



INFORME SOBRE LA VIVIENDA Y SUS CONDICIONES

UGT-PV

Evolución de la vivienda
y sus condiciones en
España y Comunitat
Valenciana, desde una
perspectiva social.

Laura Acebron Caraballo

INFORME SOBRE LA VIVIENDA Y SUS CONDICIONES

DEPARTAMENTO DE POLÍTICA SOCIAL

LAURA ACEBRÓN CARABALLO

ROCIO BARBEITO LOJO

ISABEL LOPEZ ATIENZA

INDICE

1.	Introducción	4
2.	Situación de la Vivienda en España y la Comunidad Valenciana	5
2.1	Evolución del Parque de Viviendas	5
2.2	Comparación entre Vivienda Principal y No Principal	6
3.	Régimen de Tenencia: Propiedad y Alquiler	9
3.1	Evolución de la Propiedad de la Vivienda (2006-2023)	9
3.2	Evolución del Alquiler a Precio de Mercado (2006-2023)	12
3.3	Comparación entre Régimen de Tenencia: Propiedad vs. Alquiler (2006-2023)	14
4.	Evolución del Número de Viviendas Libres y Protegidas	15
4.1	Evolución del Número de Viviendas Libres	15
4.2	Evolución del Número de Viviendas Protegidas	16
4.3	Comparación entre Vivienda Libre y Vivienda Protegida	17
4.4	Evolución del Valor Tasado de la Vivienda Libre	18
4.5	Evolución del Valor Tasado de la Vivienda Protegida	19
4.6	Comparación entre el Valor Tasado de la Vivienda Libre y Protegida	20
5.	Accesibilidad Económica y Condiciones de los Hogares	21
5.1	Dificultades Económicas de los Hogares: Evolución y Comparación Nacional y Autonómica	21
5.1.1	Evolución de la Dificultad para Llegar a Fin de Mes a Nivel Nacional	21
5.2	Carencia Material y Carencia Material Severa: Evolución y Diferencias por Sexo	24
5.2.1	Evolución de la Carencia Material en España (2007-2023)	24
5.2.2	Diferencias de Género en la Carencia Material	25
5.3	Evolución de la Carencia Material Severa (2007-2023)	26
5.3.1	Diferencias de Género en la Carencia Material Severa	26
5.4	Deficiencias en la Vivienda según la Edad y Evolución Temporal (2007-2023)	27
5.4.1	Evolución General de las Deficiencias en la Vivienda	27
5.4.2	Deficiencias en la Vivienda según Grupo de Edad	28
5.5	Deficiencias en la Vivienda según el Nivel de Renta y Evolución Temporal (2004-2023)	29
5.5.1	Evolución General de las Deficiencias en la Vivienda	29
5.6	Evolución de la Carencia Material en los Hogares (2008-2023)	32
5.6.1	Nivel Nacional	32
5.6.2	Situación en la Comunidad Valenciana	33
5.7	Condiciones del Entorno Habitacional en España y la Comunidad Valenciana (2020)	35
5.7.1	Tendencias Generales a Nivel Nacional	35
5.7.2	Situación en la Comunidad Valenciana	36
6.	Sinhogarismo y Ejecuciones Hipotecarias: Impacto en la Vivienda y la Exclusión Social	38
6.1	ejecuciones hipotecarias	38
6.2	Sinhogarismo	39
6.2.1	Personas sin hogar según sexo por comunidad autónoma	40
6.2.2	Sinhogarismo según sexo y edad: perfiles de vulnerabilidad	41
6.2.3	Críticas metodológicas: una respuesta alternativa al sinhogarismo	42
7.	Derecho al tanteo y retracto	43
8.	Aumento del esfuerzo económico	44

9. Conclusiones.....	45
10. ANEXO	47

1. Introducción

El acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en una de las principales preocupaciones sociales en la Comunidad Valenciana y en el conjunto de España. Factores como el aumento de los precios, la escasez de alquileres asequibles y la precarización del empleo han agravado esta problemática, dificultando el derecho a una vivienda adecuada para amplias capas de la población. En este contexto, el papel de los agentes sociales es fundamental para la búsqueda de soluciones que garanticen una vivienda accesible y sostenible.

La crisis inmobiliaria de 2008 puso de manifiesto las profundas debilidades del mercado de la vivienda, evidenciando el impacto de la especulación, la subida de precios y la inestabilidad laboral, especialmente entre la juventud. Desde entonces, la evolución del sector ha seguido mostrando importantes desafíos. El incremento de la población con dificultades económicas, las carencias materiales y habitacionales, así como fenómenos como las ejecuciones hipotecarias y el sinhogarismo, reflejan la urgencia de medidas efectivas que aseguren el acceso y mantenimiento de la vivienda.

Las condiciones económicas de los hogares continúan siendo determinantes en la capacidad de acceso a la vivienda. La creciente desigualdad social y la inestabilidad laboral han limitado las opciones de muchas personas trabajadoras, afectando su bienestar y calidad de vida. La vivienda, más que un bien de mercado, es un derecho esencial y un factor clave para la estabilidad de la ciudadanía.

Desde la Unión General de Trabajadores del País Valencià (UGT-PV), como sindicato comprometido con la defensa de los derechos laborales y sociales, consideramos imprescindible abordar esta problemática. No podemos permanecer ajenos a una realidad que afecta de manera directa a la clase trabajadora. Por ello, este informe tiene como objetivo analizar la evolución del sector de la vivienda en España y en la Comunidad Valenciana, evaluando las condiciones de vida y vivienda desde una perspectiva social. A través de este análisis, proponemos medidas concretas para situar a la clase trabajadora en el centro de las políticas públicas, combatiendo la especulación y promoviendo el acceso a viviendas dignas y asequibles.

Tal y como señala Cortes (1995):

"La inserción de la vivienda y las familias en la sociedad está determinada por factores estructurales exteriores. Uno de estos factores, quizás el más importante, sigue siendo la posición que ocupan los individuos y sus familias en las estructuras económicas, la cual constituye uno de los elementos esenciales de su ubicación social. La posición económica va a determinar en gran medida la capacidad de acceso a la vivienda, las características de la familia y sus trayectorias vitales, y la posición espacial que van a ocupar; aunque el contenido de estos elementos varíen en la estructura social."

Esta reflexión sigue siendo vigente y refuerza la necesidad de políticas públicas que garanticen el derecho a la vivienda como un pilar fundamental de la justicia social.

2. Situación de la Vivienda en España y la Comunidad Valenciana

Antes de comenzar, en este apartado, se analizará en detalle la evolución del parque de viviendas en España y, de manera más específica, en la Comunidad Valenciana, observando su desarrollo a nivel autonómico y provincial. Además, se examinará la diferenciación entre vivienda principal y vivienda no principal, lo que permitirá comprender mejor las dinámicas habitacionales y el impacto que han tenido factores como la crisis financiera de 2008 y la reciente reconfiguración del mercado inmobiliario.

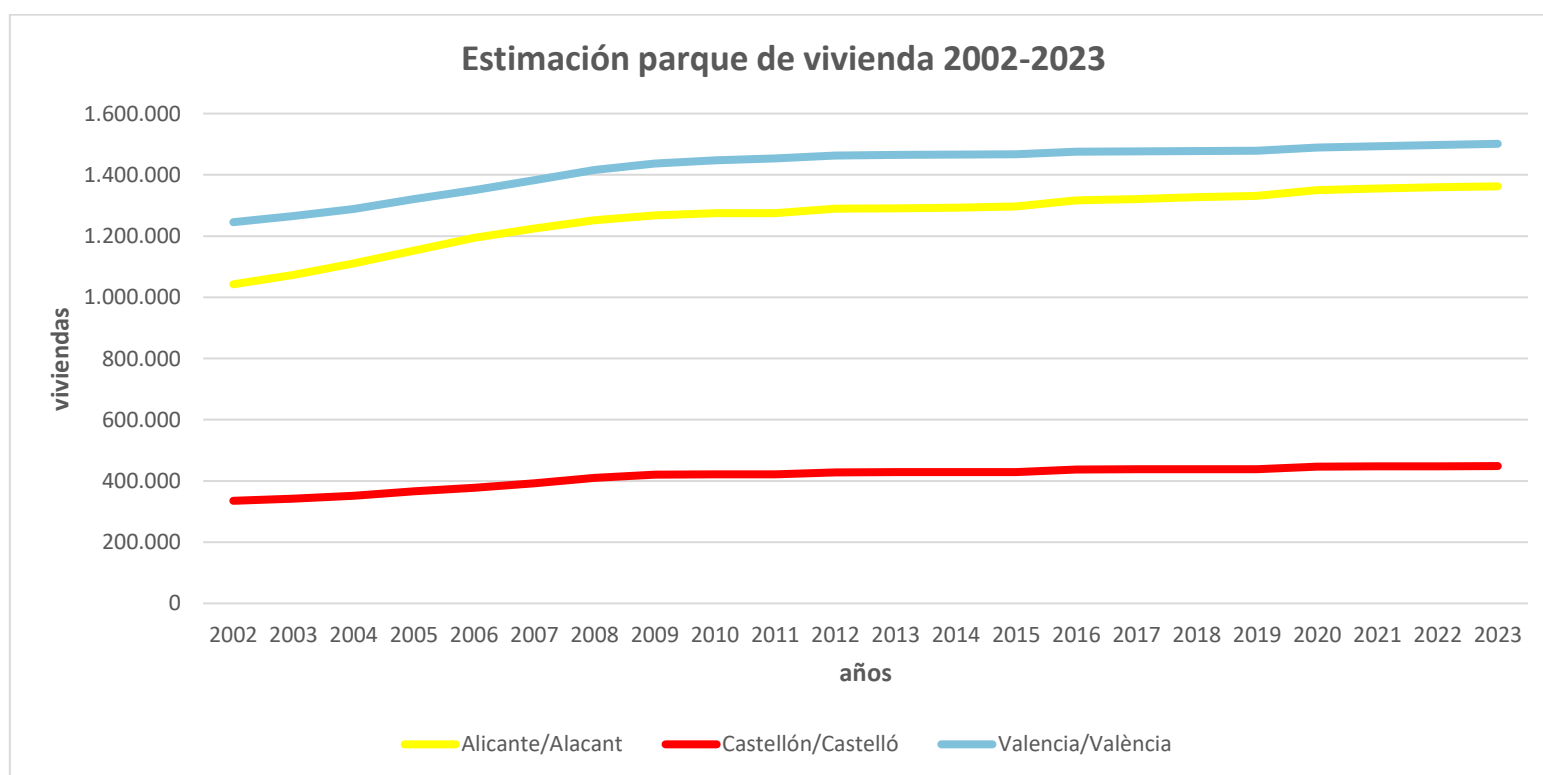
A través de este análisis, se podrá entender cómo han evolucionado las viviendas en función de las necesidades de la población y de los cambios económicos y sociales, identificando las particularidades de cada territorio y el papel que juegan la vivienda habitual y la segunda residencia en el conjunto del parque inmobiliario.

