SOLICITUD DE INVESTIGACIÓN ANTE LA PATENTE FALTA DE APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN MATERIA DE ZONAS TENSIONADAS, ASÍ COMO EN MATERIA DE INSUFICIENCIA DE MEDIDAS PARA EL ACCESO A VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA, DE LAS PERSONAS TRABAJADORAS

AL DEFENSOR DEL PUEBLO

La UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES Y TRABAJADORAS DE ESPAÑA (UGT), con sede social en Avda. de América, 25 (28002 – Madrid); y en su nombre y representación, Lola Navarro Giménez, quien actúa en su condición de Vicesecretaria General de la Confederación; ante el Defensor del Pueblo comparece, y **DICE:**

I. Que la entidad a la que representa es sindicato más representativo, teniendo legitimación para representar los intereses generales de las personas trabajadoras, conforme dispone con carácter general el artículo 7 de la Constitución Española de 1978 (CE);

II. Que sin perjuicio de la referida legitimación general, y en consonancia con la última jurisprudencia interpretativa de la función constitucional de los sindicatos, y de la necesaria concreción de su legitimación para participación en asuntos de relevancia social, recientemente se han promulgado modificaciones normativas que precisamente extienden la legitimación sindical, así como instauran acción pública en materia de vivienda para colectivos defensores de intereses generales vinculados con la protección de la vivienda (artículo 5 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda - LDV, cuya exposición de motivos se hace eco de la preocupante relación entre juventud y acceso tanto al mercado de trabajo, como a la vivienda, factores todos decisivos para la emancipación y acceso al mercado laboral);

III. Que establece el artículo 10 de la Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, del Defensor del Pueblo (LODP), la posibilidad de dirigirse, para quien invoque interés legítimo, entendido ampliamente, a esta institución, en solicitud de investigación o en queja;

IV. Que el artículo 47 CE establece que *"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", por lo que tal precepto, erigiéndose en principio rector de la política social y económica (Capítulo tercero, Sección segunda, Capítulo segundo del Título I de la Constitución), es de obligado cumplimiento para todos los poderes públicos, debiendo ser precisamente fuerza motriz de las políticas sociales y económicas, por mandato constitucional;

V. Que este sindicato, en defensa de los intereses colectivos de las personas trabajadoras, cuyo derecho y deber de trabajar (artículo 35 CE) está estrechamente relacionado con el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, viene a formular la presente **SOLICITUD DE INVESTIGACIÓN sobre la aplicación de la normativa protectora en materia de vivienda, así como sobre las medidas que los administraciones autonómicas, competentes en materia de vivienda (artículo 148.1.3ª CE)**, lo que se expone a través de las siguientes

CONSIDERACIONES

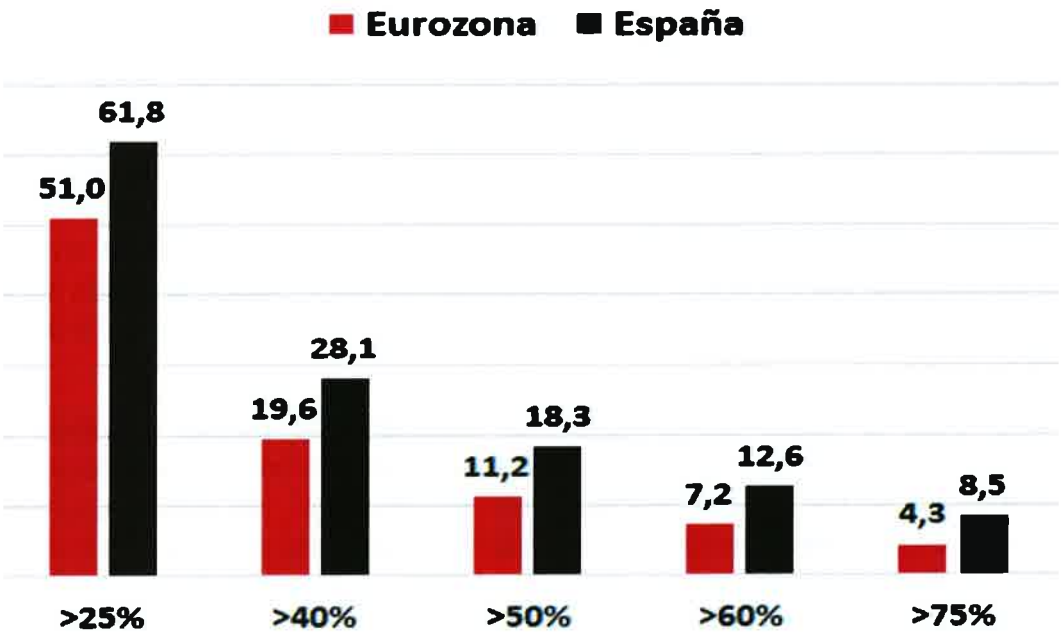
PRIMERA.- Realidad actual: incremento exponencial de los precios, tanto de venta de viviendas nuevas o de segunda mano, como de los precios de arrendamiento.

