

Culmia

Informe

Acceso a vivienda en España

Objetivo Galicia

Octubre 2025

CULMIA



Plan Vive I Lote 3 | San Sebastián de los Reyes | 488 viv.

00 | Índice

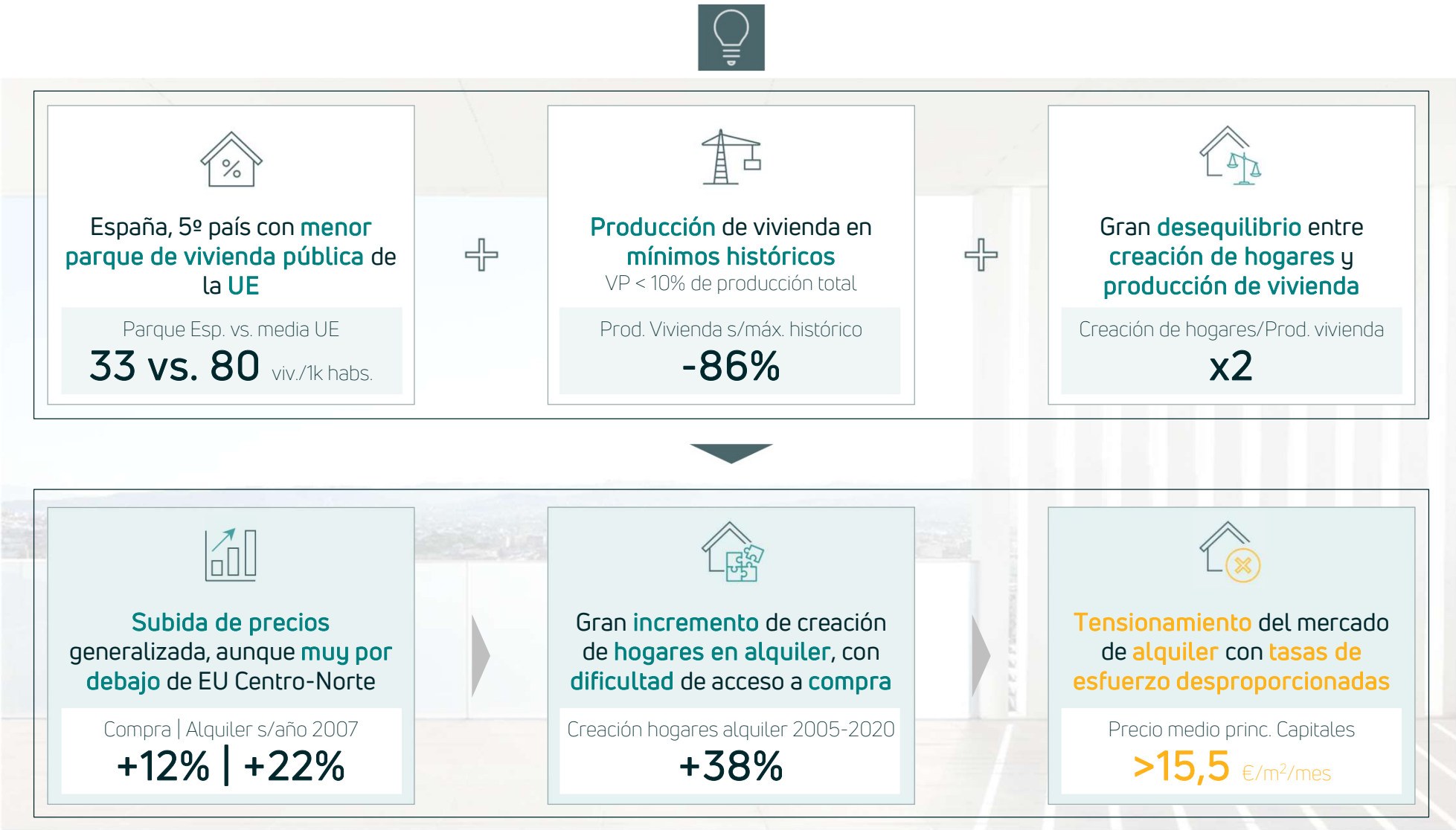
- 01 Estado de situación y propuesta de plan para España y Galicia
- 02 ¿Cómo lo abordamos? Ejemplos sobre las principales ciudades
- 03 Fundamentales para un plan óptimo
- 04 Conclusiones y estrategias

01

Estado de situación y propuesta de plan para
España y Galicia



01 | Diagnóstico de acceso a vivienda



01.1 | Inversión necesaria en vivienda en España

Se necesitan **761.000 viviendas asequibles** y **442.000 públicas** en España para **destensar el mercado de alquiler**

Viviendas necesarias
1,2 millones viviendas

Distribución de inversión por tipo de necesidad en España. (#)



Hogares en España
10,0 M
Municipios >50.000 habs. y principales ciudades

Hogares en alquiler
1,8 M
18% s/hogares totales

Hogares tensionados en alquiler
1,37 M
Hogares en alq. con tasa de esfuerzo >30%

1,2 M viviendas en España
Público + público-privado

 Alquiler **público**
442 mil
viviendas
 Inversión total desarrollo
61 MM€
 Alquiler público medio
550 €/mes*

A

 Público-Privado
761 mil
viviendas
 Inversión total desarrollo
105 MM€
 Alquiler asequible medio
700 €/mes*

B

 Ayudas para **BTS**
486 mil
viviendas
 Inversión total desarrollo
7,7 MM€

C

€ Inversión España
174 MM€
103 mil €/vivienda (promedio)

(*) Incluye Anejos y gastos repercutibles

Fuente: datos de hogares de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) de INE, 2022 y datos de mercado de Idealista data a fecha Junio 2024.

