
Resumen ejecutivo

Análisis y propuestas sindicales para ampliar el derecho a la vivienda

Elaborado por: Espacio de Vivienda Digna (EVD) de UGT
y Servicio de Estudios Confederales de UGT (SEC-UGT).

Marzo 2026

10 datos relevantes para introducir el informe:

1. Una de cada tres personas ha sentido miedo de perder su casa. Un 33,66% reconoce haber tenido presión real por no poder pagar la hipoteca o el alquiler. De las personas que reconocen esta situación dos de cada tres son mujeres.
2. Las mujeres jóvenes son el grupo más castigado: el 23,6% destina más del 40% del salario al alquiler. Se confirma una doble vulnerabilidad: por edad y por género.
3. La vivienda actúa como un multiplicador de la brecha salarial. Las mujeres, que ya parten de salarios más bajos, destinan un porcentaje mayor de sus ingresos a la vivienda, especialmente en el alquiler y en hogares monomarentales, lo que aumenta su vulnerabilidad y perpetúa la desigualdad.
4. El alquiler es insostenible: casi el 40% de los inquilinos destina más del 40% del salario al pago. Esto supone “sobrecarga severa”, un umbral asociado a riesgo de pobreza.
5. Los precios del alquiler están claramente tensionados. Un 39% afirma que su alquiler no es adecuado porque ha subido o está por encima del mercado, y otro 35% teme una subida inminente.
6. El 31% de inquilinos se ha mudado 5 veces o más, lo que evidencia inestabilidad grave y dificulta el arraigo en una zona.
7. La vivienda en propiedad también muestra vulnerabilidad. Un tercio de los hipotecados dedica entre el 31% y el 40% del salario y un grupo significativo supera el 40%, lo que evidencia que la crisis afecta también a propietarios.
8. Los pisos turísticos agravan el problema en los barrios. Un 42% afirma que sí hay pisos turísticos en su barrio, señal inequívoca de presión residencial.
9. El 59% de los propietarios afiliados se mostraría dispuesto a alquilar por debajo del precio de mercado para fomentar un alquiler más justo.
10. La opción más apoyada para resolver la crisis es construir VPO de protección permanente (29,1%). Seguido del alquiler público (25%) y ayudas a primera vivienda (23,2%).

1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El objetivo es diagnosticar la realidad de la afiliación en materia de vivienda y establecer una hoja de ruta sindical para defender y ampliar el derecho constitucional a una vivienda digna.

La base del estudio es una encuesta online realizada entre el 21 de mayo y el 1 de julio de 2025, a la que respondieron 4.312 personas afiliadas. Se complementó con entrevistas en profundidad a perfiles específicos, como jóvenes y expertos en vivienda. Estas entrevistas, junto con las conclusiones de las Jornadas de Formación Sindical "Abrir espacios, construir soluciones", han sido cruciales para interpretar los datos y enriquecer las propuestas finales.

Perfil de la Afiliación Participante

La muestra es equilibrada en cuanto a género (47% hombres, 52% mujeres, 1% prefiere no definirse).

Participación territorial de todo el Estado y mayor presencia de afiliación de Servicios Públicos, FESMC y FICA.

2. RÉGIMEN DE TENENCIA Y CONDICIONES RESIDENCIALES

Tipos de vivienda.

La encuesta muestra una estructura de tenencia similar a la encuesta de condiciones de vida del INE:

- 49% vive en vivienda en propiedad de renta libre.
- 26% vive en régimen de alquiler.
- 13% reside en vivienda de protección oficial.
- 6% ocupa viviendas heredadas o cedidas por la familia.

Tipología y estado del parque residencial.

Más del 75% de la afiliación reside en pisos, mayoritariamente en edificios con una antigüedad de entre 11 y 50 años.

Las condiciones generales de seguridad estructural son valoradas positivamente, pero aparecen déficits importantes en accesibilidad y adaptación a la discapacidad, así como en eficiencia energética.

Menos de un tercio de las viviendas puede considerarse plenamente adecuada desde el punto de vista de la accesibilidad y la eficiencia energética. Este diagnóstico apunta a un enorme reto de rehabilitación del parque residencial, especialmente en edificios antiguos, sin ascensor y mal adaptados al envejecimiento de la población y al cambio climático.

Coste energético y sostenibilidad

Casi la mitad de la afiliación (45%) considera que su vivienda tiene un elevado coste energético, mientras que un 18% declara no disponer de información suficiente para valorarlo.

La inversión en mejoras energéticas es aún limitada, sólo un 11% ha instalado placas solares y un 28% no lo ha hecho por su elevado coste.

3. PISOS TURÍSTICOS Y MERCADO RESIDENCIAL

La percepción de nuestra afiliación en relación con los pisos turísticos se resume en los siguientes datos: un 74% de la afiliación no tiene pisos turísticos en su propio edificio, aunque en la siguiente **pregunta un 42% identifica presencia de pisos turísticos en su entorno** y un 33% no sabe si existen.

Existe un desconocimiento de la normativa vigente, ya que el 58% no sabe que las comunidades de propietarios pueden limitar los pisos turísticos mediante mayoría cualificada.

4. VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER

Endeudamiento hipotecario

Entre las personas propietarias con hipoteca, se detecta un alto nivel de endeudamiento a largo plazo.

Con relación al esfuerzo salarial la mayoría dedica entre el 21% y el 35% del salario a la hipoteca, lo que se considera un esfuerzo elevado, pero todavía asumible. Sin embargo, existe un grupo relevante en situación de sobrecarga, que destina más del 40% de sus ingresos a la vivienda, lo que los sitúa en riesgo de vulnerabilidad.