La situación actual dibuja un panorama de "burbuja" de altos precios en la vivienda, tanto de obra nueva como de segunda mano; y, fundamentalmente, en el coste del alquiler. Situación que parece generada, de un lado, por escasez en la oferta, lo que ha provocado una escalada inflacionista en el precio de venta de inmuebles y, sobre todo, en el alquiler de la vivienda de uso habitual. Por otro lado, la escasez del parque inmobiliario de protección pública, en comparación con los estándares de otros países de la Unión Europea[1], incide en el incremento del precio de la vivienda.

Situación que está suponiendo un estrangulamiento social porque hay una clara emergencia habitacional y aquellos que consiguen acceder a una vivienda destinan más del 30% del salario a la vivienda. Según los últimos datos de Eurostat (2023), el 30,6% de los inquilinos e inquilinas en nuestro país (en

[1] Boletín Especial Vivienda Social 2024, del Observatorio de Vivienda y Suelo, página 30, sobre datos proporcionados por "Eurostat" y por el "Observatorio *Housing Europe*", conforme a los cuales, *"el parque de vivienda en alquiler social en España se encuentra en casi 5 porcentuales por debajo de la media de los países de la Unión Europea, en los cuáles, en términos medios, su parque de vivienda en alquiler social se sitúa en el entorno del 8% con respecto a las viviendas principales, frente al 3,3% de España. En el caso de España el porcentaje de alquiler social se ha estimado a partir de la Encuesta de condiciones de vida del INE, correspondiéndose con la categoría de alquiler inferior al precio de mercado".*

buena parte, personas jóvenes) dedican más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler, 10,3 puntos por encima de la media Europa. Esta sobrecarga de los costes de la vivienda provoca que hasta un 42,8% de la población inquilina se sitúe en riesgo de pobreza y/o exclusión social, un porcentaje que, de nuevo, supera notablemente al promedio europeo (31,5%).



* Fuente: (GA) SEC UGT, con datos de Eurostat de 2024

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho28$defaultview/default/table?lang=en

Por lo que esta situación está generando un nuevo foco de conflicto social que se ha expresado en diferentes manifestaciones populares[2], así como en movilizaciones en diferentes barrios y zonas que, recibiendo mayor tensión en el mercado de vivienda, son precisamente las zonas más pobladas por personas trabajadoras[3].

Ante la escasa oferta de vivienda para su compra y sobre todo su alto precio, superior a la época de la llamada "burbuja inmobiliaria", los nuevos hogares se ven empujados a acceder a una vivienda en alquiler, con un alto precio, inalcanzable para las capas más humildes de la sociedad entre las que se encuentran las personas trabajadoras. El número de viviendas en alquiler es actualmente el más alto de toda la década, constituyendo el parque de vivienda en alquiler el 20.4% frente al 73,6% de vivienda en propiedad, según la cuesta de condiciones de vida del INE del año 2024[4]. Aun así, realmente no hay más oferta, debido fundamentalmente a dos aspectos: de un lado, la creciente

[2] https://elpais.com/economia/2025-02-09/una-nueva-protesta-por-la-vivienda-recorre-el-centro-de-madrid-no-es-un-bien-de-mercado-sino-un-derecho.html
[3] https://www.elmundo.es/madrid/2025/02/23/67bb3c1ffdddff0d0e8b456e.html
[4] https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=60179#_tabs-tabla

demanda de pisos turísticos; y de otro, la compra de inmuebles por parte de fondos de capital-riesgo que acaparan promociones de viviendas y bloques enteros de edificios. Con lo que ante una mayor demanda, dado que existe una creación de 900.000 hogares nuevos desde el final de la pandemia[5], nos encontramos con una oferta que no tiene ningún límite en el crecimiento del precio del alquiler.