2.1 Evolución del Parque de Viviendas

Para comenzar, el parque de viviendas en España ha seguido una evolución constante a lo largo de los años, respondiendo al crecimiento poblacional, a las necesidades habitacionales y a la actividad del sector inmobiliario. Este aumento ha estado marcado por momentos de expansión y contracción, en función de las dinámicas económicas y del propio mercado de la vivienda.

Si nos detenemos en la evolución temporal, en 2002 el número total de viviendas en España era de 21.487.307. Desde entonces, se ha producido un incremento progresivo hasta alcanzar en 2023 un total de 26.902.443 viviendas, lo que refleja un aumento de más de 5,4 millones en dos décadas. Este crecimiento se ha producido en paralelo a la evolución demográfica y a las condiciones socioeconómicas que han definido el acceso a la vivienda en cada etapa.

Gráfico 1: Estimación parque de vivienda



Por otro lado, si observamos la evolución de la Comunidad Valenciana, encontramos una tendencia similar a la nacional, aunque con particularidades propias de la región. En 2002, la comunidad contaba con 2.622.936 viviendas y, en 2023, la cifra ascendía a 3.312.411, lo que implica un incremento de 689.475 viviendas en 21 años. Este crecimiento, aunque sigue la pauta general de España, ha sido ligeramente superior al promedio nacional, reflejando la relevancia del sector inmobiliario en la comunidad, así como su dinamismo en términos de construcción y urbanización.

Sin embargo, el comportamiento no ha sido homogéneo en todo el territorio valenciano, ya que cada provincia ha mostrado particularidades en su evolución. Alicante ha liderado en volumen de viviendas, pasando de 1.042.423 en 2002 a 1.362.460 en 2023, lo que supone un aumento de más de 320.000 viviendas. Este crecimiento se debe, en gran medida, a la relevancia de la provincia como un foco clave del sector inmobiliario, impulsado por la demanda de segundas residencias y el auge del turismo residencial.

En cuanto a Castellón, aunque presenta el parque de viviendas más reducido dentro de la Comunidad Valenciana, ha experimentado el mayor incremento relativo. En 2002, la provincia contaba con 335.168 viviendas, y en 2023 esta cifra ascendió hasta las 448.624, lo que demuestra un desarrollo urbanístico sostenido, especialmente en municipios costeros y zonas con expansión industrial.

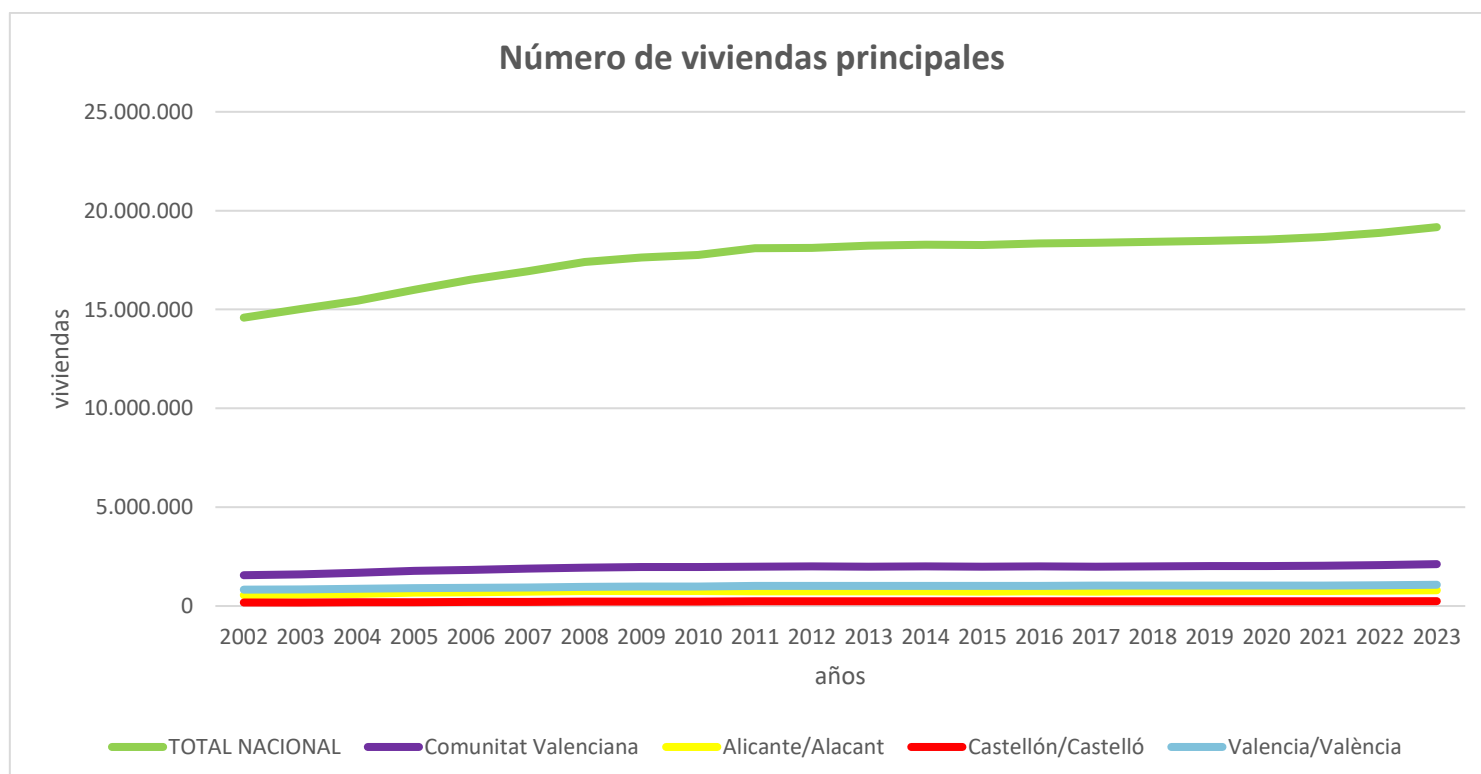
Por su parte, Valencia, siendo la provincia con mayor población, ha mantenido una tendencia más estable en el crecimiento de su parque de viviendas. En 2002, se registraban 1.245.345 viviendas, y en 2023 la cifra se incrementó hasta 1.501.327, lo que supone un aumento de 256.000 viviendas en dos décadas. Aunque este crecimiento es inferior en comparación con Alicante y Castellón en términos relativos, sigue evidenciando la consolidación urbanística en la capital y sus áreas metropolitanas, donde la densidad poblacional y la actividad económica han impulsado un desarrollo continuo.

En términos generales, el crecimiento del parque de viviendas en la Comunidad Valenciana ha seguido una evolución alineada con el contexto nacional, pero con particularidades internas. Mientras que Alicante ha experimentado una notable expansión impulsada por el turismo y la demanda de segunda residencia, Castellón ha mostrado un crecimiento destacado en términos proporcionales, y Valencia ha consolidado su desarrollo urbano de manera sostenida.

2.2 Comparación entre Vivienda Principal y No Principal

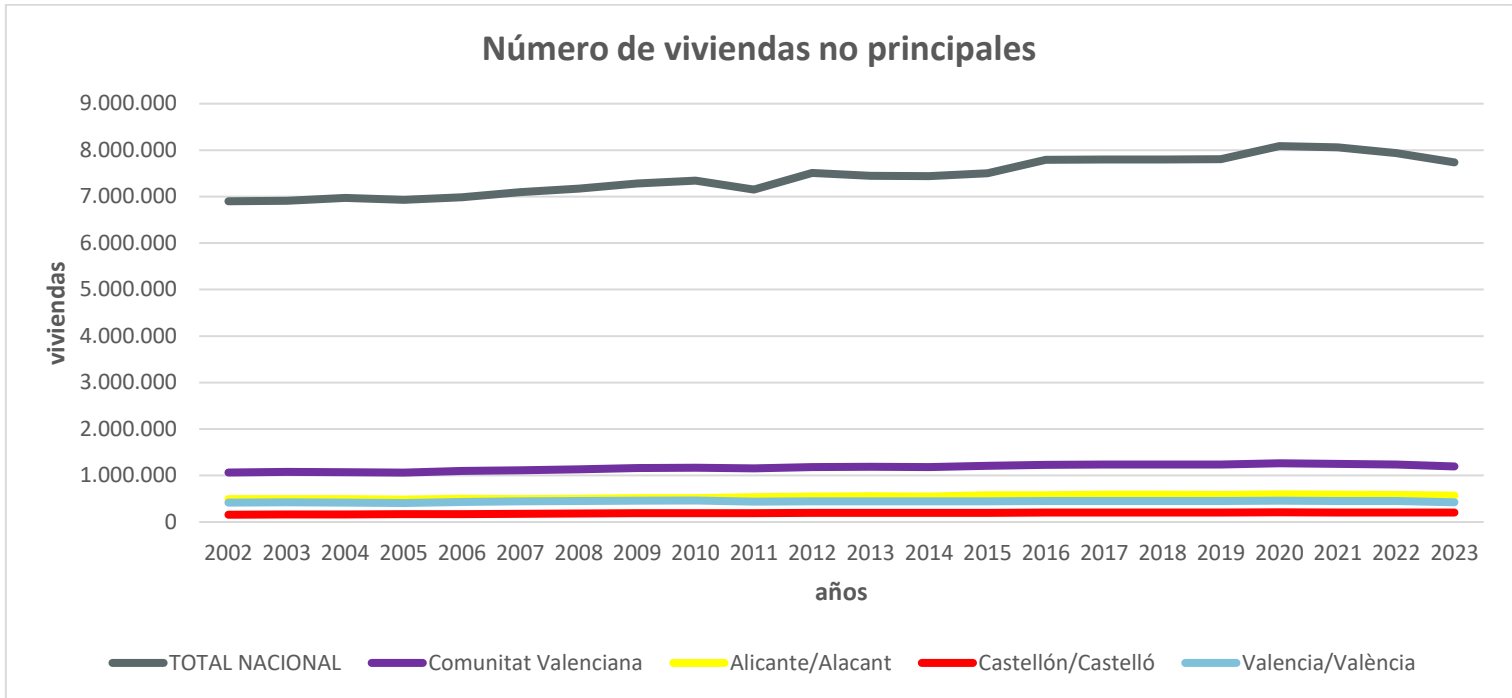
Ahora bien, una vez analizada la evolución del parque de viviendas en términos generales, resulta fundamental diferenciar entre vivienda principal y no principal, ya que esta distinción nos permite comprender mejor las dinámicas habitacionales y la función que desempeñan los distintos tipos de vivienda en la sociedad.

