<https://ec.europa.eu/eurostat>
- Eurostat. (2026, 7 de abril). *House prices and rents, change between 2015 and Q4 2025*. Comisión Europea.
<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260407-1>
- Eurostat. (2026). *Population on 1 January by age group, sex and citizenship (migr_pop1ctz)*. European Commission. <https://ec.europa.eu/eurostat>
- Förster, W., & Menking, W. (Eds.). (2018). *The Vienna Model 2: Housing for the Twenty-First-Century City*. Jovis Verlag
- Friesenecker, M., y Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision. *Social Inclusion*, 9(2), 77–90. <https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3837>

- Gabor, D., & Kohl, S. (2022). *"My home is an asset class": The financialization of housing in Europe*. The Greens/EFA in the European Parliament.
<https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461>
- García-Moreno Rodríguez, F., & López de Foronda Pérez, Ó. (2006). Análisis de la burbuja inmobiliaria en España y su impacto sobre Castilla y León: un estudio jurídico-económico. *Revista de Investigación Económica y Social de Castilla y León*, 179–381. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2209012>
- Gruber, H. (1985). Socialist Party Culture and the Realities of Working-Class Life in Red Vienna. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 223–246). Westview Press.
- Hardy, C. O. (2020). The Housing Program of the City of Vienna. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 603–604). Camden House.
- Hirsch, B. (2020). The Housewife and the Single-kitchen Building. En R. McFarland, G. Spitaler, & I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 244–246). Camden House.
- Instituto de la Juventud. (2024). *Informe Juventud en España 2024. Entre la emergencia y la resiliencia* (Vol. 1). Ministerio de Juventud e Infancia.
https://www.injuve.es/sites/default/files/EJ190/01_INFORME-JUVENTUD-2024_VOLUMEN-I.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Índices nacionales y por comunidades autónomas: general y por tamaño de la vivienda*.
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=59057&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística. (2026). *Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=25173&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística. (2026). *Población residente por fecha, sexo y edad (desde 1971) (56934)*. <https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=56934>
- International Labour Review. (1956). Subsidised Housing Construction in Austria since 1945. *International Labour Review*, 73(5), 522–532.
<https://researchrepository.ilo.org/esploro/outputs/journalArticle/Subsidised-housing-construction-in-Austria-since/995318823002676#details>
- IURC [International Urban and Regional Cooperation]. (s.f.). *Vienna's Housing Policy: A master class in Affordable Housing* (Best Practice 01 Urban Planning). Funded by the European Union.
<https://www.iurc.eu/wp-content/uploads/2025/02/BEST.PRATICE.-VIENNA%C2%B4S-HOUSING-POLICY.pdf>

- Jiménez Sánchez, F. (2008). Boom urbanístico y corrupción política en España. En *Modernidad, crisis y globalización: problemas de política y cultura* (pp. 263-285). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2792612>
- Judt, T. (2005). *Postwar: A History of Europe Since 1945*. Penguin Books.
- Kadi, J., & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170>
- Kemeny, J. (1992). *Housing and social theory*. Routledge.
- Kemeny, J., Kersloot, J., & Thalmann, P. (2005). Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: Three case studies. *Housing Studies*, 20(6), 855–872. <https://doi.org/10.1080/02673030500290985>
- Klien, M., & Streicher, G. (2021). *Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus* (WIFO Studie). Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-8193/s_2021_wohnbau_66962_.pdf
- Kössl, G. (2023). *Der österreichische Mietwohnungsmarkt: Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022*. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/
- Koessl, G. (2022). *The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts* (Working Paper CIRIEC No. 2022/04). CIRIEC. <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2022/11/WP2022-04.pdf>
- Koessl, G., & Turnbull, D. (2025). Continuities and Discontinuities in Financing Affordable Housing in Austria between 1990 and 2023. *Critical Housing Analysis*, 12(2), 152–166. https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/
- Kössl, G. (2025). *Mieten, Mietenwicklung und Wohnsicherheit: Research Brief*. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. <https://share.google/il7vuyPIKy6gvpAs9>
- Kohl, S. (2021). Too much mortgage debt? The effect of housing financialization on housing supply and residential capital formation. *Socio-Economic Review*, 19(2), 413–440. <https://doi.org/10.1093/ser/mwaa030>
- Kudryashova, A., y Schwarz, W. M. (2020). Urban Planning. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 389–391). Camden House.
- Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo. *Boletín Oficial del País Vasco*, 250, de 29 de diciembre de 2025. <https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2025/12/2505519a.pdf>