Los datos que apoyan esta reclamación aparecen en el Observatorio de la Vivienda que publica en su último número del tercer trimestre del 2024[6], en el que se expone que la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida es, actualmente, un 64% superior la primera frente a la segunda. Además, si tenemos en cuenta que la vivienda social es solo un 3,3% del total del parque de viviendas, según los datos de Eurostat[7], entendemos que la oferta de vivienda pública tiene muy poca influencia para reducir el precio de la vivienda. Este síntoma ya fue analizado en un informe del Defensor del Pueblo en el año 2018[8].

Por otro lado, la actual construcción de viviendas no puede absorber la demanda de nuevos hogares. Esta circunstancia es compartida por todos los expertos e incluso por los partidos políticos. Sin embargo, no existe consenso en la forma de abordar a corto plazo aquello que más está generando un daño social. Las discrepancias en tal sentido, arrojan una realidad en la que la percepción social abrumadora acerca de la escasa repercusión y eficacia de las políticas públicas en esta materia, tiende a cuestionar la acción política e institucional.

El único instrumento legal existente para contener la subida de precios es la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV) y la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que establece su artículo 18. Recientemente el Tribunal Constitucional ha ratificado la constitucionalidad competencial de la intervención del Estado en la regulación del mercado del alquiler inmobiliario[9], respondiendo al grupo parlamentario recurrente, cuyos más de cincuenta diputados y diputadas habían recurrido en inconstitucionalidad, argumentando lo supuestamente irrazonable y desproporcionado de varias medidas articuladas por dicha ley, que no se trata de medidas ni irrazonables ni desproporcionadas, refiriéndose a medidas como

---

[5] Declaraciones de la ministra de Vivienda en los desayunos de Europapress el 20 de febrero de 2025 https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-rodriguez-avanza-vivienda-social-pasado-25-34-total-162000-inmuebles-mas-20250220101652.html

[6] Boletín número 51, página 14, del Observatorio de la vivienda y suelo.

[7] Boletín especial de vivienda social 2024 del Observatorio de la vivienda y suelo, página 30 https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/

[8] https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2019/07/Separata_vivienda_protegida.pdf

[9] STC 26/2025, de 29 de enero de 2025. https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2025_008/STC%205514-2023.pdf

la modulación de la renta de arrendamiento, en zonas de mercado residencial tensionado, con invocación de varias sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), con sede en Estrasburgo, y siguiendo la doctrina de tal Tribunal, declara que si bien la dicha medida afecta al derecho de propiedad, no vulnera el artículo 33 CE:

"Consecuencia de todo ello es que debe descartarse la queja de inconstitucionalidad dirigida por los recurrentes contra el art. 17.7 LAU, introducido por la disposición final primera apartado 3 de la Ley 12/2023. Por la ubicación de la vivienda y durante un tiempo limitado, en atención bien a las condiciones del propietario y su capacidad de influencia en el mercado, o bien a la no existencia de alquileres recientes que tomar como referencia, se aplica una limitación de precios en la renta que no puede considerarse injustificada ni excesivamente gravosa y por lo tanto no vulnera el art. 33 CE

Es una medida que busca promover la accesibilidad de vivienda residencial, en lo que a las denominadas zonas de mercado residencial tensionado se refiere, con sus peculiaridades espaciales y temporales, con el objetivo de atender adecuadamente la demanda de vivienda habitacional en alquiler a un precio razonable. En cuanto al medio empleado, lo que la norma sometida a nuestro control de constitucionalidad impone es una modulación de la renta libremente pactada al inicio del contrato de arrendamiento de vivienda, no pudiendo aquella exceder del límite máximo que resulte de la aplicación de un sistema de índices de precios de referencia que atiende a la localización y características de la vivienda objeto de arrendamiento. Lo que se ve afectado es una expectativa de beneficio económico que no conforma el contenido esencial del derecho de propiedad y existe una relación razonable o equilibrio justo entre los medios empleados y la finalidad pretendida, sometiendo a los propietarios de viviendas previstos en los dos párrafos del art. 17.7 LAU a una carga que no puede ser considerada desproporcionada o excesiva[10]."