Vivienda en alquiler: el principal foco de vulnerabilidad

El alquiler aparece como el régimen más precario, **casi el 40% de los inquilinos dedica más del 40% de su salario al alquiler.**

El alquiler asequible es prácticamente inexistente en la muestra.

Comparativa hipoteca vs. alquiler

La comparación entre ambos regímenes confirma que el alquiler genera mayor vulnerabilidad económica que la hipoteca. Además, las personas inquilinas concentran los mayores niveles de sobrecarga salarial y tienen una estabilidad residencial menor en el alquiler y **un 31% de inquilinos/as se ha mudado 5 veces o más, lo que supone una mayor rotación y cambios forzosos de vivienda.**

5. LOS DATOS CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

Miedo a perder la vivienda

Un 33,66% de la afiliación ha sentido en algún momento miedo a perder su vivienda. **Dos de cada tres son mujeres.** El 20,02% de las mujeres encuestadas afirma haber sentido esta presión, frente al 13,17% de los hombres.

Alquiler, hipoteca y sobreesfuerzo

Las mujeres están sobrerrepresentadas en el alquiler y, especialmente, en los tramos de mayor sobrecarga salarial. En los tramos de más del 50% del salario, las mujeres (11,01%) duplican a los hombres (5,26%). Al cruzar con la edad, se evidencia que esta sobrecarga es

un fenómeno generacional y de género: **las mujeres jóvenes son las que soportan el mayor esfuerzo económico, con un 23,62% de las mujeres menores de 35 años dedicando más del 40% de su salario al alquiler.**

La vulnerabilidad es especialmente intensa en mujeres jóvenes

Movilidad residencial forzosa

Las mujeres se cambian de vivienda con más frecuencia que los hombres. En la categoría de "cinco o más veces", las mujeres representan un 17,01% frente al 13,75% de los hombres.

Hogares monomarentales

Las mujeres que viven solas con sus hijos/as representan un 6,58% de la muestra, frente al 1,59% de los hombres. Dentro de este grupo, un porcentaje significativo vive de alquiler (2,27% del total de la muestra son mujeres monomarentales en alquiler, frente al 0,52% de hombres), lo que las expone a una doble vulnerabilidad.

La vivienda actúa como un multiplicador de la brecha salarial.

6. OPINIONES Y PROPUESTAS DE LA AFILIACIÓN

El 68% de nuestra afiliación muestra un amplio consenso en la necesidad de transformar el modelo de vivienda con cambios legislativos profundos.

Las soluciones más apoyadas para resolver el problema de la vivienda por la afiliación han sido:

1. **Construcción de VPO con protección permanente.**
2. **Fomento del alquiler público.**
3. **Limitación de precios en zonas tensionadas.**
4. **Regulación estricta de los pisos turísticos.**

7. APORTACIONES DE EXPERTOS Y JORNADAS SINDICALES

Las jornadas "Abrir espacios, construir soluciones" y las entrevistas con expertos han sido fundamentales para conectar el diagnóstico con las propuestas.

Principales conclusiones de las Jornadas de Málaga:

- La vivienda como 5º Pilar del Estado del Bienestar. El coste de la vivienda neutraliza las subidas salariales, por lo que debe incorporarse a la negociación colectiva.
- Limitar las Viviendas de Uso Turísticos y denunciar su modelo laboral.
- El PERTE de industrialización de la construcción como una oportunidad para crear empleo de calidad, accesible y seguro, y para atraer a mujeres y jóvenes al sector.

Las propuestas de los Expertos en tres entrevistas.

El sindicato como revulsivo para la rehabilitación de la vivienda, debe establecer alianzas estratégicas con otras organizaciones del sector, con el objetivo de que la afiliación no se quede atrás en la transición hacia viviendas más sostenibles y accesibles.

Diferentes expertos plantean distintas acciones para que UGT se convierta en un referente en la gobernanza de la vivienda a partir de un dato revelador: si el 26% de los 983.521 afiliados vive de alquiler, UGT podría representar a más de 255.000 personas inquilinas. Esta cifra otorga una legitimidad significativa al sindicato. Parte de sus propuestas forman parte de las conclusiones del informe.

8. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS SINDICALES

La similitud de los datos con las estadísticas oficiales valida el diagnóstico y posiciona a UGT como un actor con un conocimiento profundo de la realidad habitacional de la clase trabajadora.

La principal conclusión es la necesidad de ampliar el concepto de acción sindical para incluir la vivienda como un derecho laboral y social fundamental.

Por ello, se define el Derecho Sindical a la Vivienda como la defensa colectiva del derecho a la vivienda y la participación activa del sindicato en las políticas públicas, con el objetivo de eliminar la desigualdad y garantizar el acceso y la permanencia en una vivienda digna para toda la clase trabajadora.

La hoja de ruta para materializar este derecho se articula en cinco puntos:

1. **Consolidar la Representatividad**
2. **Crear Oficinas Piloto de Asesoría en Vivienda.** A partir de la experiencia acumulada, se elaboraría una Guía Sindical de la Vivienda.
3. **Fomentar la Mediación Sindical en Vivienda**
4. **Incidir en la Política Pública de Vivienda**
5. **Promover un Fondo de Vivienda Asequible**

Este informe marca el camino para que UGT transite desde la reivindicación del derecho a la vivienda hacia una acción sindical concreta, basada en el conocimiento de su propia base social, la alianza con otros actores y la participación institucional.