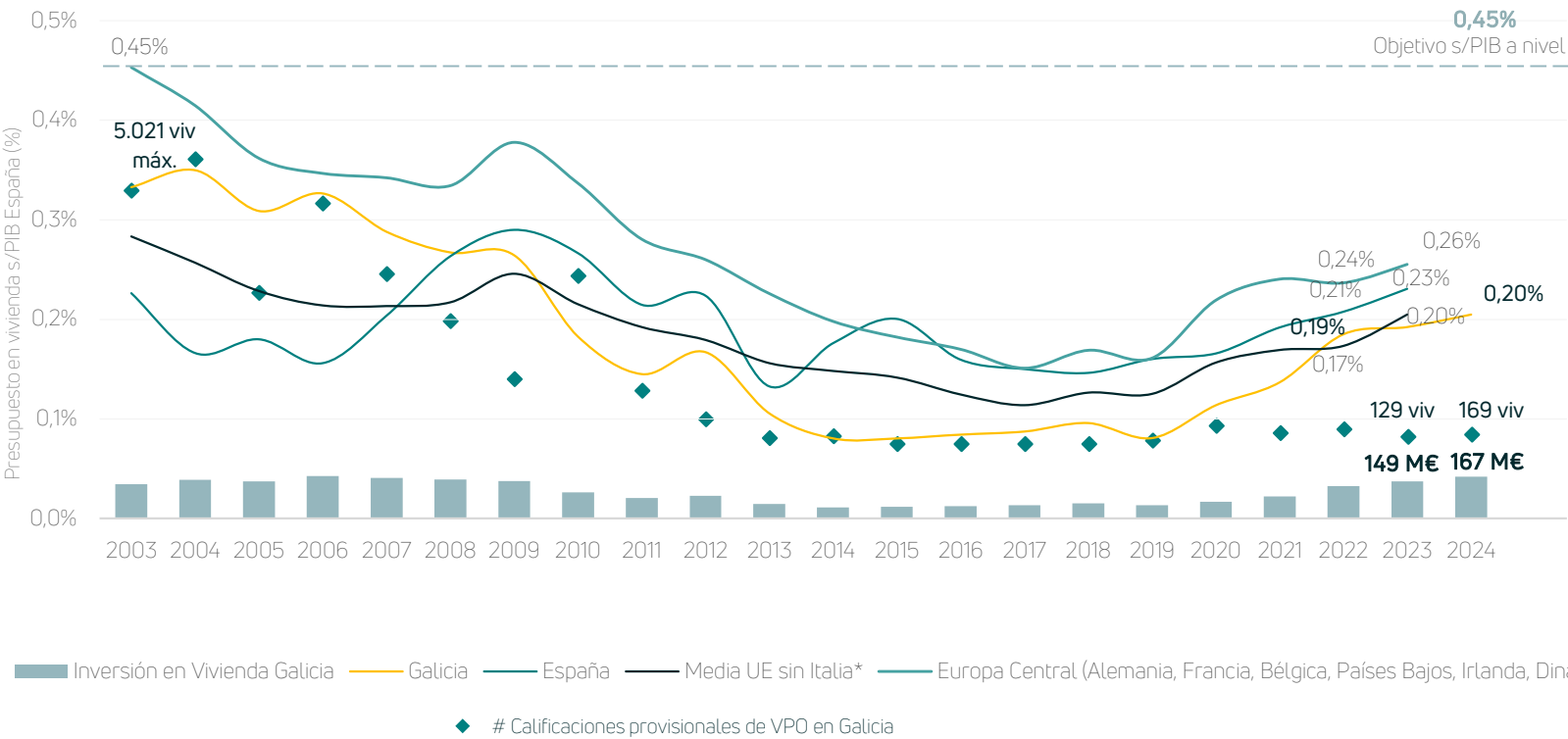
01.1 | Inversión pública en vivienda vs UE y España

El objetivo de presupuesto público para desarrollo de vivienda debería situarse en torno al 0,45% del PIB, en línea con UE en el pasado.

% Objetivo s/PIB Galicia

0,45%

Presupuesto en vivienda en Galicia y porcentaje sobre el PIB de Galicia, España vs. Principales países UE, 2003-2024 . (% s/PIB, M€, #)



Incremento
Presupuesto
objetivo de Galicia
para estas políticas

185 M€

0,20%/PIB destinado a
planes de vivienda
2024

Viviendas totales
a desarrollar

3.000
viv/año

(*) Se excluye Italia por presentar unos valores anómalos que distorsionan el indicador los años 2021 y 2022

Fuente: datos de Inversión en vivienda sobre el PIB de Eurostat, y datos de visados de obra nueva, nº de viviendas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

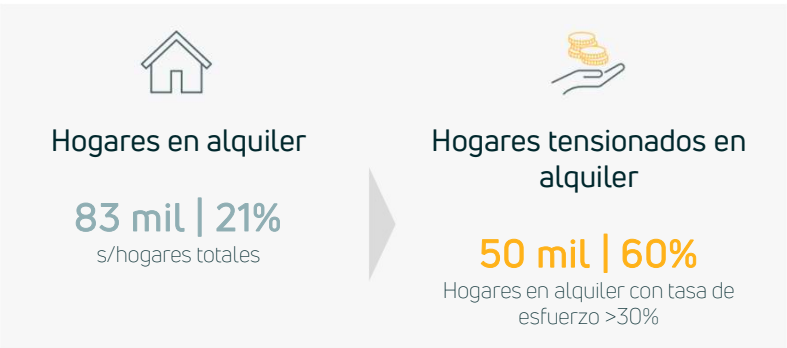
01.2 | Detección de hogares con necesidad

Concentración zonas tensionadas en **grandes áreas urbanas y municipios con menores salarios**

Déficit de vivienda social/asequible
1.000 uds./año

Distribución de hogares en Galicia, 2022.

Hogares en Galicia
Municipios >50.000 habs. y principales ciudades
402 mil



Localización hogares en alquiler con necesidad de ayudas.

7
Municipios



Total hogares en alquiler tensionados
50.000

Creación anual de hogares hasta 2039
7.000
Nuevos hogares/año

Déficit vivienda asequible*
+1.000
Déficit hogares/año

*Asumiendo un 14% s/total de municipios >50k habs. se crean tensionados

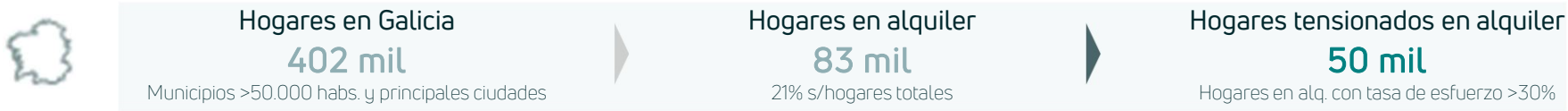
01.3 | Inversión necesaria en vivienda en Galicia

Estado de situación y propuesta de plan para Galicia
01 02 03 04 05

Se necesitan 26 mil viviendas asequibles y 24 mil públicas en Galicia para destensar el mercado de alquiler

Nuevas viviendas necesarias
50 mil viviendas

Distribución de inversión por tipo de necesidad en Galicia. (#)



67 mil viviendas en Galicia
para plan total de la CCAA



A

B

C

(1) El alquiler público hace referencia al módulo Especial. No incluye la vivienda de emergencia. No incluye ayudas al explotador.

(*) Incluye Anejos y gastos repercutibles. No incluye ayudas al explotador.