Ya en 2022, en el "Boletín especial Alquiler residencial 2022" del Observatorio de Vivienda y Suelo, esta "herramienta" dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, expresaba:

"En relación con los precios del alquiler de vivienda, [...] se compara la evolución del valor tasado de la vivienda libre, según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con los precios medios de oferta publicados por Fotocasa, tanto de venta como de alquiler. [...] Por su parte, el precio medio de la oferta en alquiler ha pasado de representar una renta

[10] Apartado 2.f) del análisis realizado por el Tribunal Constitucional sobre las tachas de supuesta inconstitucionalidad vertidas por la recurrente también sobre la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dedicada a la regulación del sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. Real Decreto-ley este al que se remite la Disposición adicional primera, apartado , así como la disposición transitoria séptima de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que la LDV añade al régimen jurídico de los arrendamientos.

mensual de 9,65 €/m2 en 2007, a 10,27 €/m2 en 2021, lo que supone un incremento del 6,4% de la renta del alquiler, con respecto a los valores de 2007. En este contexto destaca, especialmente, el incremento de la oferta del alquiler experimentado en 2017, del 18,6%; mientras que entre el 2020 y el 2021 se produjo una reducción de los precios de oferta de alquiler del 3,6%. Todo lo anterior, implica que el precio de la vivienda en venta haya pasado de representar 24,7 veces la renta anual de alquiler en 2007, a 15,5 veces la renta anual de alquiler en 2021. Al mismo tiempo, ello supone un incremento de la rentabilidad bruta, que pasa de representar el 4% en 2007, al 6,5% en 2021, utilizando como base de cálculo los referidos precios de oferta de venta y alquiler[11]."

Para analizar datos más actuales es necesario acudir a fuentes no-oficiales, como son los sitios web de empresas dedicadas a la intermediación inmobiliaria como "Fotocasa"; fuente de datos utilizada por el propio Observatorio de Vivienda y Suelo. Pues bien, en la última publicación de "Fotocasa"[12], ésta detalla los incrementos en el precio del alquiler para el 2024 por comunidades autónomas:

"Si analizamos los precios del alquiler respecto a los de hace un año, vemos que 16 de las 17 comunidades incrementan el precio interanual en enero.

Las comunidades autónomas con incrementos superiores al 10% son:

Castilla-La Mancha (19,9%), Madrid (18,4%), Región de Murcia (15,0%), Navarra (14,7%), La Rioja (14,5%), Cataluña (14,1%), Aragón (13,3%), Asturias (12,7%), Galicia (11,6%), Comunitat Valenciana (11,0%), Andalucía (10,6%) y Canarias (10,2%). Cantabria es la única comunidad que desciende, con un -1,1%.

En cuanto al ranking de Comunidades Autónomas (CC. AA.) con el precio de la vivienda más caras para alquilar, las cuatro con precios superiores a los 15,00 €/m² al mes son:

Madrid con 20,88 €/m² al mes, Cataluña con 18,41 €/m² al mes, Baleares con 18,34 €/m² al mes y País Vasco con 16,79 €/m² al mes".

Además, el portal "Fotocasa" detalla el precio del alquiler por provincias:

"Precio medio del alquiler de viviendas por provincias:

En 45 de las 49 provincias se incrementa el precio interanual de la vivienda en alquiler en enero de 2025, exceptuando Segovia, Araba – Álava, Cantabria y Huelva. Los incrementos superiores al 10% se dan en 29 provincias, según el Índice Inmobiliario Fotocasa.