Gráfico 2: Vivienda principal



Fuente: INE

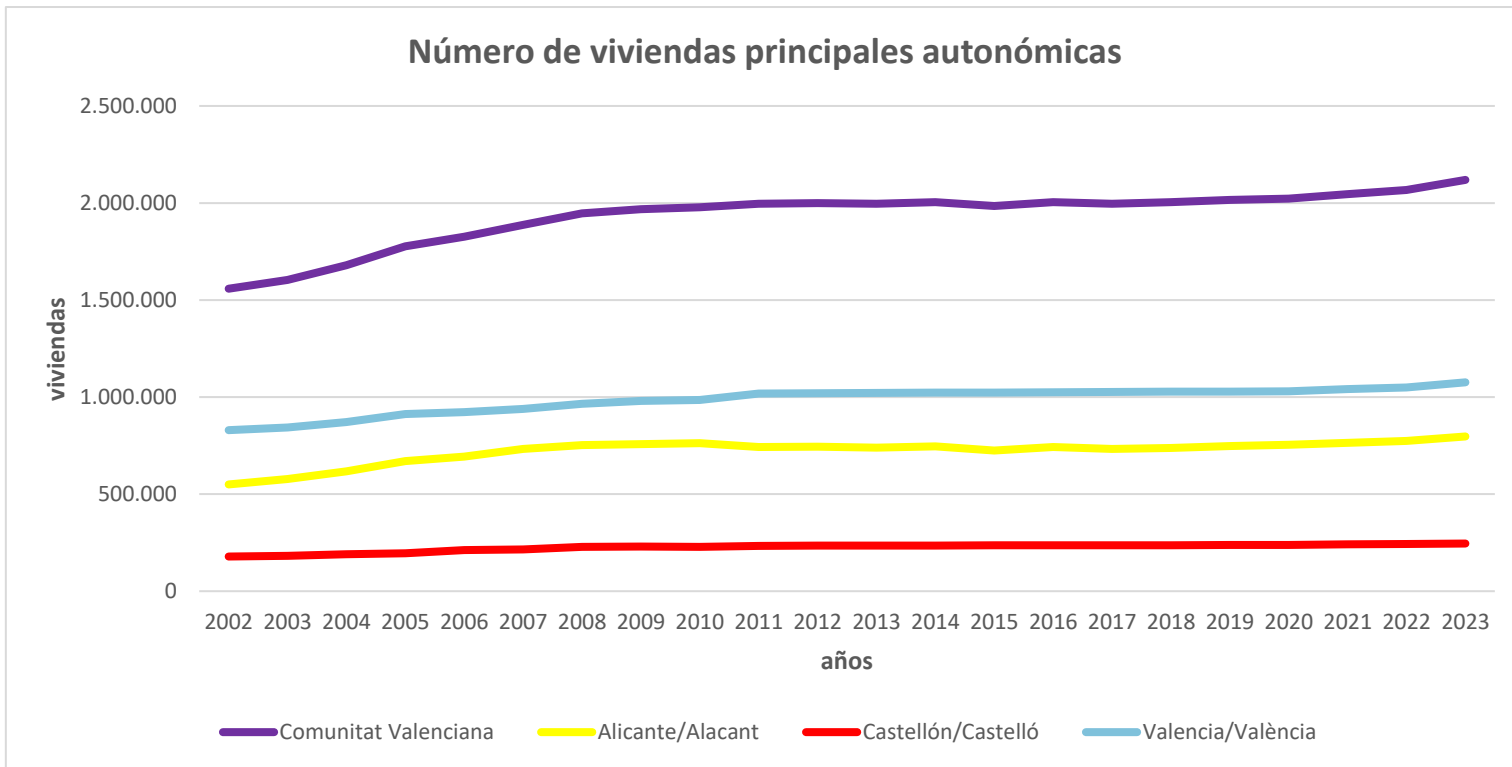
Gráfico 3: vivienda no principal



Fuente: INE

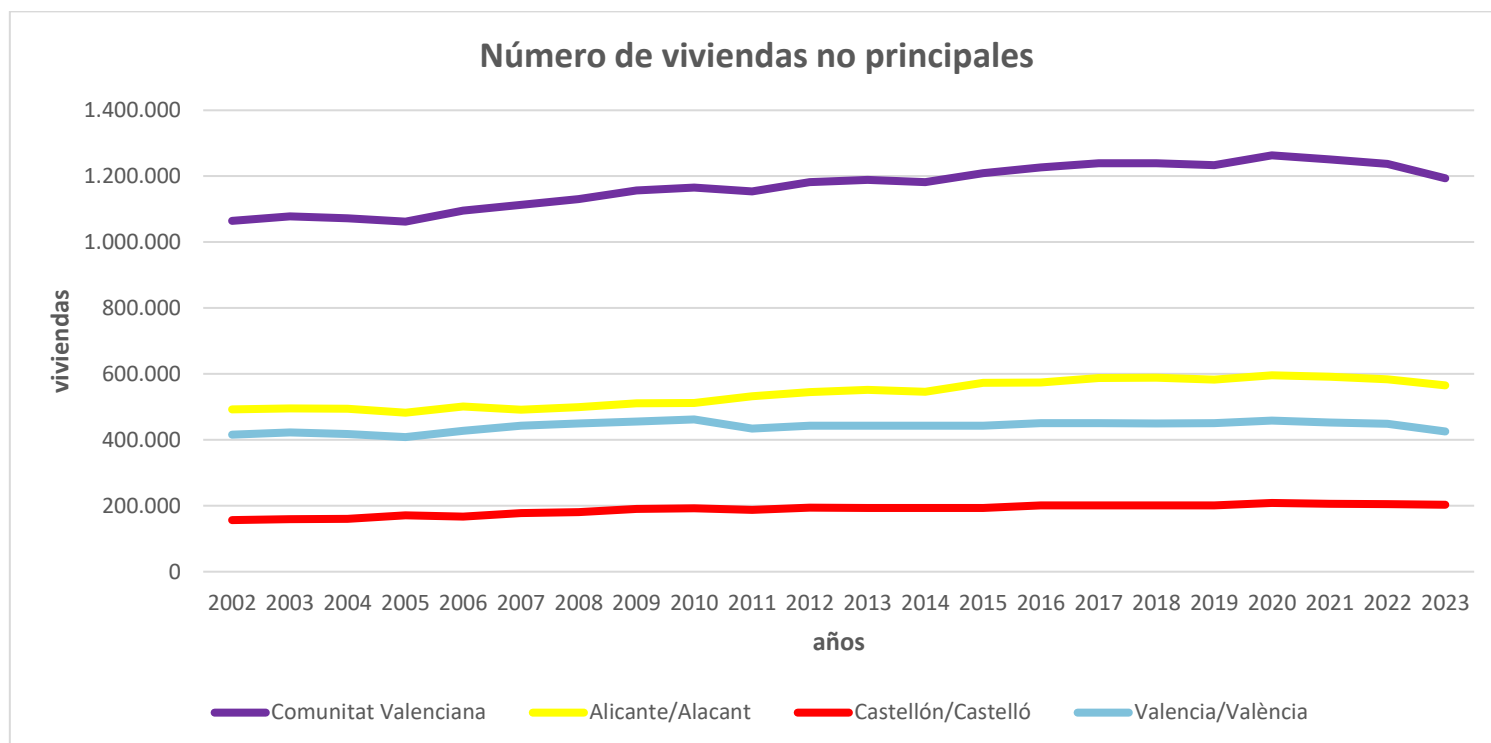
A nivel nacional, en 2002 España contaba con un total de 21.487.307 viviendas, de las cuales 14.587.227 eran viviendas principales y 6.900.080 no principales. Para 2023, el parque de viviendas se había elevado hasta 26.902.443, con 19.165.829 viviendas principales y 7.736.614 no principales. Como se puede observar, la vivienda principal ha crecido de manera mucho más significativa que la vivienda no principal, reflejando un incremento en la demanda de inmuebles destinados a residencia habitual frente a segundas residencias o viviendas vacías.

Gráfico 4: vivienda principal autonómica



Fuente: INE

Gráfico 5: viviendas no principales autonómicas



Fuente: INE

Si analizamos el caso de la Comunidad Valenciana, encontramos un patrón similar, aunque con algunas especificidades. En 2002, la comunidad tenía un total de 2.622.936 viviendas, de las cuales 1.558.475 eran principales y 1.064.461 no principales. Para 2023, el total de viviendas ascendía a 3.312.411, con 2.119.001 viviendas principales y 1.193.410 no principales. Estos datos muestran que el crecimiento de la vivienda principal en la Comunidad Valenciana ha sido superior al promedio nacional, lo que indica una mayor consolidación de la vivienda destinada a residencia habitual dentro del territorio.