€ Inversión Galicia
7.310 M€
109 mil €/vivienda (promedio)

(2) Mantenemos 17 mil hogares en alquiler que no están tensionados

01.3 | Inversión necesaria en vivienda por CCAA

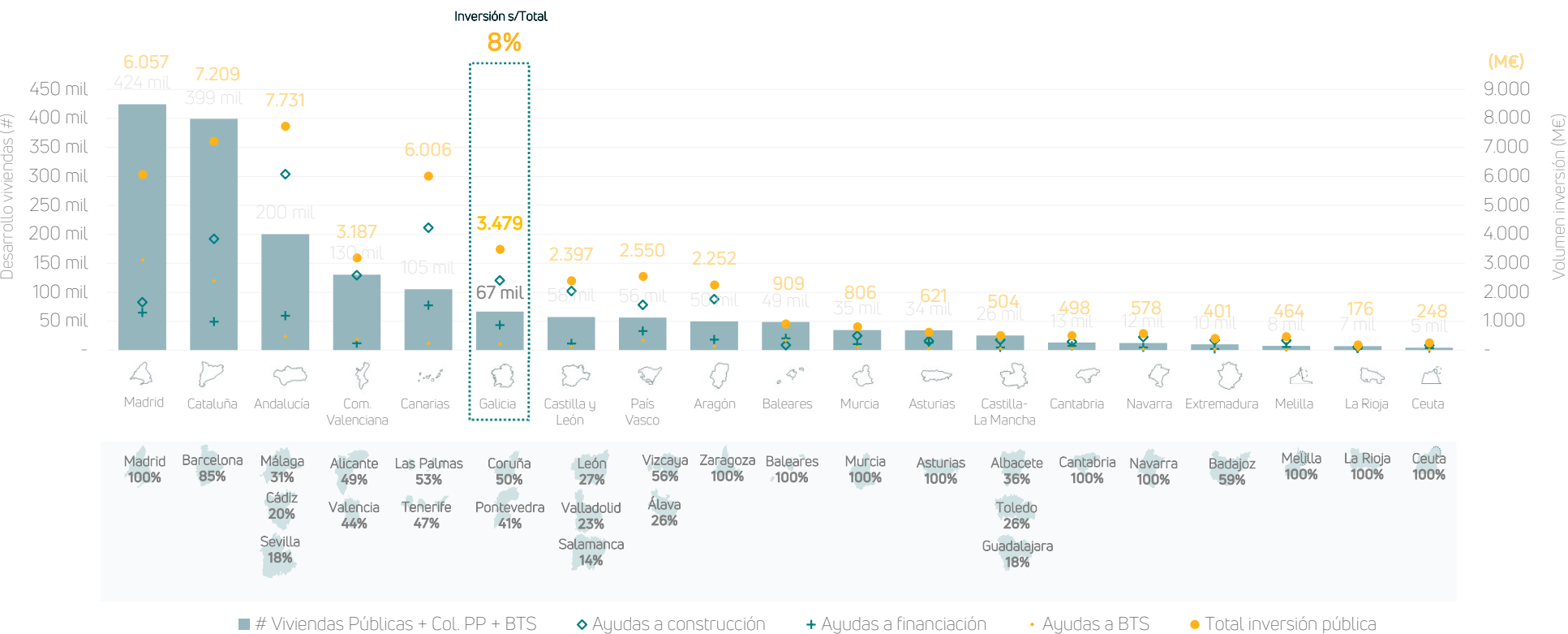
Galicia concentra la sexta mayor inversión pública, principalmente en las grandes ciudades

Inversión pública Galicia
3.479 M€

➔

Inversión pública Galicia
174 M€ a 20 años

Distribución de cantidad de viviendas e inversión por comunidades autónomas. (# uds., M€)