---

[11] Boletín especial Alquiler residencial 2022, editado por el Observatorio de Vivienda y Suelo, página 14.
[12] https://prensa.fotocasa.es/el-precio-del-alquiler-en-espana-sube-un-15-interanual-en-enero/

El orden de las provincias con los incrementos interanuales superiores al 10% son: Lugo (18,8%), Madrid (18,4%), Albacete (17,0%), Huesca (16,1%), Zamora (16,0%), Sevilla (15,7%), Murcia (15,0%), Navarra (14,7%), La Rioja (14,5%), León (14,2%), Las Palmas (14,2%), Barcelona (13,9%), Cáceres (13,9%), A Coruña (13,1%), Zaragoza (12,9%), Asturias (12,7%), Ciudad Real (12,5%), Cádiz (12,0%), Ourense (11,7%), Girona (11,0%), Lleida (10,9%), Valencia (10,8%), Toledo (10,5%), Almería (10,4%), Bizkaia (10,1%), Palencia (10,1%), Pontevedra (10,0%), Málaga (10,2%) y Granada (10,1%).

Las seis provincias más caras son: Madrid con 20,88 €/m² al mes, Barcelona con 20,59 €/m² al mes, Gipuzkoa con 19,10 €/m² al mes, Illes Balears con 18,34 €/m² al mes, Bizkaia con 16,30 €/m² al mes y Málaga con 14,96 €/m² al mes.

Por otro lado, las tres provincias más económicas para alquilar una vivienda son: Jaén con 6,03 €/m² al mes, Ciudad Real con 6,39 €/m² al mes y Badajoz con 6,80 €/m² al mes".

En consecuencia, entiende este sindicato que el incremento exponencial y elevadísimo del precio del acceso a la vivienda, debería ser respondido con eficacia por las Administraciones públicas con competencia sobre tal materia, lo que no se está produciendo salvo puntuales excepciones aún muy insuficientes, entendiendo esta parte vulnerados varios de los principios que el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector público (LRJSP), erige como rectores tanto de la actuación de las Administraciones públicas, como de las relaciones entre las mismas, resintiéndose también, desafortunadamente, el derecho a una buena administración, que establece el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión europea; al menos en su vertiente de incumplimiento del deber administrativo de motivación, cuando no de la obligada imparcialidad y equidad.

SEGUNDA.- Empobrecimiento de parte importante de la población, en especial entre personas jóvenes trabajadoras.-

El análisis precedente, está significando un empobrecimiento de una parte importante de la población, sobre todo de personas jóvenes trabajadoras, que no pueden emanciparse, porque, aunque los salarios se están incrementando en un 3.2% en el 2022, un 3.5% en el 2023 y un 3.1% en el 2024, el IPC creció un 8.4%, un 3.6% en el 2023 y un 2.8% en el 2024, y por tanto, el crecimiento del salario real en el 2022 fue de un -4.8% en el 2023 fue -0.1% y en el 2024 fue de 0.2%[13], mientras que la variación en el precio del alquiler – y también de compra –, lo hace en magnitudes mucho mayores, que impiden el acceso a una vivienda digna, o que implican pagar por ella porcentajes muy superiores al salario, que limitan y empobrecen la vida ordinaria de este importante

[13] https://servicioestudiosugt.com/no-73-febrero-de-2025-cuadro-de-evolucion-sociolaboral/

segmento de población, debiendo tener en cuenta además que está en cabeza en tasas de desempleo[14].

Fuentes: Servicio Estudios de la Confederación de UGT a partir de EPA, INE (G1); EPA, INE (G2); EPA, INE (G3); Estadística de contratos, SEPE (G4); Estadística de convenios, MITES e IPC INE (G5); MITES (G6)

Además, en el reciente informe publicado por el Servicio de Estudios Confederales de UGT y RUGE-UGT[15] se hace referencia a las dificultades de emancipación juvenil:

"Así, según el último informe del Observatorio de Emancipación elaborado por el Consejo de la Juventud de España (en adelante, CJE), en el segundo semestre de 2023 (último dato disponible) solamente el 17% de la población joven residente en España vivía emancipada (+1,1 puntos respecto a hace un año, aunque 1,7 puntos por debajo del nivel prepandemia). Por franjas de edad, la tasa de emancipación de 1624 años es del 4,6%, mientras que de 25 a 29 años asciende al 39,4%. Respecto a las diferencias por sexo, como es habitual, las mujeres siguen registrando una tasa de emancipación superior (19,4%) a la de los hombres (14,4%)."