Sin embargo, a nivel provincial, las diferencias en la evolución de estos dos tipos de vivienda resultan especialmente notorias. Alicante, por ejemplo, ha registrado un crecimiento significativo en la vivienda principal, alcanzando en 2023 un total de 797.240 viviendas principales frente a las 550.068 que había en 2002. Por otro lado, la vivienda no principal también ha crecido, pasando de 492.355 a 565.220, lo que reafirma la importancia de Alicante como una provincia donde la segunda residencia sigue teniendo un peso relevante debido a su atractivo turístico.

En contraste, Castellón ha mostrado un crecimiento más equilibrado entre ambos tipos de vivienda. En 2002, la provincia contaba con 178.683 viviendas principales y 156.485 no principales, mientras que en 2023 estas cifras habían aumentado hasta 245.640 y 202.984 respectivamente. Esto sugiere que, aunque la vivienda principal ha crecido, la segunda residencia también sigue teniendo una presencia considerable en la provincia, probablemente ligada al desarrollo de su litoral y a la expansión de ciertas zonas residenciales.

Por último, Valencia se ha consolidado como la provincia con un mayor predominio de vivienda principal. En 2002, la cifra de viviendas principales era de 829.724 y en 2023 ascendía a 1.076.121, mientras que las viviendas no principales han permanecido en niveles más estables, pasando de 415.621 a 425.206. Esto indica que en Valencia la mayor parte del crecimiento se ha dado en la vivienda habitual, con una menor variación en la vivienda no principal.

En conclusión, los datos reflejan que, en términos generales, la vivienda principal ha experimentado un crecimiento significativamente mayor en comparación con la vivienda no principal. Esto demuestra que, en la sociedad española, existe una clara consolidación de la vivienda habitual como el eje central del mercado inmobiliario, mientras que la segunda residencia sigue teniendo peso en ciertos territorios, especialmente aquellos con una alta actividad turística. Alicante mantiene un equilibrio entre ambos tipos de vivienda, lo que refuerza su papel como un destino clave para el turismo y la inversión en segundas residencias. Por su parte, Castellón muestra un crecimiento más homogéneo entre ambos tipos de vivienda, mientras que Valencia se orienta de manera clara hacia la consolidación de la vivienda principal, evidenciando un mercado más estable y menos influenciado por la demanda de segundas residencias.

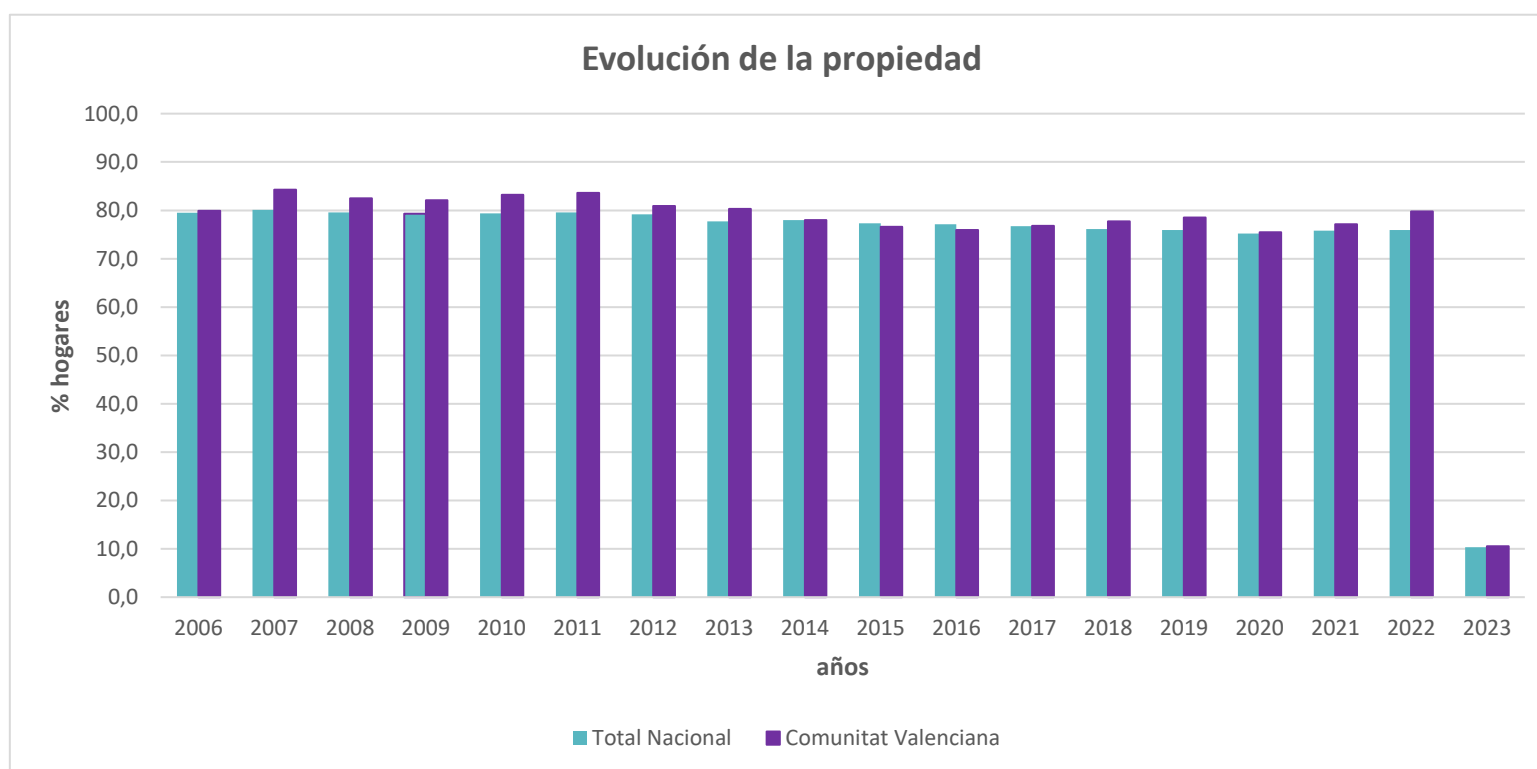
3. Régimen de Tenencia: Propiedad y Alquiler

El acceso a la vivienda en España ha experimentado transformaciones significativas en las últimas décadas, condicionadas por factores económicos, sociales y políticos. Mientras que la propiedad ha sido históricamente la forma predominante de tenencia, en los últimos años se ha observado un cambio en la tendencia, con un aumento progresivo del alquiler. Este fenómeno responde a múltiples causas, entre ellas el impacto de la crisis financiera de 2008, el encarecimiento del mercado inmobiliario, la precarización laboral y las dificultades de acceso al crédito.

Para comprender mejor esta evolución, resulta fundamental analizar la progresión de la tenencia en propiedad y en alquiler, observando su comportamiento por grupos de edad y diferencias de género, a partir de estos datos, se podrá evaluar cómo han cambiado las preferencias y posibilidades habitacionales en España y la Comunidad Valenciana.