- Loos, A. (2020). The Day of the Settlers. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 396–398). Camden House. (Obra original publicada en 1921).
- Lorente, C. (2024, 8 de mayo). ¿Qué es el índice de esfuerzo inmobiliario? Banco Sabadell. <https://www.bancsabadell.com/bsnacional/es/blog/que-es-el-indice-de-esfuerzo-inmobiliario/>
- Lores, F. (2025, 17 de noviembre). Escasez de vivienda: cuando la oferta no acompaña a la demanda. *BBVA Research*. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2025/11/Felix_Lores_Escasez_de_vivienda_cuando_la_oferta_no_acompana_a_la_demanda_Invertia_WB.pdf
- Marcuse, P. (1985). The Housing Policy of Social Democracy: Determinants and Consequences. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 201–222). Westview Press.
- Martín, A., Moral-Benito, E., & Schmitz, T. (2019). *The financial transmission of housing bubbles: evidence from Spain* (Working Paper Series No. 2245). European Central Bank. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp2245~334a97f21d.en.pdf>
- Martínez Moure, O., & Aceituno-Aceituno, P. (2025). La vivienda como pilar básico del Estado del Bienestar. *Economía Industrial*, (437), 129-144. https://www.mintur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/437/14MARTINEZ_EI437.pdf
- McFarland, R., Spitaler, G., y Zechner, I. (2020). Introduction. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 1–13). Camden House.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (s.f.). *Índice de costes del sector de la construcción. CNAE 2009. Base 2021*. Boletín estadístico online - Información estadística. <https://apps.fomento.gob.es/Boletinonline/?nivel=2&orden=08000000>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Observatorio de Vivienda y Suelo: Boletín Anual 2024*. Gobierno de España. <https://publicaciones.transportes.gob.es/observatorio-de-vivienda-y-suelo-boletin-anual-2024>
- Musgrave, R. A., y Musgrave, P. B. (1999). *Hacienda pública teórica y aplicada* (J. F. Corona Ramón, J. C. Costas Terrones y A. Díaz Álvarez, Trads.; 5.ª ed.). McGraw-Hill. <https://periferiaactiva.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/04/musgrave-r-musgrave-p-hacienda-pc3bablica-tec3b3rica-y-aplicada-caps-4-6-12-13-27-28.pdf>

- 9Cprom. (2025, 20 de diciembre). *Licencia de Primera Ocupación: qué es, cuándo se necesita y cómo solicitarla*. 9Cprom | Servicios Inmobiliarios.
<https://nouceprom.com/licencia-de-primera-ocupacion/>
- Organización Mundial de la Salud. (2018). *WHO housing and health guidelines*.
<https://iris.who.int/server/api/core/bitstreams/be014865-921a-482c-89e4-9191c7476e13/content>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. (2024). *Restoring the affordability and improving the functioning of the housing market: OECD Economic Surveys: Austria 2026*. OECD Publishing.
https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-austria-2026_7cea027b-en/full-report/restoring-the-affordability-and-improving-the-functioning-of-the-housing-market_7403868f.html
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing.
<https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- Otero González, L., Ezcurra Pérez, M., Martorell Cunil, O., & Mulet Forteza, C. (2013). Análisis del impacto de la titulización hipotecaria en la estabilidad financiera del sistema bancario español. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 42(160), 513-533. https://aeca.es/old/refc_1972-2013/2013/160-3.pdf
- Parlamento Europeo. (2021). Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)).
https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html
- Pauley, B. F. (1985). The Social and Economic Background of Austria's Lebensunfähigkeit. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 21–37). Westview Press.
- Peter, H. (2020). The 1926 International Residential Building and City Planning Congress in Vienna. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 591–592). Camden House.
- Piketty, T. (2014). *El capital en el siglo XXI* (E. Cazenave & T. Isoard, Trads.).
https://fce.com.ar/wp-content/uploads/2020/11/PikettyECSXXI.pdf?srsltid=AfmBOo oNLez9PIPAxysxVldL5i2XBEBG5on1QsZ9BiJdOdX_bW0NySnb
- Premrov, T., y Schnetzer, M. (2023). Social mix and the city: Council housing and neighbourhood income inequality in Vienna. *Urban Studies*, 60(4), 752–769.
<https://doi.org/10.1177/00420980221119408>
- PwC España. (2024, 30 de junio). Falta oferta y leyes inadecuadas, problemática vivienda en España. *Consenso Económico y Empresarial*.