Sobre la posibilidad de compra de un piso para las personas jóvenes trabajadoras, el Informe destaca sobre datos del Consejo de la Juventud de España:

"El informe del CJE también pone de relieve el elevado coste que supone para las personas jóvenes acceder a una vivienda en propiedad. Así, el importe promedio para la entrada se sitúa en 55.269 euros, que supone 4,4 veces el

[14] https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=65218#_tabs-grafico
[15] https://www.ugt.es/sites/default/files/240809%20Informe%20RUGE%20Emancipaci%C3%B3n_VERSI%C3%93N%20FINAL%20(1).pdf

salario anual de una persona joven; mientras que el pago promedio del préstamo bancario coparía hasta el 77,7% del salario de una persona joven, 12,2 puntos porcentuales más respecto al segundo semestre de 2022. Igualmente, el CJE sitúa los ingresos mínimos anuales para acceder a una vivienda libre en 32.640 euros, también por encima del salario medio que registran los jóvenes."

Y en referencia al precio del alquiler:

"..En este sentido, según el informe de la CJE, la mediana de precios del alquiler de un piso en España asciende a los 968 euros (88 euros más que hace un año), una cantidad que supone el 92,1% del salario medio neto mensual de una persona joven, lo que imposibilita la emancipación. Alquilar solo una habitación también implica un esfuerzo económico importante, en tanto supone de media el 36,2% del salario, por encima del umbral de gasto máximo recomendado por los principales organismos internacionales (situado en el 30%)."

En consecuencia, es evidente el empeoramiento de las condiciones de acceso a la vivienda, y por tanto, por su estrecha vinculación, de su acceso al mercado laboral, de la población juvenil trabajadora.

TERCERA.- Incremento de la desigualdad entre quienes ya tienen una vivienda en propiedad, respecto a quienes no la tienen o tienen que acceder al mercado libre de alquiler, o al de compraventa, en el que fondos de inversión-riesgo (los denominados "fondos buitres") y grandes propietarios, ostentan posiciones de ventaja y encarecimiento de la oferta. Riesgo de pobreza relativo a las personas con trabajo.-

Tales desigualdades inciden de manera directa en el incremento de las rentas de alquiler, así como al incremento de los precios de vivienda en compra.

Los datos del INE del 2022[16] sobre condiciones de vida indican que hay un incremento en la población en riesgo de pobreza relativa de las personas con trabajo, indican que el último España tiene un porcentaje de 12.7%, cuando la media en Europa es de 9.3%. Además, en esta misma encuesta las familias monoparentales (43,2%) son el porcentaje más alto sobre la población en riesgo de pobreza, seguidas de las familias con 2 adultos, con 3 o más hijos a su cargo (41,1%).

En referencia a la compra de inmuebles en España realizados por personas o sociedades extranjeras el último Boletín del Observatorio de la Vivienda[17] expone:

"[...] se incorpora la información relativa al número de transacciones de vivienda, libre y protegida, según residencia del comprador, que publica el

[16] https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10011
[17] Boletín núm. 51, Tercer trimestre 2024, páginas 28 y 29.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a partir de las escrituras públicas realizadas ante notario. En ellos, se muestra que los extranjeros compradores de vivienda han realizado, en el tercer trimestre del año 2024, 30.408 transacciones de vivienda escrituradas, las cuales suponen un aumento interanual del 7%. Se puede destacar, además, que hace algo más de una década, las transacciones llevadas a cabo por extranjeros en España representaban tan sólo el 6,75% del total, mientras que en el tercer trimestre de 2024 este porcentaje se ha situado en el 18,4%, lo que da cuenta de su incremento en el transcurso de los últimos diez años. Cabe destacar, también, que la mayor parte de los compradores extranjeros son residentes en nuestro país (55,6%), y el tipo de vivienda que adquieren es mayoritariamente de segunda mano. [...]