3.1 Evolución de la Propiedad de la Vivienda (2006-2023)

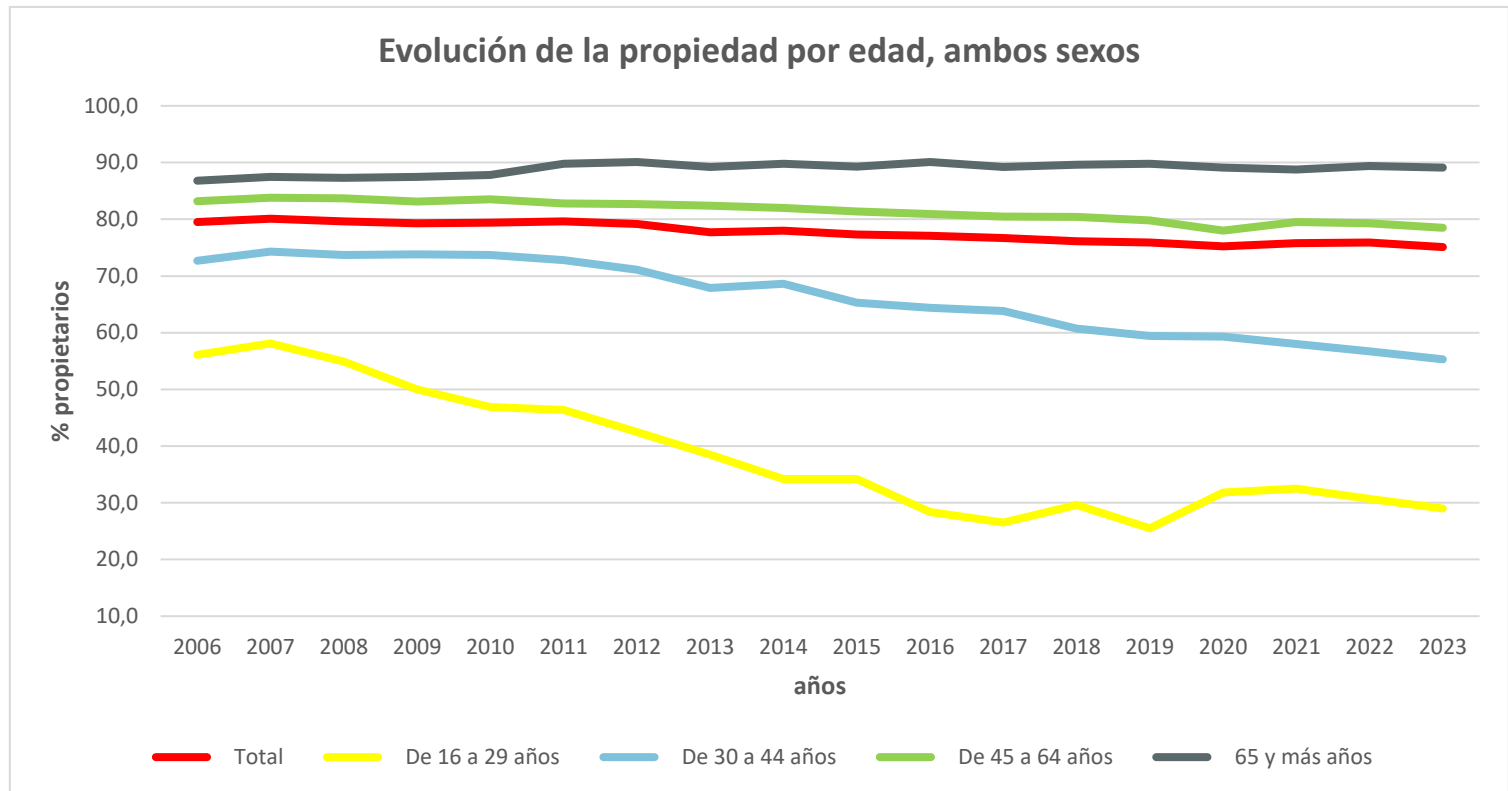
Gráfico 6: Evolución de la propiedad



Fuente: INE

Para comenzar, el régimen de tenencia en propiedad ha mostrado una tendencia descendente en España desde 2006 hasta 2023, reflejando cambios en las condiciones económicas, la evolución del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda. En términos generales, la tasa de propiedad ha disminuido del 79,5% en 2006 al 76% en 2022, lo que indica una reducción progresiva de la vivienda en propiedad a favor del alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Por otro lado, en la Comunidad Valenciana se observa una tendencia similar a España, pero con un porcentaje ligeramente superior. Por ejemplo, en 2006 el 80% de hogares de la Comunidad Valenciana eran propietarios, durante los años siguientes experimenta un aumento de hasta el 83% en 2011 o el 80% en 2023, sin embargo, a partir del 2015 comienza a descender ligeramente los hogares propietarios hasta el 2022 que cuenta con un 79% de hogares. Es importante destacar que, en 2023 tanto a nivel nacional como a nivel autonómico la tenencia de propiedad cae significativamente, con porcentajes como en el caso de España del 76% en 2022 al 10%, o en el caso de Comunidad Valenciana del 80% en 2022 al 10,5% al 2023

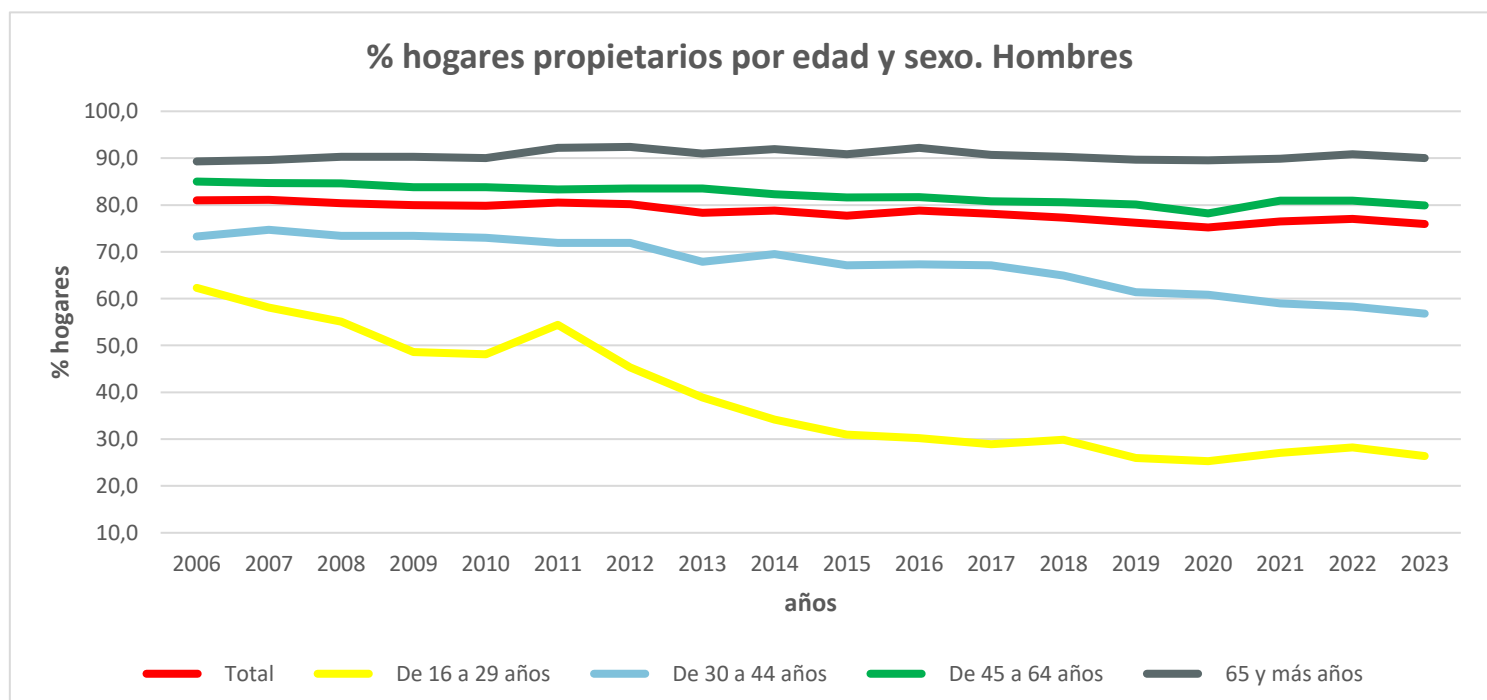
Gráfico 7: evolución de la propiedad por edad ambos sexos



Fuente: INE

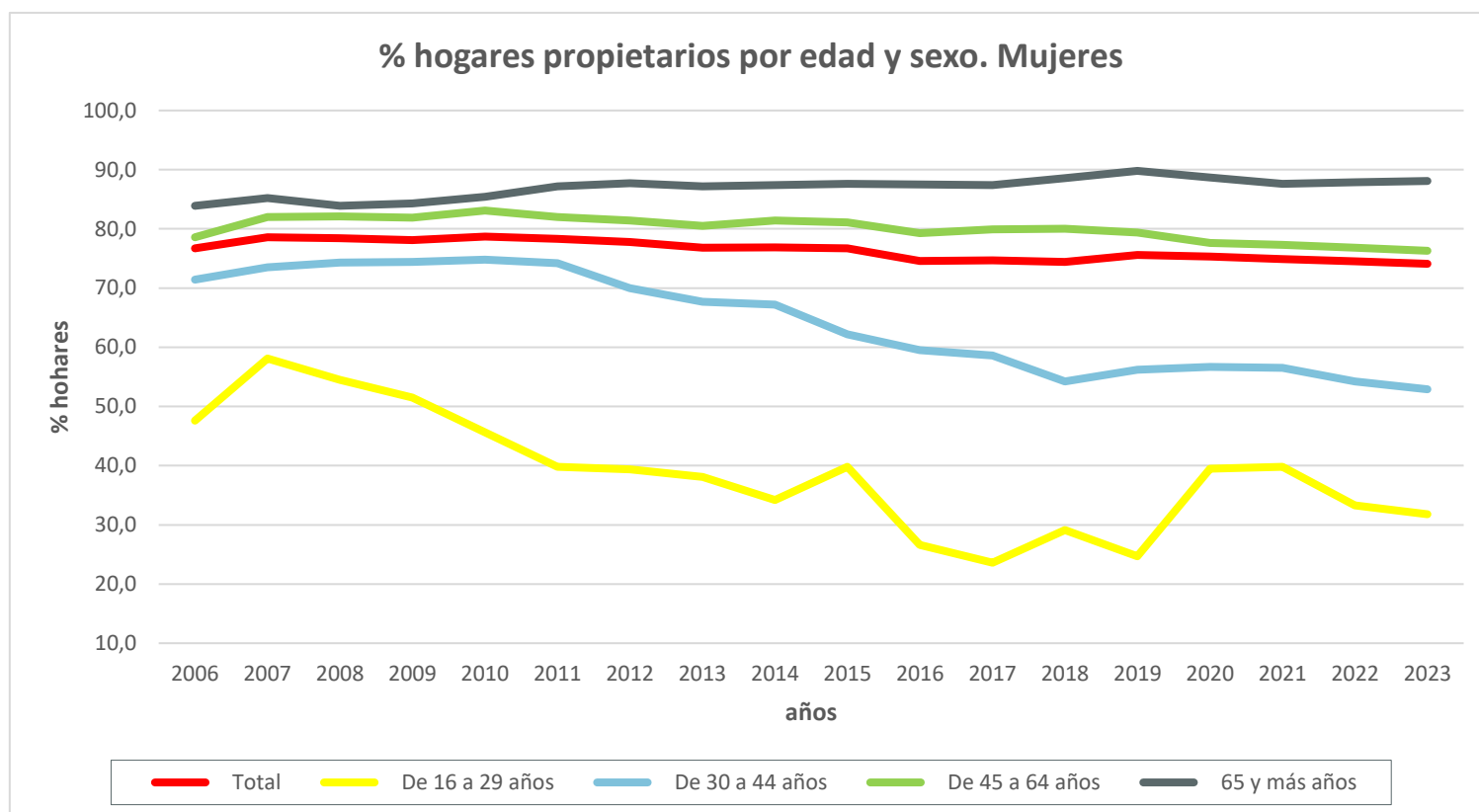
Si se analiza la evolución por edad, se observan diferencias notables. Por un lado, en el grupo de 16 a 29 años, el porcentaje de personas propietarias ha pasado del 56,1% en 2006 al 29,0% en 2023, reflejando la mayor caída en la propiedad dentro de todos los segmentos de edad. Esta disminución pone de manifiesto las dificultades de las personas jóvenes para acceder a una vivienda en propiedad, derivadas del encarecimiento de los precios, la inestabilidad laboral y las restricciones en el acceso al crédito hipotecario. Por otro lado, en el grupo de 30 a 44 años, el descenso también ha sido pronunciado, pasando del 72,7% en 2006 al 55,3% en 2023, lo que confirma que cada vez más jóvenes adultos están optando por el alquiler en lugar de la compra de vivienda. En contraste, el grupo de 45 a 64 años ha experimentado una reducción más leve, del 83,2% en 2006 al 78,5% en 2023, lo que indica que las generaciones mayores han logrado mantener un mayor acceso a la vivienda en propiedad. Finalmente, en el grupo de 65 y más años, la tasa de propiedad se ha mantenido elevada y relativamente estable, pasando del 86,8% en 2006 al 89,1% en 2023, lo que muestra que la mayoría de los adultos mayores aún residen en viviendas adquiridas en etapas anteriores de su vida.