<https://www.pwc.es/es/sala-prensa/notas-prensa/2024/expertos-oferta-legislacion-problema-vivienda-espana.html>

- Rabinbach, A. (1985). Red Vienna: Symbol and Strategy. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 187–193). Westview Press.
- Rawls, J. (1995). *Teoría de la justicia* (M. D. González, Trad.; 2.^a ed.). Fondo de Cultura Económica.
https://etikhe.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/08/john_rawls_-_teoria_de_la_justicia.pdf
- Rebollo Puig, M. (2019). De las licencias urbanísticas a las declaraciones responsables.
<https://doi.org/10.24965/reala.v0i11.10655>
- Rodríguez López, J. (2009). El mercado de vivienda y la crisis financiera en 2009. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, *XLI(159)*, 141-160.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3105760>
- Salinas, L. A., & Janoschka, M. (2023). Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero. *Revista de Estudios Sociales*, (85), 59–75. <https://doi.org/10.7440/res85.2023.04>
- Saltos, D., Martín, E., y Anido, F. (8 de noviembre de 2025). Más hogares unipersonales, una baja tasa de natalidad y una población más envejecida: ¿Está España construyendo las casas del futuro para familias del pasado?. *El Mundo*.
<https://amp.elmundo.es/economia/2025/11/08/6902382dfc6c8337728b4595.html>
- San Juan, L. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. *Boletín Económico - Banco de España*, 2023(T2), Artículo 09.
<https://doi.org/10.53479/30189>
- Saunders, P. (2016). *Restoring a nation of home owners: What went wrong with home ownership in Britain, and how to start putting it right*. Civitas: Institute for the Study of Civil Society.
<https://www.civitas.org.uk/content/files/Restoring-a-Nation-of-Home-Owners.pdf>
- Schaub, E. L. (2020). Vienna's Socialistic Housing Experiment. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 601–602). Camden House.
- Siegel, F. (2020). What Does the Municipality of Vienna Build? Sunny and Healthy Homes. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 395–396). Camden House.