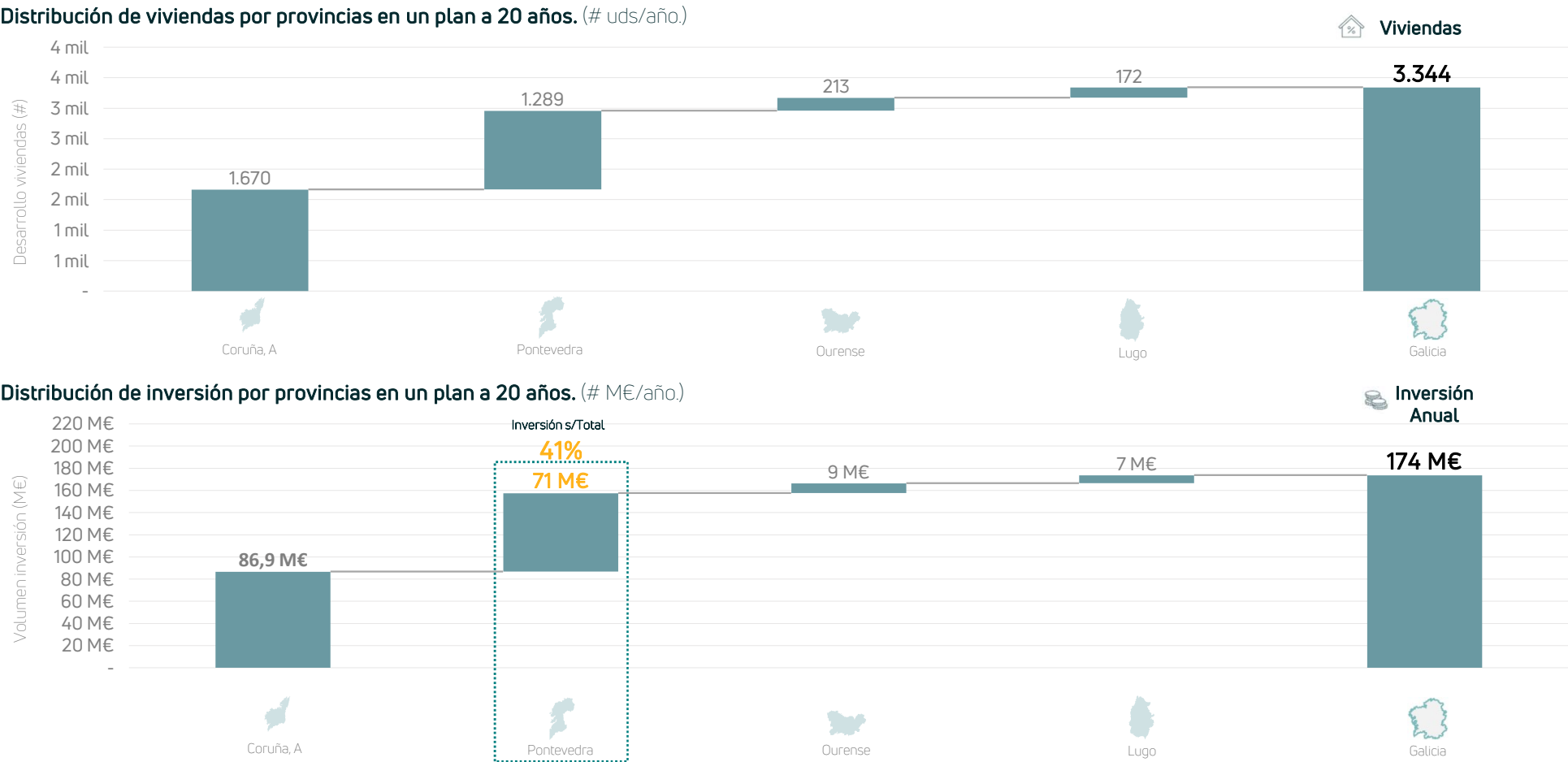


(*) Redondeo de números finales por simplificación

01.4 | Plan de acción y propuesta de inversión

Pontevedra requiere un 41% de la inversión y de las viviendas necesarias para dar solución al acceso a la vivienda

Inversión pública Pontevedra
41% s/total Galicia

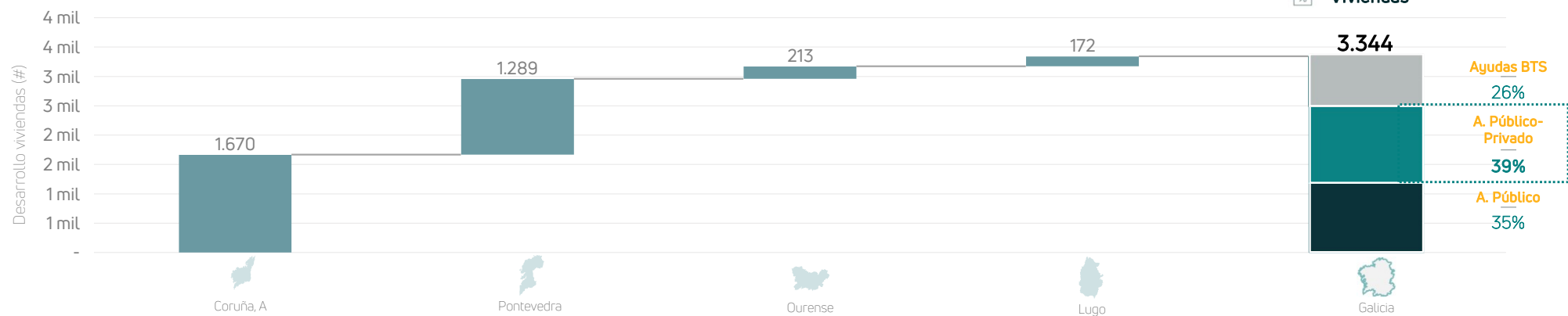


01.4 | Plan de acción y propuesta de inversión

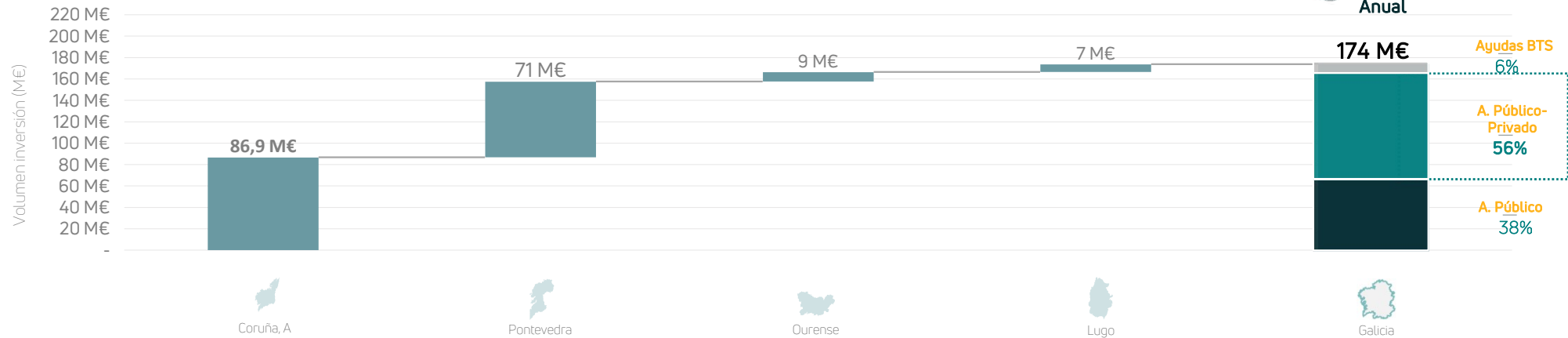
La administración debe realizar **mayor inversión en las viviendas publico-privadas**

Inversión pública en viv. público-priv.
56% s/total inversión

Distribución de viviendas por provincias en un plan a 20 años. (# uds/año.)