Gráfico 8: % de hogares propietarios por edad y sexo. Hombres



Fuente: INE

Gráfico 9: % de hogares por edad y sexo. Mujeres



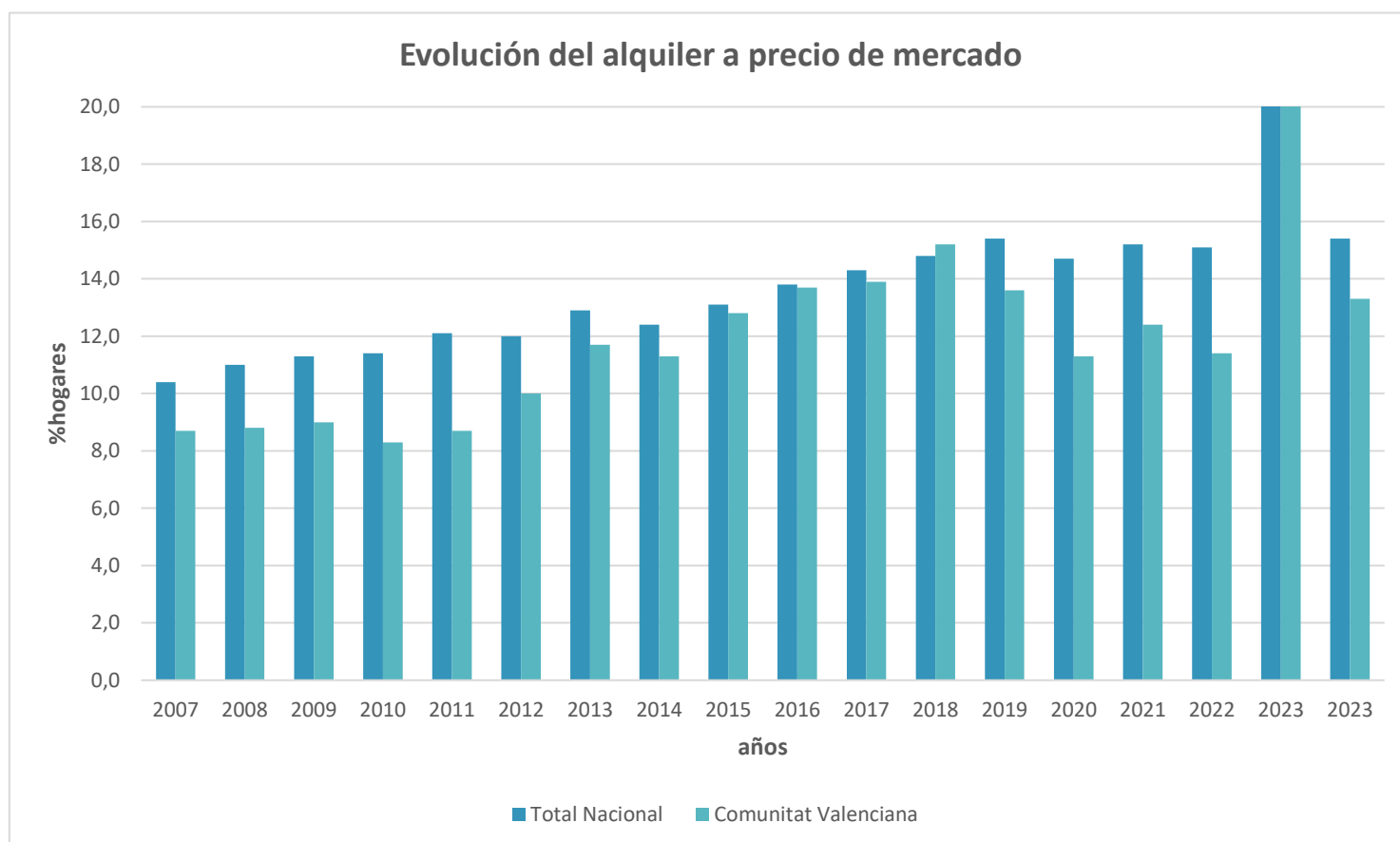
Fuente: INE

En términos de género, los hombres han mantenido una tasa de propiedad ligeramente superior a la de las mujeres a lo largo del período analizado. En 2006, el 81,0% de los hombres eran propietarios, en comparación con el 76,7% de las mujeres. Para 2023, estas cifras han descendido hasta el 75,9% en hombres y el 74,1% en mujeres, con una tendencia de reducción similar en ambos sexos. Si observamos a los más jóvenes, la caída en la propiedad es más drástica en los hombres, pasando del 62,3% en 2006 al 26,4% en 2023, mientras que en las mujeres la caída ha sido del 47,6% al 31,8%. Esta diferencia podría explicarse por factores como la mayor inestabilidad laboral en los jóvenes y las dificultades de acceso al crédito.

En conclusión, el análisis del régimen de propiedad en España muestra una tendencia descendente generalizada, especialmente en las personas jóvenes y adultos/as jóvenes. Estos grupos de edad son los más afectados por los problemas económicos y financieros para la compra y acceso a la vivienda. En contraste, los mayores de 65 años han mantenido tasas de propiedad altas, lo que muestra claramente una brecha generacional en el acceso a la vivienda en propiedad.

3.2 Evolución del Alquiler a Precio de Mercado (2006-2023)

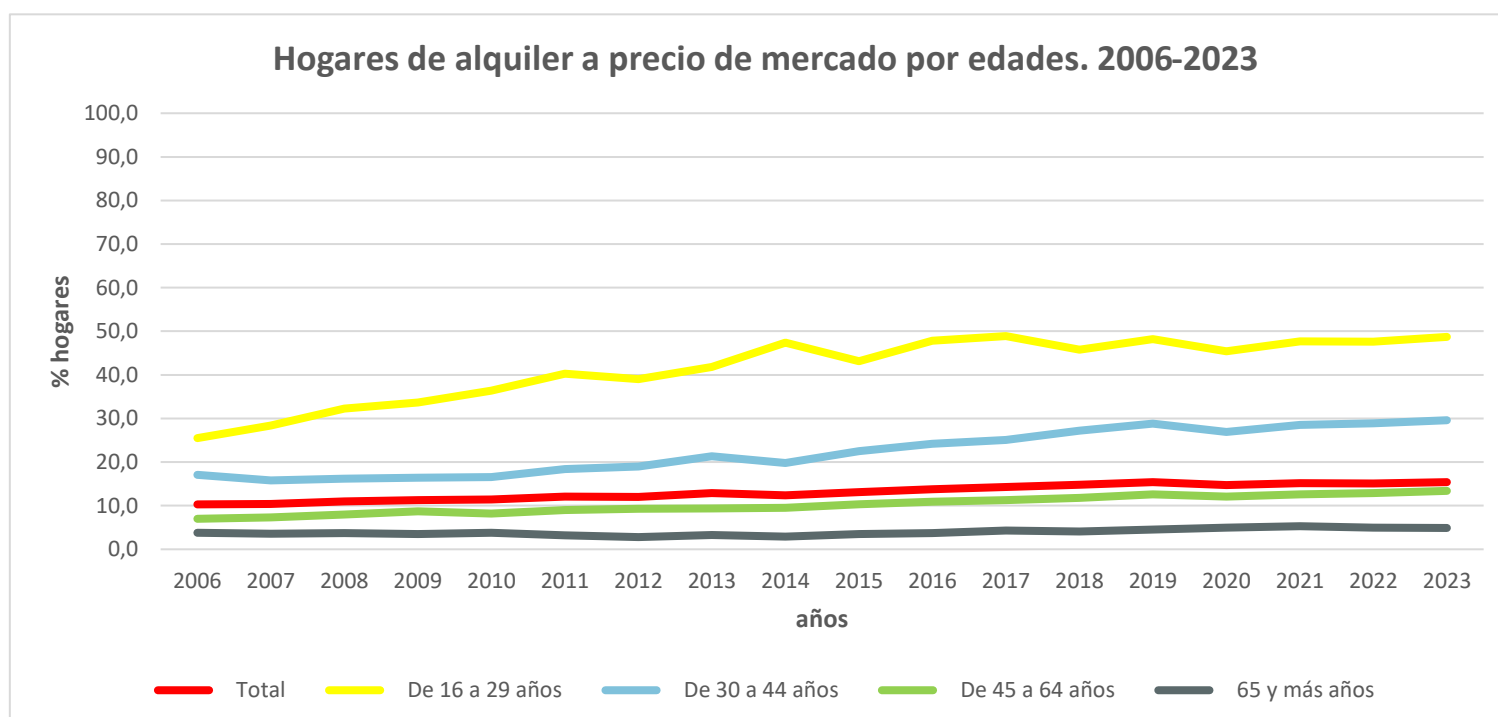
Gráfico 10: Evolución del alquiler a precio de mercado



Fuente: INE

A medida que el acceso a la propiedad se ha vuelto más complicado, el régimen de alquiler ha experimentado un crecimiento constante en España desde 2006 hasta 2023. En términos generales, la tasa de alquiler ha crecido del 10,3% en 2006 al 15,4% en 2023, evidenciando una clara tendencia de incremento en el alquiler como opción habitacional. Por otra parte, en el caso de la Comunidad Valenciana ocurre del mismo modo, pese a que la tendencia es ligeramente menor que en el total nacional, esta muestra un crecimiento significativo con los años, de manera que de tener un 8,7 % de hogares en alquiler a precio de mercado, en 2023 hay un 13,3% de hogares, lo que supone crecimiento característico.