- Simón Moreno, H. (2025). Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización. *Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, 14(27). <https://doi.org/10.23913/ricsh.v14i27.356>
- Sociedad de Tasación. (2025). *Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario con los precios medios de vivienda nueva y usada T3-2025*. <https://tools.st-tasacion.es/productos/Informe-de-tendencias/Resumen-Ejecutivo>
- Solano, S. (2020). Vienna—A Capital Without a Nation. En R. McFarland, G. Spitaler e I. Zechner (Eds.), *The Red Vienna Sourcebook* (pp. 594–596). Camden House. (Obra original publicada en 1923).
- Stadler, K. R. (1985). Austrian Social Democracy: The Image and the Facts. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 81–88). Westview Press
- Statista. (2026). *Homeownership rate in countries in Europe 2024*. <https://www.statista.com/statistics/246355/homeownership-rate-in-europe/>
- Statistik Austria. (2025). *Abgestimmte Erwerbsstatistik 2023: Personen, Arbeitsstätten, Gebäude und Wohnungen*. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/AEST-2023_Web_barrierefrei.pdf
- Stiglitz, J. E. (2000). *La economía del sector público* (3.^a ed.). Antoni Bosch.
- Sully, M. A. (1985). Social Democracy and the Political Culture of the First Republic. En A. Rabinbach (Ed.), *The Austrian Socialist Experiment: Social Democracy and Austromarxism, 1918-1934* (pp. 57-70). Westview Press.
- Tafari, M. (1989). Das rote Wien. Política y arquitectura residencial en la Viena socialista. *Revista Arquitectura*, (278-279), 16-41. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-arquitectura-100/1987-1990/docs/revista-articulos/revista-arquitectura-1989-n278-279-pag16-41.pdf>
- Tam, D. C., & Fulmer, S. (2021). Spain: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). *Journal of Financial Crises*, 3(2), 726–756. <https://elischolar.library.yale.edu/journal-of-financial-crises/vol3/iss2/30>
- Tinsa. (2013, 3 de marzo). *Tinsa IMIE Febrero 2013*. <https://www.tinsa.es/informes/imie-general/febrero-2013/>
- Tinsa by Accumig. (2026). *Precio vivienda España 2026 | Evolución mercado inmobiliario*. Tinsa. Recuperado el 29 de mayo de 2026. <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>
- Van der Heijden, H. (2017). *West European Housing Systems in a Comparative Perspective*. Delft University of Technology Press. <https://doi.org/10.7480/isbn.9781614991946>

- Van-Halen Rodríguez, J. (2022). La política de vivienda que España necesita: Visión histórica y reflexiones de futuro. *Papeles FAES*, (258), 1-14.
<https://fundacionfaes.org/wp-content/uploads/2022/06/PAPELES-VIVIENDA.pdf>
- Whitehead, C., Scanlon, K., Voigtländer, M., Karlsson, J., Blanc, F., & Rotolo, M. (2023). *Financialization in 13 cities: An international comparative report*. LSE London.
<https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf>
- Wilno, H. (2014). Febrero de 1934: el final de Viena la Roja. *Viento Sur*.
<https://vientosur.info/febrero-de-1934-el-final-de-viena-la-roja/>

10. Anexo I. Evolución del índice de precios de materiales de construcción seleccionados (2015-2025)

A continuación se recogen las gráficas de evolución del índice de precios de otros materiales como el cemento, la madera y el yeso, materiales referenciados en el apartado 4.2.1. Primeramente, el cemento es otro ejemplo representativo del encarecimiento continuo de los insumos de construcción en España. Mientras que el yeso y la madera ilustran una subida de precios constante que se alzó aún más tras la pandemia y guerra de Ucrania, y por la que recientemente se percibe un leve descenso. Su inclusión como anexo permite profundizar en el análisis sin interrumpir el hilo argumental del texto principal.

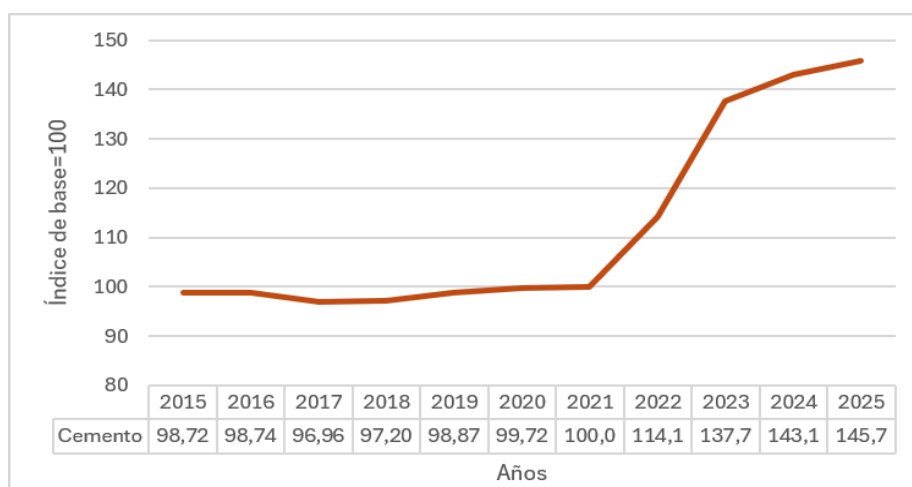


Figura A1. Evolución del índice de precios del cemento (2015-2025). Base 100 = enero 2021. Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026).