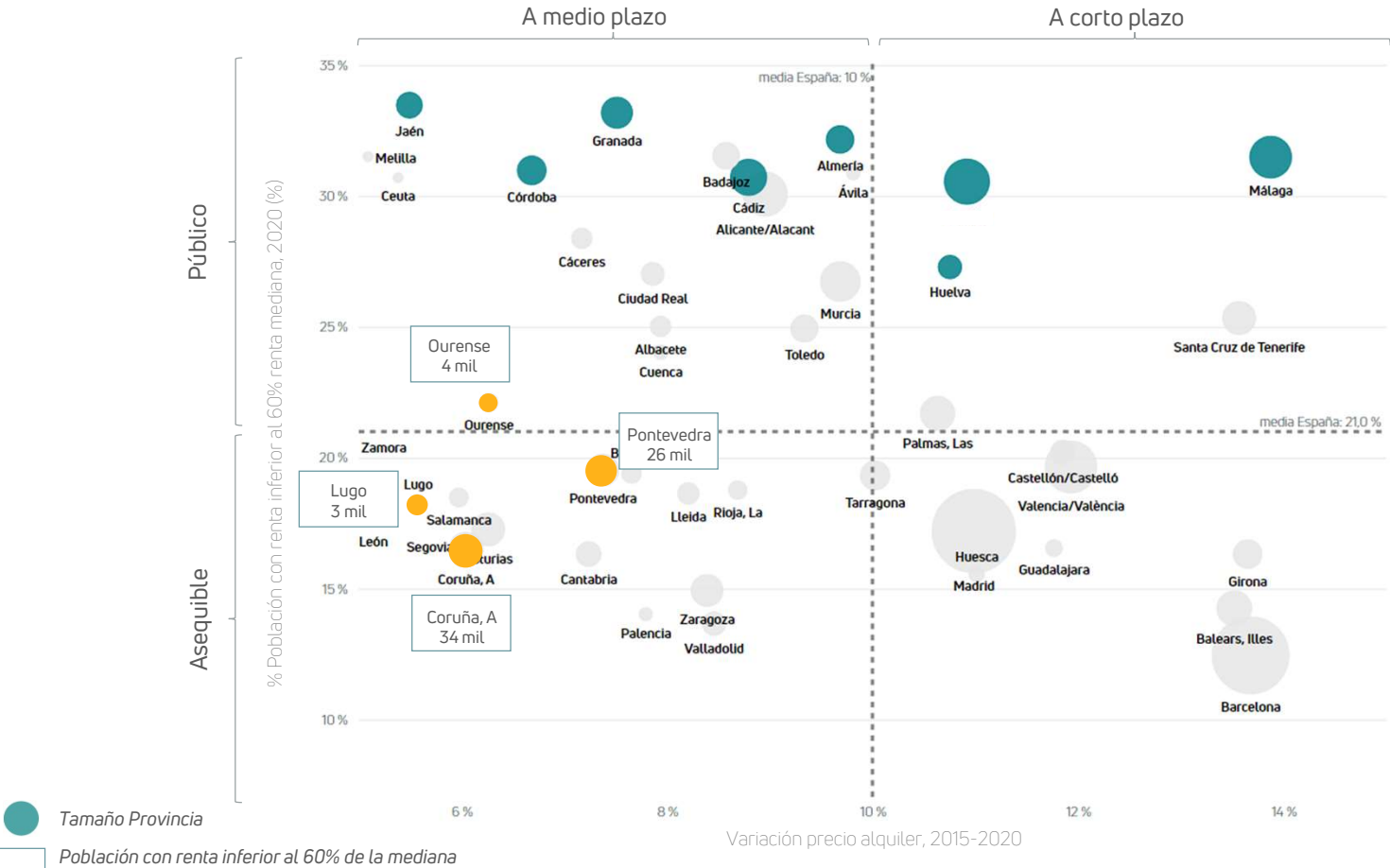
Distribución de inversión por provincias en un plan a 20 años. (# M€/año.)



01.5 | Necesidades de vivienda por rango de ingresos

Pontevedra con el mayor aumento de precios, necesita vivienda asequible a corto/medio plazo

Necesidad de vivienda
Asequible



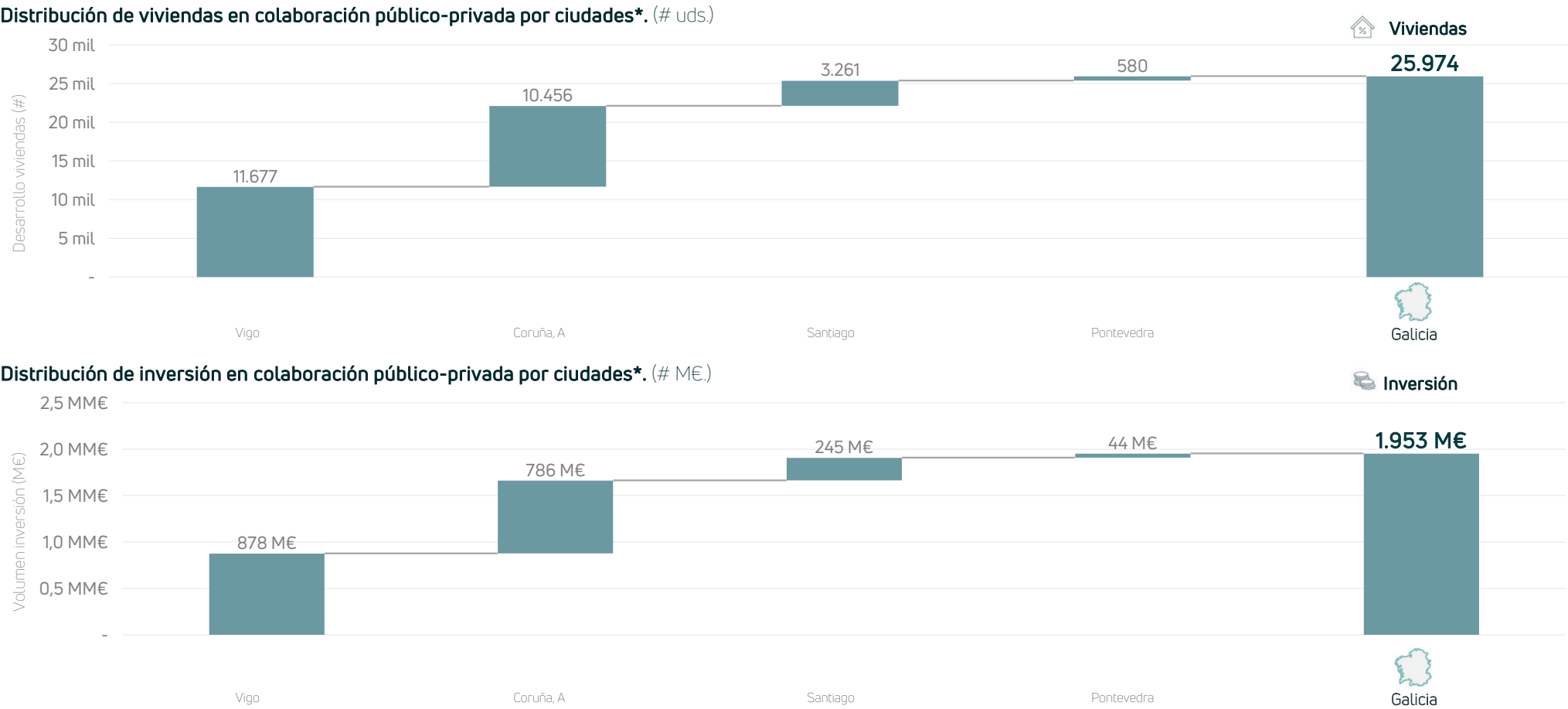
02

¿Cómo lo abordamos?
Ejemplos sobre las principales ciudades

02.1 | Necesidades de vivienda público-privada en las principales ciudades

Ejemplos sobre las principales ciudades
01 02 03 04

En las principales ciudades se necesitan 26 mil viviendas asequibles que se pueden realizar en colaboración público-privada
La inversión necesaria para desarrollar esos planes es de 1.953 millones, que anualizado a 20 años son 100 millones al año



(*) No se incluyen Ourense, Lugo y Ferrol por necesitar principalmente viviendas en alquiler público o ayudas a la compra de BTS

Fuente: datos de hogares de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) de INE, 2022 y datos de mercado de Idealista data a fecha Junio 2024.