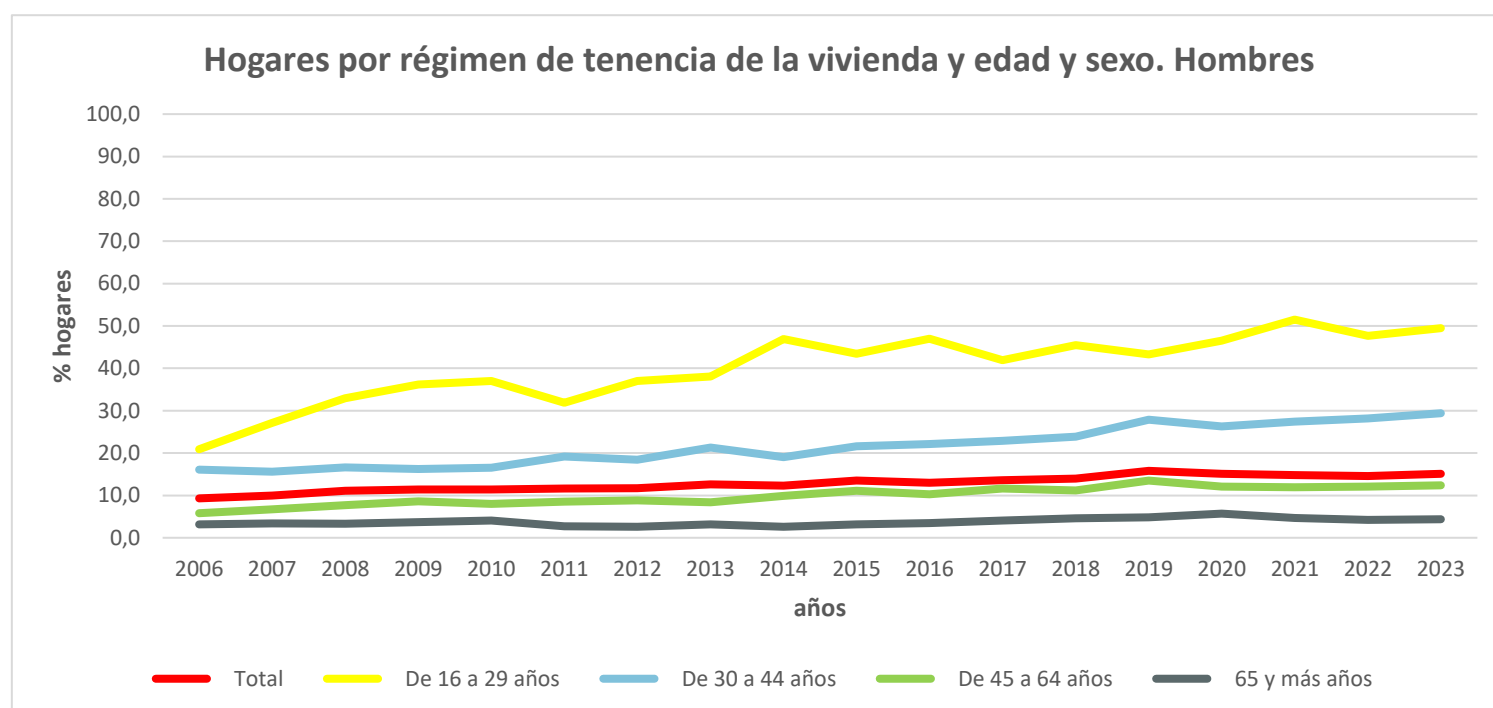
Gráfico 11: hogares de alquiler a precio de mercado por edades



Fuente: INE

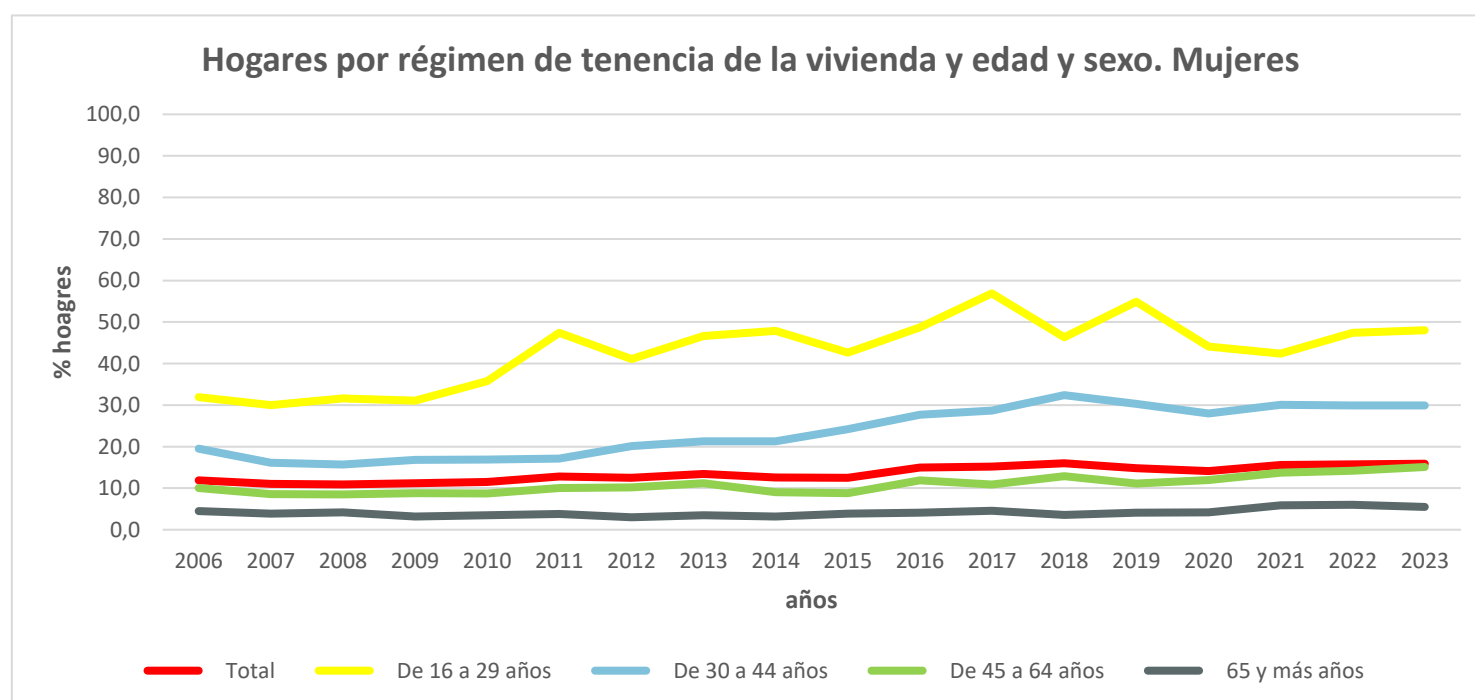
Si analizamos la evolución por edad, se observan diferencias notables. En primer lugar, el grupo de 16 a 29 años ha sido el más afectado por esta transformación, ya que el porcentaje de personas jóvenes que viven en alquiler ha pasado del 25,5% en 2006 al 48,7% en 2023. Este aumento refleja las dificultades de la juventud para acceder a créditos hipotecarios debido a la precariedad laboral y el encarecimiento de los precios de vivienda. En segundo lugar, en el grupo de 30 a 44 años, la tasa de alquiler también ha experimentado un crecimiento significativo, pasando del 17,1% en 2006 al 29,6% en 2023, lo que confirma que cada vez se permanece más en el mercado de alquiler. En tercer lugar, en el grupo de 45 a 64 años, el porcentaje de personas en alquiler ha aumentado del 7,0% en 2006 al 13,4% en 2023, lo que indica un crecimiento más moderado pero sostenido en este segmento etario. Finalmente, en el grupo de 65 y más años, el porcentaje de alquiler ha subido del 3,8% en 2006 al 4,9% en 2023, mostrando que el alquiler sigue siendo una opción minoritaria en este sector de la población, aunque con un leve incremento en los últimos años.

Gráfico 12: hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo. Hombres



Fuente: INE

Gráfico 13: hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo. Mujeres



Fuente: INE

En términos de género, el alquiler ha aumentado tanto para hombres como para mujeres, aunque con pequeñas diferencias. En 2006, el 9,3% de los hombres residía en viviendas alquiladas, frente al 11,9% de las mujeres. Para 2023, estas cifras aumentaron hasta el 15,1% en hombres y el 15,9% en mujeres. En los grupos más jóvenes, el

crecimiento del alquiler ha sido más pronunciado en las mujeres, con una subida del 31,9% en 2006 al 48,0% en 2023, mientras que en los hombres la cifra aumentó del 20,9% al 49,5%.

En conclusión, el alquiler se ha convertido en una opción cada vez más frecuente, especialmente para las y los jóvenes y adultos jóvenes, que enfrentan dificultades para acceder a la propiedad. Mientras tanto, las personas mayores de 65 años han mantenido tasas de alquiler bajas, reflejando que son el grupo con la mayor estabilidad posible en la propiedad.

3.3 Comparación entre Régimen de Tenencia: Propiedad vs. Alquiler (2006-2023)

En términos comparativos, la evolución del régimen de tenencia en España entre 2006 y 2023 pone de manifiesto una transformación progresiva en las dinámicas habitacionales. Mientras que la propiedad ha ido perdiendo peso, el alquiler ha ganado protagonismo, evidenciando un cambio en la forma de acceder a la vivienda.

Por un lado, la crisis de 2008 fue un punto de inflexión que endureció el acceso a la financiación hipotecaria, lo que obligó a muchas personas a posponer la compra de una vivienda y optar por el alquiler. A esto se suman la inestabilidad laboral y la subida de los precios de la vivienda, que han hecho que cada vez más las personas menores de 35 años se decanten por el alquiler.

Por otro lado, la falta de políticas públicas que promuevan el acceso a la propiedad ha reforzado esta tendencia. Mientras que en décadas anteriores la compra de vivienda era la norma, actualmente muchas familias encuentran en el alquiler una opción más accesible, aunque también más incierta debido a que tampoco existe una gran protección de los precios.

En definitiva, el régimen de tenencia en España ha experimentado un cambio estructural, donde la propiedad sigue siendo mayoritaria, pero el alquiler ha cobrado mayor protagonismo. A futuro, el acceso a la vivienda dependerá en gran medida de las políticas de vivienda y de las condiciones económicas de la población.