A través de los datos que ofrecen los Registradores de la Propiedad, podemos conocer la nacionalidad del comprador de vivienda en España. En la Tabla y Gráfico 2.12 se observa que, en el tercer trimestre de 2024, el 14,85% de los compradores de vivienda son extranjeros, de los cuales, la nacionalidad mayoritaria (8,52% del total de extranjeros compradores) es británica; a continuación, encontramos a los compradores procedentes de Alemania, que representan el 6,43% del total de compradores extranjeros, así como a los de Marruecos (5,46%), Rumanía (5,32%), Francia (5,25%) , Italia (5,23%) y Países Bajos, representando este último el 5,13% del total de extranjeros que han adquirido una vivienda en España en dicho tercer trimestre del año 2024".

En consecuencia, se ha de entender que la situación de encarecimiento de la vivienda, y de endurecimiento del mercado de acceso a la misma, tiene entre otros efectos, el incremento de desigualdades.

CUARTA.- Zonas o territorios en los que es cada vez más imposible el acceso a la vivienda, fundamentalmente para personas trabajadoras.-

Hay territorios que, con una presión turística elevada, y por tanto, con incremento de los precios de vivienda residencial y habitual, ofrecen un panorama de imposible acceso a la vivienda, fundamentalmente para las personas trabajadoras que allí prestan sus servicios. Entre ellos: Ibiza, Mallorca, Málaga, etc.

De acuerdo con la estadística de viviendas turísticas en España que elabora el INE[18], en noviembre de 2024 —último dato disponible— había 368.295 viviendas en España, lo que supone 1.857.710 plazas en total. El dato es llamativo, especialmente por no ser noviembre un mes típicamente turístico, y más todavía si se analiza la tendencia: aunque suponga un leve decremento respecto al dato anterior, de agosto de 2024 —en plena temporada turística— supone un incremento de 27.871 viviendas desde agosto de 2023, o lo que es lo mismo, un crecimiento del 8,2%. Comparando el dato interanual entre agosto

[18] INE: https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

de 2024 y agosto de 2023, es decir, la observación en temporada alta, se acredita un crecimiento del 16,6% en solo un año, lo que resulta preocupante.

Es importante señalar que esta estadística la elabora el INE no mediante la consolidación de las licencias o autorizaciones que existen en cada territorio, sino mediante los anuncios que se detectan en las distintas plataformas de alquiler turístico por internet, ya que al parecer, es dudoso o cuando menos irregular, el registro autonómico de vivienda turística, en el sentido de que las viviendas y alojamientos registrados como tales, no son ni de lejos los realmente existentes en el mercado de oferta y demanda de tales tipos de alojamientos[19]. Por lo tanto, la cifra captura una estimación del fenómeno real, incluyendo por tanto las viviendas turísticas "ilegales", o cuando menos, las que no han accedido, por diferentes razones, a los registros autonómicos en la materia.

Como en todas las cuestiones que afectan aquí también a la vivienda, el fenómeno es territorialmente heterogéneo. Las provincias que tienen un mayor número de viviendas turísticas en valor absoluto son también las que reciben más turismo, siendo por tanto las que mayores personas trabajadoras emplean en el sector turístico, de hostelería, y de ocio y espectáculos:

- Alicante: 41.179
- Málaga: 41.039
- Las Palmas: 27.217
- Baleares: 24.190
- Santa Cruz de Tenerife: 24.069
- Madrid: 20.760
- Girona: 20.110

Estos datos resultan todavía más reveladores cuando se comparan con el número total de viviendas en cada territorio. Los resultados son los siguientes:

- Las Palmas: 4,94%
- Santa Cruz de Tenerife: 4,48%
- Málaga: 4,12%
- Girona: 3,96%
- Illes Balears: 3,71%
- Alicante: 3,05%

Este dato lo calcula el INE comparando el total de alquileres turísticos con la cifra total de viviendas en cada territorio, arrojando tal sistema unos datos como los referidos, del todo alarmantes, fundamentalmente por su clara tendencia al alza.

Málaga, epicentro más reciente de los problemas severos de acceso a la vivienda, tiene secciones censales en las que el porcentaje de viviendas

[19] https://www.ine.es/experimental/ocupacion/experimental_ocupacion.htm

turísticas alcanza, en noviembre de 2024, un 82% del total de viviendas. Otras secciones censales en Málaga, en municipios de Baleares y en municipios de Canarias, quedan por encima del 25%, seguidas de cerca por secciones de Alicante, Madrid, Sevilla y ambos archipiélagos, por encima del 20%.