02.1 | Necesidades de vivienda público-privada en las principales ciudades

Ejemplos sobre las principales ciudades

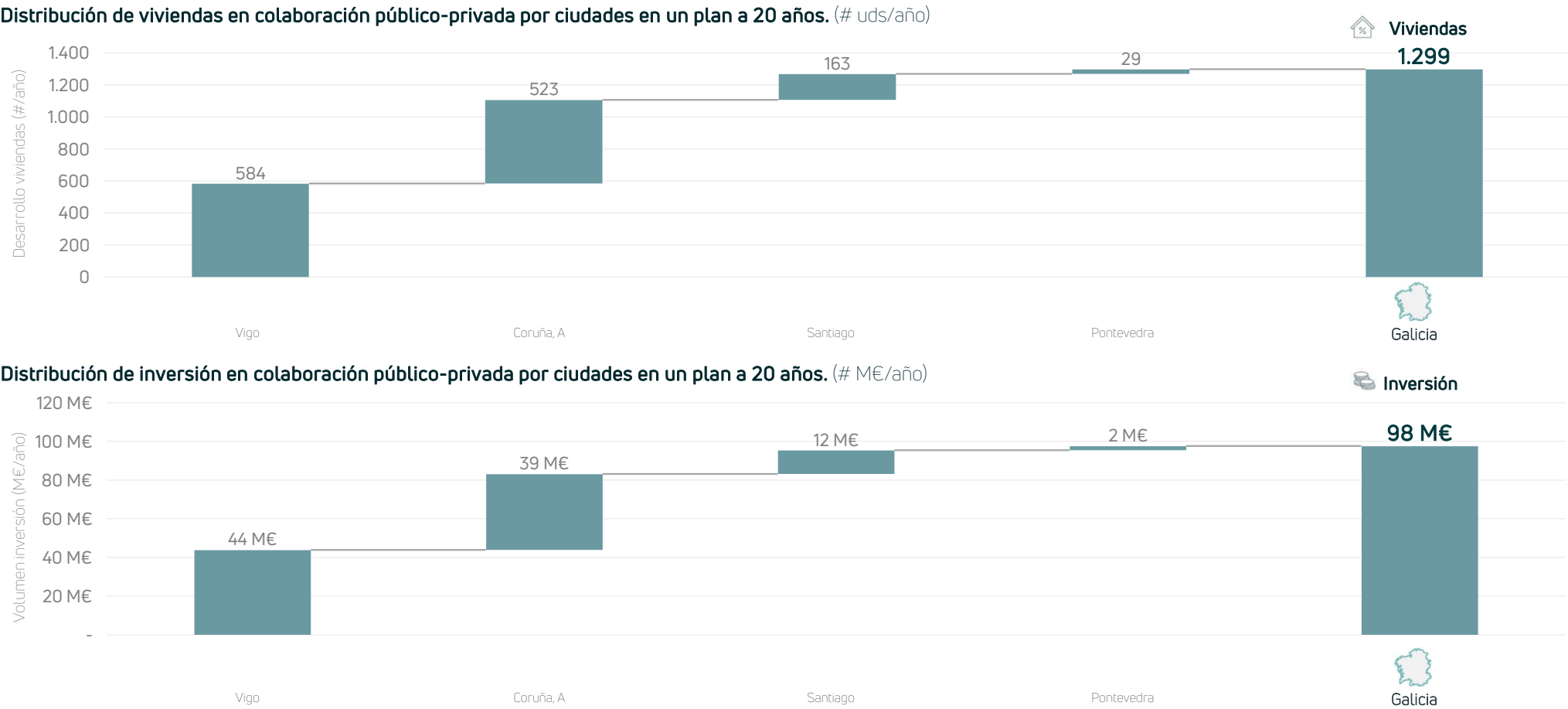
01

02

03

04

En las principales ciudades se necesitan 1.299 viviendas asequibles anuales a realizar en colaboración público-privada
La inversión necesaria para desarrollar esos planes es de 98 millones al año



(*) No se incluyen Ourense, Lugo y Ferrol por necesitar principalmente viviendas en alquiler público o ayudas a la compra de BTS

Fuente: datos de hogares de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) de INE, 2022 y datos de mercado de Idealista data a fecha Junio 2024.

02.2 | Estructura de las necesidades de vivienda

Ejemplos sobre las principales ciudades
01 02 03 04

Con los módulos vigentes y el marco de ayudas para la construcción y financiación usuales de últimos planes de vivienda en España, los proyectos de colaboración público-privada no alcanzan la rentabilidad mínima que exigen los inversores privados.



(*) Incluye Anejos y gastos repercutibles. No incluye ayudas al explotador.

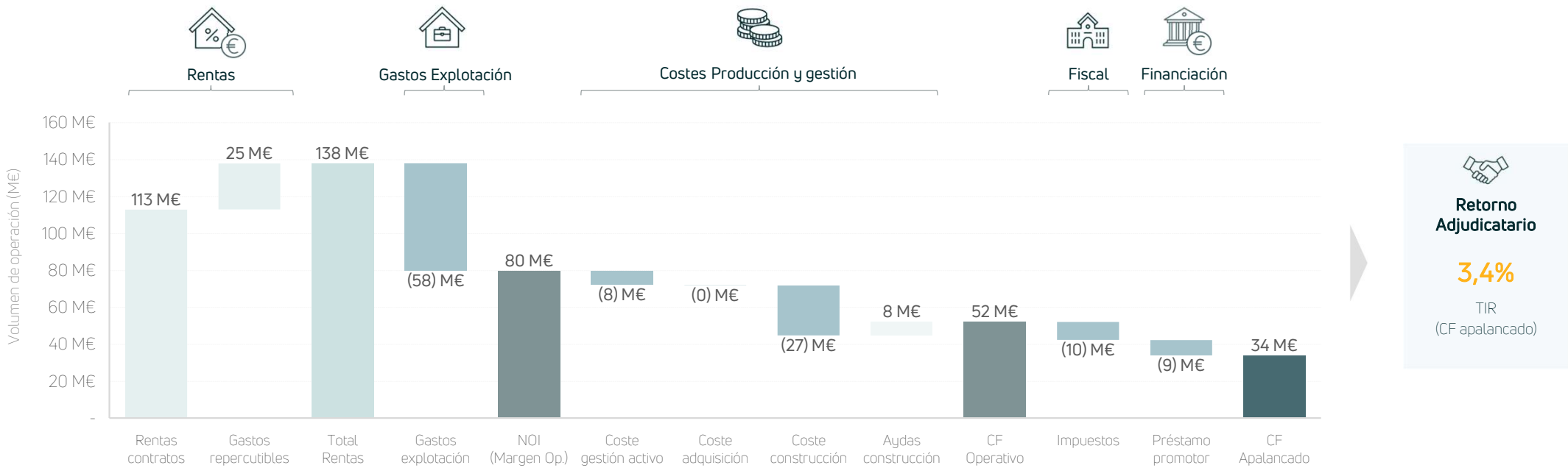
02.3 | Viabilidad económica de la propuesta: general