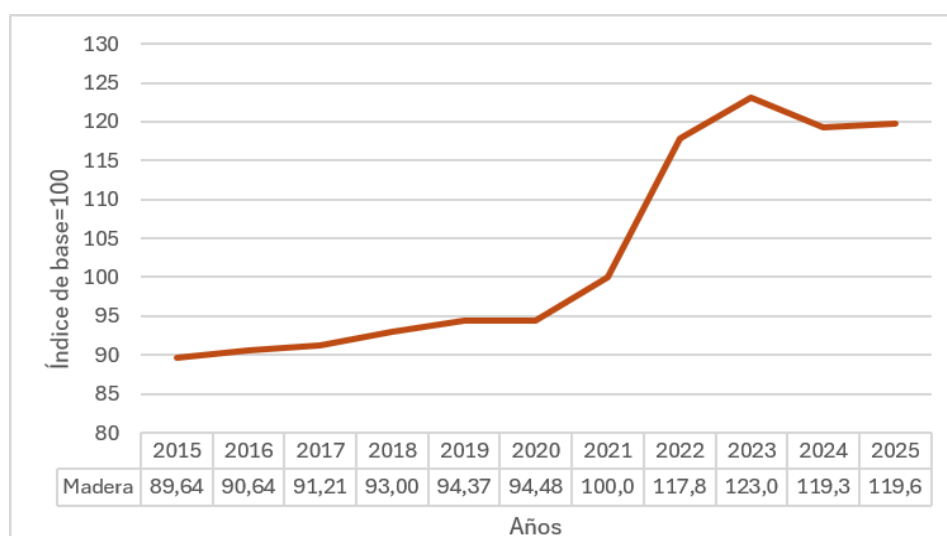


Figura A2. Evolución del índice de precios de la madera (2015-2025). Base 100 = enero 2021. Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026).

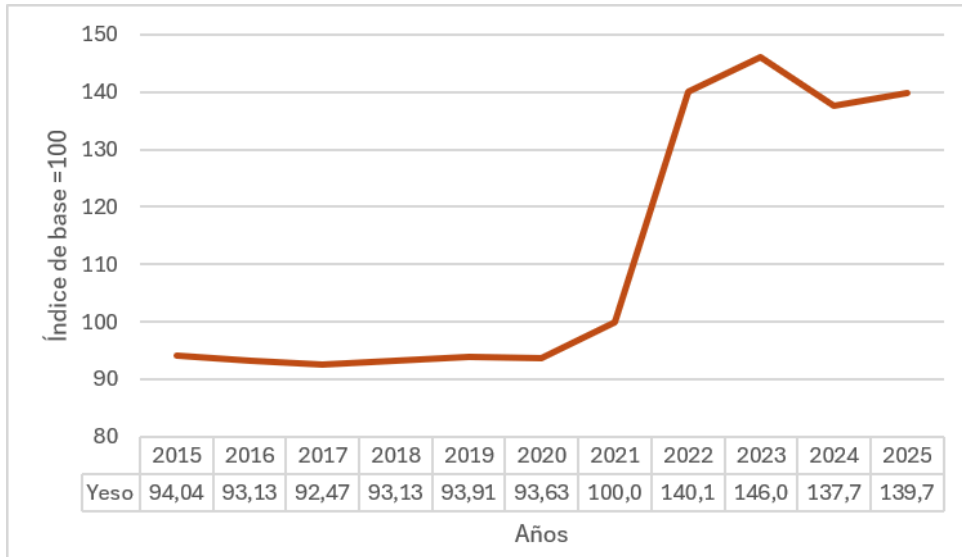


Figura A3. Evolución del índice de precios del yeso (2015-2025). Base 100 = enero 2021. Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (2026).