Es ilustrativo el comentario que recoge el Informe Anual del Banco de España[20] correspondiente a 2023, que dedica su capítulo 4 a la vivienda, e indica al respecto lo siguiente:

"El alquiler turístico. En los últimos años, el auge del alquiler vacacional habría reducido, en cierta medida, la oferta potencial de vivienda disponible para uso residencial, si bien de forma muy desigual por zonas geográficas. El alquiler vacacional tiene un peso modesto en el conjunto del mercado residencial, con una ratio estimada en el 1,8 % del total de viviendas principales (340.000 viviendas). No obstante, ya supone cerca un 10 % del tamaño del mercado del alquiler. Esta actividad se concentra en las principales zonas turísticas, en determinadas áreas urbanas —como Málaga, Marbella, Elche y Palma de Mallorca— y en los distritos céntricos de las grandes ciudades con mayor actividad turística —Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia—. De acuerdo con la literatura económica, aquellos barrios en los que se concentra una mayor presencia de alquiler turístico —que desplaza a la vivienda residencial— experimentan mayores incrementos relativos en los precios de compra y alquiler de vivienda".

En definitiva, el aumento de la vivienda turística es también factor coadyuvante, cuando menos, para el incremento de los precios de alquiler, y también de acceso a compra. Se trata nuevamente de una competencia autonómica, conforme dispone el artículo 148.1.18ª CE.

QUINTA.- Aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y aplicación insatisfactoria, y en todo caso, improductiva, por parte de las Comunidades Autónomas.-

Pronto harán dos años de la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV), por la que el Parlamento español, consciente del grave problema de acceso a una vivienda digna y adecuada, estableció objetivos y vías para abordarlo. Singularmente dos: la declaración de zonas de zonas de mercado residencial tensionado, para aquellas ciudades o territorios en los que el incremento del precio del alquiler sea superior al coste de la vida; y la promoción y construcción de un elevado número de viviendas públicas destinadas al alquiler a precios asequibles, para ofrecerlas a personas con ingresos bajos y a las jóvenes personas trabajadoras que buscan emanciparse, de modo que tal intervención pública en el mercado, repercuta de manera directa en los precios generales del mercado, como ocurre en algunas

[20] Banco de España: https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2023.html

ciudades conocidas europeas, como es el caso de París, pionera en la adquisición de vivienda para destino a alquiler con algún tipo de protección pública.

Sin embargo, las administraciones llamadas a aplicar estas técnicas o vías de actuación, que son fundamentalmente las Comunidades Autónomas, salvo excepciones escasas, se están negando a aplicarlas, posicionándose cuando menos en cierta "rebeldía institucional", alegando su desacuerdo con leyes del Parlamento, lo que incide de manera directa en que no se aborde el problema y que no pueda hacerse frente a una necesidad de las personas trabajadoras de nuestro país que no pueden acceder a una vivienda por su nivel de renta, dificultándose con ello además su derecho-deber de trabajar en condiciones dignas, lo que sucede especialmente en ciudades con áreas de mercado tensionado de vivienda.

Por todo ello, entendemos que esa institución del Defensor del Pueblo, que cuenta entre sus competencias con la facultad de *"supervisar por sí mismo la actividad de la Comunidad Autónoma en el ámbito de competencias definido por"* su propia Ley reguladora (artículo 12 LODP), puede y debe llevar a cabo una investigación para el esclarecimiento de los hechos que denunciamos, dirigiéndose a las Administraciones competentes para que informen acerca del cumplimiento de la Ley de Vivienda y de las medidas adoptadas para atajar tan graves problemas; y en su caso, requiriéndolas para que lleven a cabo cuantas actuaciones y medidas sean necesarias para la aplicación y cumplimiento de dicha Ley, y en consecuencia, pueda ofrecerse una solución progresiva en el tiempo que contribuya a la garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada, en los términos del artículo 47 CE; y en especial, para las personas trabajadoras, jóvenes y más adultas, de origen extranjero o nacional, que son las que más dificultades tienen de acceso.

En Madrid, a 17 de marzo de 2025.

Lola Navarro Giménez
Vicesecretaria General de UGT
Avda. América 25 4º planta