Ejemplos sobre las principales ciudades
01 02 03 04

Principales parámetros para el desarrollo de **plan de vivienda asequible general con parámetros actuales**
No permite la **viabilidad económica** para la atracción de la **inversión privada**

Renta unitaria: 4,85€/m2u | Yield on Cost: 3,2%

01 Cash flow operativo a 65 años. (M€)



02 Asunciones operativas

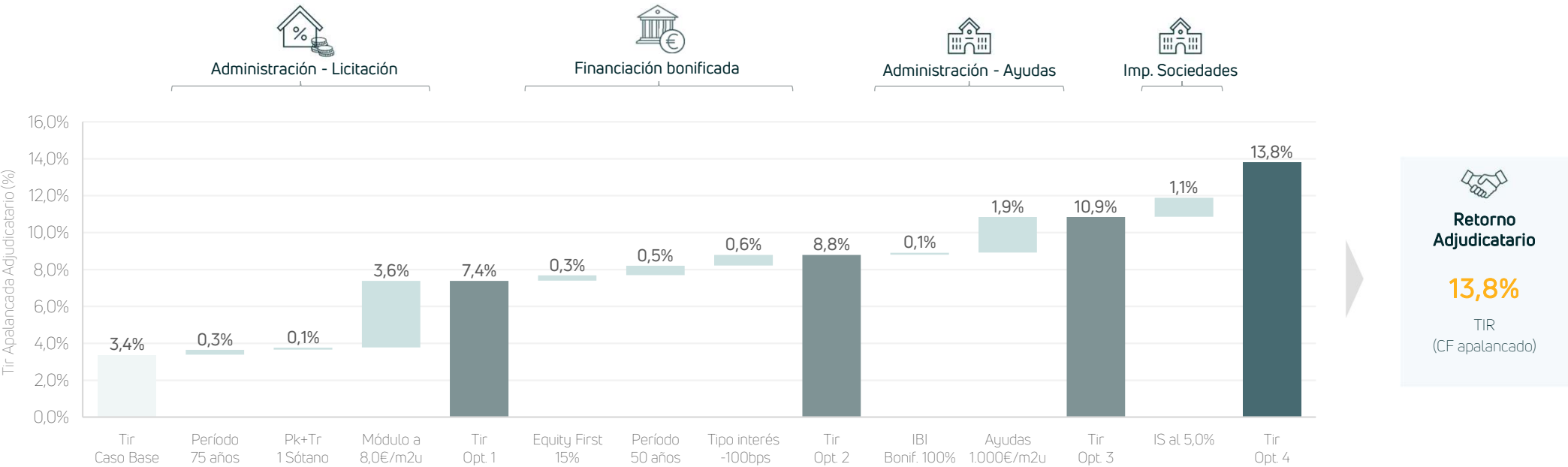
Licitación			Producto			Costes Construcción				Financiación			
Duración	Módulo	Reper. Gastos	Tamaño	Sup. media	Anejos	S/R	B/R	Ayudas constr	C. Indirectos	LTC	Período	T. Interés	Equity First
65 años	4,85 €/m2u	80 % IBI Según LAU	200 viviendas	55 m2u./viv. 2D	1,5 Pk+Tr asociados	1.050 €/m2	500 €/m2 (2 PL sótano)	700 €/m2	18,0% s/HC	55%	30 años	4,50% Variable	25%

02.4 | Viabilidad económica de la propuesta: mejorada

Ejemplos sobre las principales ciudades
01 02 03 04

Las mejoras del plan permiten la **viabilidad económica** para la atracción de la **inversión privada**

01 Tir apalancada adjudicatario e impacto de mejoras para la viabilidad económica del plan. (%)



02 Asunciones operativas

 Licitación			 Producto			 Costes Construcción				 Financiación				
Duración	Módulo	Reper. Gastos	Tamaño	Sup. media	Anejos	S/R	B/R	Ayudas constr	C. Indirectos	LTC	Período	T. Interés	Equity First	I.S.
75 años	8,0 €/m2u	0 % IBI Según LAU	200 viviendas	55 m2u./viv. 2D	1 sótano	1.050 €/m2	500 €/m2 (2 Pl. sótano)	1.000 €/m2	18,0% s/HC	55%	50 años	3,50% fijo	15%	5,0%

03

Fundamentales para un plan óptimo

Propuesta de principales parámetros para el desarrollo de planes
la inv



04

Conclusiones y estrategias

04 | Conclusiones y estrategias



Anexo 01 | Metodología y Fuentes

Diagnóstico de acceso a vivienda en España

El principal objetivo del informe consiste en **proponer una política de acceso a la vivienda en España**, partiendo del estado de situación actual en relación a la Unión Europea en los últimos años. El análisis se ha realizado partiendo de fuentes públicas de cobertura nacional e internacional que permiten comparar y armonizar los datos, además de garantizar la calidad de la información publicada.

Los aspectos analizados y que inciden directamente en el acceso a la vivienda, pasan en primer lugar por conocer el % de vivienda pública respecto a viviendas principales. El Boletín Especial de Vivienda Social 2024, MITMA, con datos de Eurostat y Observatorio Housing Europe pone de manifiesto el **gran desequilibrio** que existe entre España y las principales potencias europeas. **España es el 5º país de la UE con menor parque de viviendas públicas**, con 33 viv./1.000 habs., mientras la media europea se sitúa en 80viv./1.000 habs., pese a ser el 5º país con mayor cantidad de viviendas principales

La proyección de hogares de 2022 hasta 2035 elaborada por INE trabaja con un escenario en el que en España se crearán de media más de 3,7 hogares/1.000 habs./año, muy alejada de la producción de viviendas actual que se sitúa en 2 viv./1.000 hab.

Una parte de esta producción de vivienda se destina a vivienda pública, pero según la Estadística de construcción y vivienda de MITMA se observa como **el peso de la vivienda pública ha ido reduciéndose en cada década**, llegando a su **mínimo histórico del 10% en 2022**.

La evolución de los precios de la vivienda en compra y alquiler se han comportado de forma desigual entre los territorios de la UE. Desde la OCDE y según Affordable Housing Data sobre el Índice de precios de la vivienda, **España se sitúa por debajo de la media de crecimiento de los precios**, pero el **alquiler** se encuentra un **22% por encima del año del máximo histórico** en compra que fue en 2007. El precio de **compra** ya ha superado su máximo histórico, situándose en un 12% por encima.

Analizando la tasa de esfuerzo teórica para el primer año de hipoteca que elabora el Banco de España, junto y en comparación con el valor medio hipotecado de INE, se observa una creciente subida desde 2020 que sitúa la **tasa de esfuerzo media por encima del 30%**.

Otro aspecto fundamental que consolida la tendencia de las últimas décadas es el fuerte crecimiento del alquiler en detrimento del régimen de tenencia en compra. Datos de la Encuesta Continua de Hogares y de la EPA de INE dejan patente de forma contundente que **el alquiler se ha incrementado notablemente en todos los grupos de edad en más de un 38%** entre 2005 y 2022.

Por último, hemos analizado la situación actual del mercado de alquiler en base a datos de Idealista Data a fecha de Junio de 2023, que posicionan a **Barcelona, Madrid y Donostia** como las capitales con **precios de alquiler superiores a los 15,5€/m²/mes**.

Anexo 01 | Metodología y Fuentes

Anexos

Necesidades de los hogares, políticas de acceso y plan de acción para España

El análisis se ha centrado en los datos de los 151 municipios mayores de 50.000 habitantes y capitales de provincia a partir del Censo del INE del 2021, hallando el número de hogares en función del nivel de ingresos netos por hogar de cada municipio. Este dato, actualizado con la evolución del nivel de ingresos netos regulares por hogar hasta junio 2023, se ha cruzado con el alquiler por m² de mercado publicado en el informe mensual de Idealista de junio 2023 y aplicado para un apartamento de tipo medio de 70m² útiles (2 dormitorios), hallando con ello, la tasa de esfuerzo teórica al pago del alquiler de mercado de cada uno de los hogares según nivel de ingresos.

A partir de ahí, una vez cuantificado que hay 1,8M de hogares en alquiler, y de esos, **1,37M con tasas de esfuerzo mayores al 30%**, se ha planteado un tipo de necesidad de solución de vivienda para cada grupo de hogares.

En función de los ingresos y la tasa de esfuerzo se ha planteado una respuesta a esa necesidad, siguiendo el criterio de, a menores ingresos y mayores tasas de esfuerzo, mayor ayuda pública, mientras que, a mayores ingresos y menores tasas, menor cantidad ayuda.

Se detectan **442.000 hogares con ingresos menores a 1.000€ mensuales** que necesitan alquileres públicos porque sus **tasas de esfuerzo son desproporcionadas (>40%)**, suponiendo una responsabilidad de desarrollo que debe ser asumida por el sector público. Además, se plantean ayudas a los inquilinos para limitar su tasa de esfuerzo al 30%.

Para los hogares **761.000 con ingresos entre 1.000 y 2.000** (y los que sufren tasa >40% ingresando hasta 3.000€) se plantean alquileres en **colaboración público-privada** en edificios con módulos de **vivienda protegida**, clasificando los hogares **en los módulos de cada municipio (vigentes en agosto 2023) en función de su tasa de esfuerzo**: a los de mayor tasa, alquiler en viviendas protegidas especiales, para tasas intermedias, protegidas generales/VPPB y para los de menor tasa viviendas VPPL/concertadas.

De esta manera, se ha creado un plan conjunto de las 761.000 unidades, ubicadas en cada municipio, planteando los costes por ubicación y los ingresos que generarían en función de los módulos de cada municipio. Para que este plan sea exitoso, se han planteado las condiciones de **ayudas a la financiación y a la construcción** necesarias para cada uno de los módulos con el objetivo de obtener una **rentabilidad mínima que atraiga el capital privado** necesario. De ello se deducen los 17.600M€ de ayudas a la construcción y los 8.900M€ de subsidios a la financiación. Además de esto, consideramos que **los planes** que se liciten **con módulos <6,5€/m² deben ser complementados** hasta esa cantidad **con ayudas al adjudicatario**, ya que esos planes apenas generan margen para pagar los gastos operativos de explotación, limitando mucho su liquidez, derivando en los 230M€ de ayudas anuales.

Estas conclusiones se alcanzan suponiendo un plan en derecho de superficie de 65 años, sin canon, asumiendo una financiación a coste de mercado actual (c. 6%), a 30 años de préstamo, con 3 de carencia y amortización francesa, sin cobertura adicional.

Finalmente, entre los **486.000 hogares que ingresan más de 2.000€**, una parte se plantea que pueden quedarse en el mercado de **alquiler libre**, puesto que mantienen **tasas <30% y el resto**, si se les da una pequeña **ayuda** podrían pasar al mercado de **compraventa**, dejando libres sus viviendas para engrosar la oferta vacante de alquiler, **distendiendo el mercado de alquiler actual**. Se proponen ayudas a la construcción de viviendas VPPB/generales según el módulo para que sean viables, así como avales de hasta el 20% para la entrada de viviendas protegidas y del 10% para viviendas libres. Además, se sugieren desgravaciones fiscales de 50% de IVA/ITP en la compra de viviendas.

Los **subsidios a la financiación** generarían un **presupuesto anual máximo de 844M€ durante los 30 años** de vida de los préstamos, incluyendo aquí el coste de los subsidios dados a las 1,2M de viviendas públicas y público-privadas y los avales para la entrada de las viviendas en BTS.

Todo este plan deriva en una **inversión pública** de unos **66.000M€**, y la **construcción de 1,2M de viviendas**. Se propone abordar este objetivo en un plazo de **20 años, presupuestando anualmente 3.300M€y 60.000 viviendas**. Esto supone el **0,45% del PIB**, cifra que ya se ha alcanzado con desgravaciones fiscales en el presupuesto de vivienda en el pasado, y es el **presupuesto en vivienda que han venido invirtiendo los países europeos centrales hasta el estallido de la crisis del 2008** (Eurostat).

Anexo 02 | Contactos de colaboradores

Anexos



Celso Gómez Labrador
Director de Estrategia y Análisis
celsogomez@culmia.com



Carlos Paredes Obispo
Responsable de Proyectos Estratégicos
paredesc@culmia.com



Cristina Pin Portela
Analista de Estrategia y Análisis
pinc@culmia.com



Jorge Herrero Lozano
Analista de Estrategia y Análisis
jorgeherrero@culmia.com



Culmia San Sebastián de los Reyes, Plan Vive - Madrid

A teal-colored geometric outline, resembling a stylized house or a complex polygon, is positioned behind the text. It has a pointed top, a vertical right side, and a jagged bottom edge.

CULMIA