4. Evolución del Número de Viviendas Libres y Protegidas

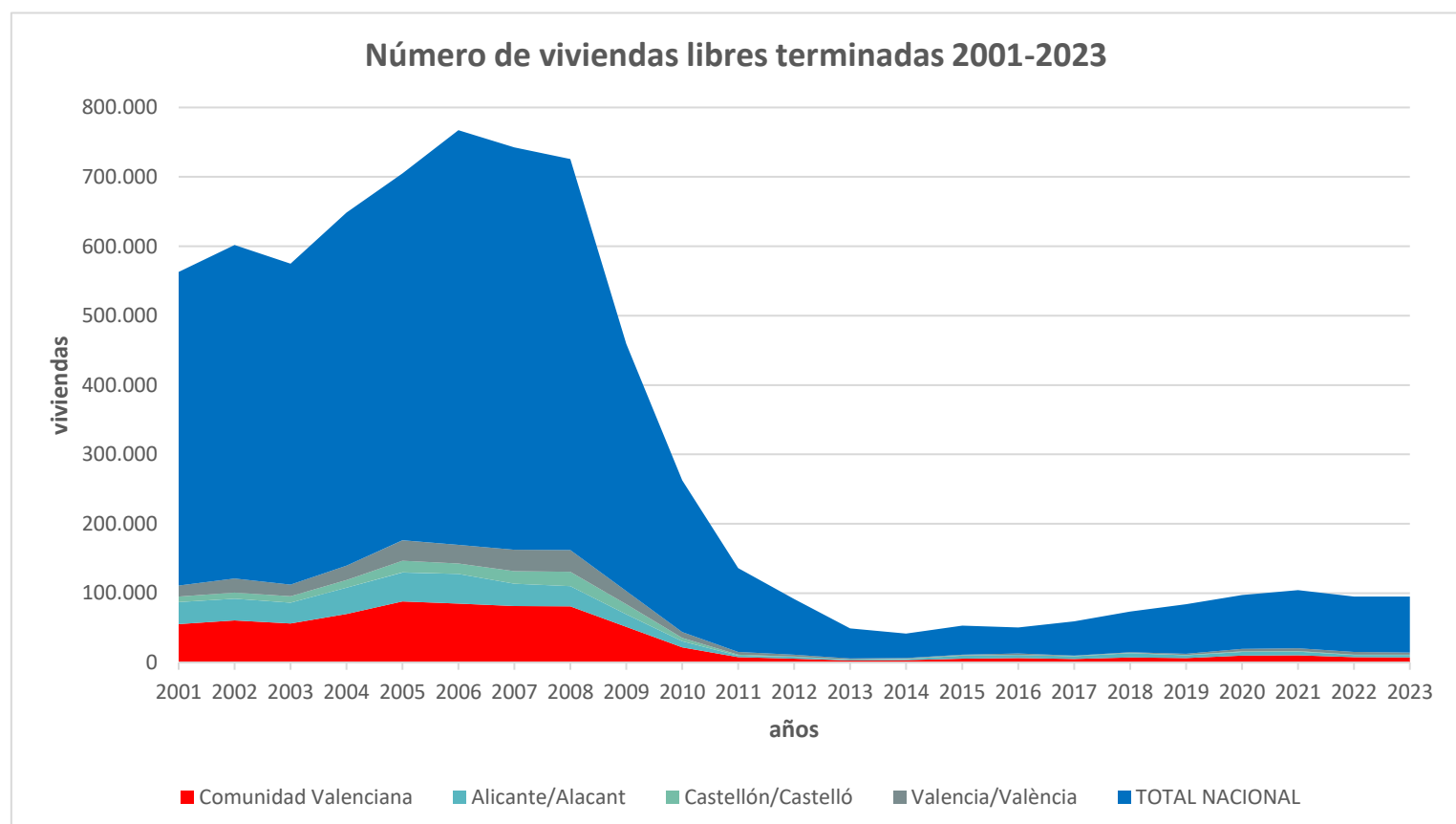
El mercado de la vivienda en España ha estado marcado por profundas transformaciones a lo largo de las últimas décadas, reflejando los efectos de las crisis económicas, las fluctuaciones en la demanda y la evolución de las políticas públicas en materia de vivienda. En este contexto, la relación entre la vivienda libre y la vivienda protegida es clave para entender las dinámicas del acceso a la vivienda y la capacidad de los hogares para encontrar soluciones habitacionales adecuadas a sus necesidades y recursos.

Por un lado, la vivienda libre ha sido históricamente la opción mayoritaria, con una evolución más volátil y condicionada por los ciclos económicos y la especulación inmobiliaria. Por otro lado, la vivienda protegida ha jugado un papel fundamental en la provisión de hogares asequibles para la población más vulnerable, aunque su oferta ha ido disminuyendo de forma significativa en los últimos años.

A continuación, se analizará la evolución del número de viviendas libres y protegidas en España y la Comunidad Valenciana, observando las diferencias entre ambos modelos, su distribución territorial y su impacto en el acceso a la vivienda.

4.1 Evolución del Número de Viviendas Libres

Gráfico 14: número de viviendas libres terminadas



Fuente: INE

Para comenzar, el número de viviendas libres en España y la Comunidad Valenciana ha experimentado importantes variaciones entre 2001 y 2023, reflejando los efectos del auge inmobiliario de los primeros años del siglo XXI, la crisis financiera de 2008 y la posterior recuperación del sector. A nivel nacional, en 2001 se contabilizaban 452.252 viviendas libres, alcanzando su punto más alto en 2006 con 597.632 unidades. Sin embargo, tras el estallido de la crisis, la construcción de este tipo de vivienda sufrió una drástica caída, situándose en su nivel más bajo en 2014 con apenas 35.382 unidades. A partir de ese momento, comenzó una recuperación paulatina, aunque lejos de los niveles previos a la crisis, alcanzando en 2023 un total de 80.473 viviendas libres.

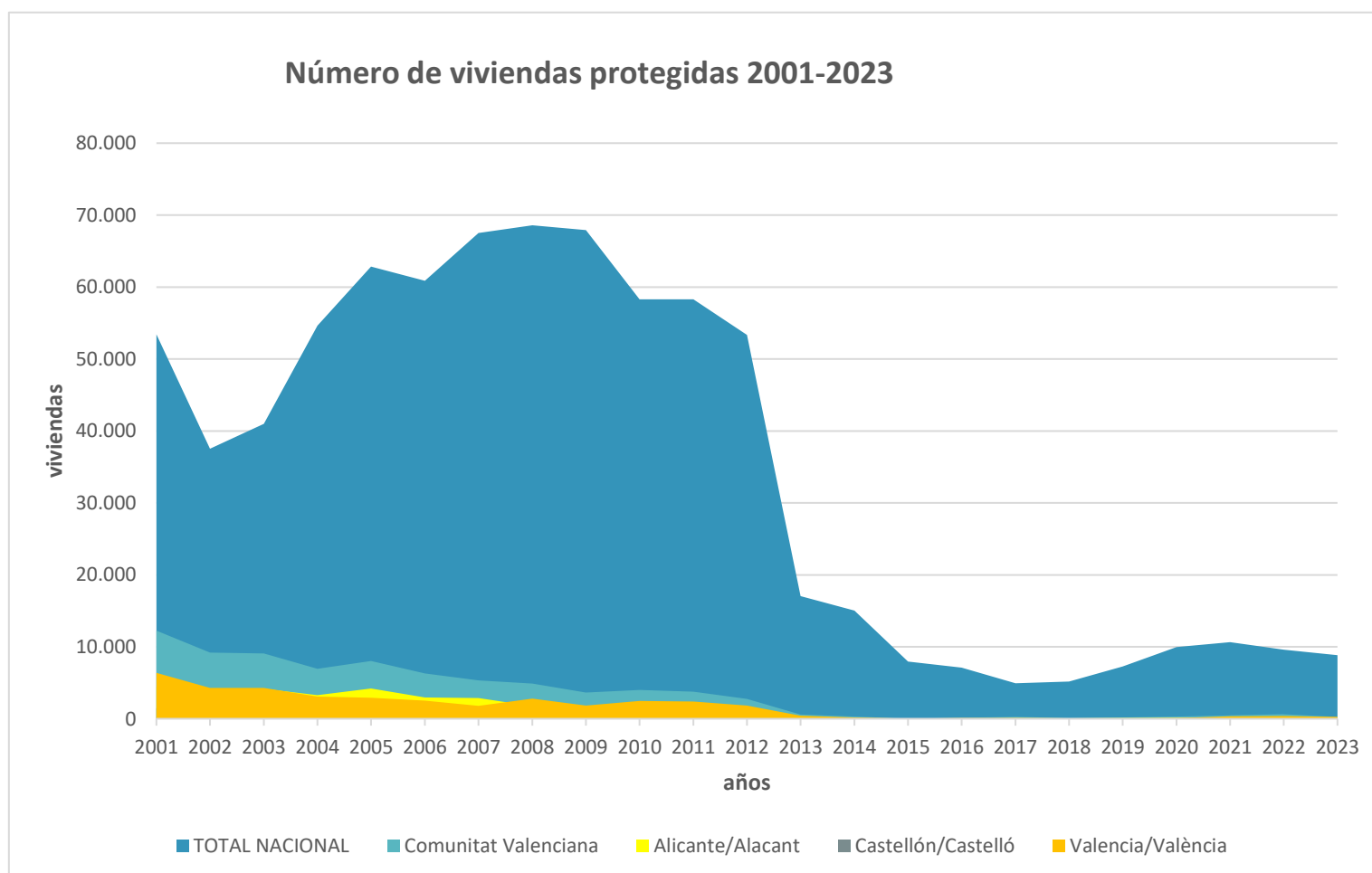
En lo que respecta a la Comunidad Valenciana, la evolución ha seguido una tendencia similar a la nacional, aunque con particularidades propias de la región. En 2001, el número de viviendas libres ascendía a 55.408, aumentando hasta su máximo en 2005 con 88.043. No obstante, con la llegada de la crisis, la construcción sufrió un desplome, reduciéndose drásticamente hasta alcanzar un mínimo en 2013 con solo 2.907 unidades. A pesar de cierta recuperación en los años siguientes, en 2023 el número de viviendas libres en la comunidad se situaba en 7.245, reflejando una recuperación aún moderada.

Por otro lado, si se analiza la evolución a nivel provincial, se pueden identificar diferencias notables entre Alicante, Castellón y Valencia. Alicante ha sido la provincia con el mayor volumen de viviendas libres a lo largo del período analizado, pasando de 31.784 en 2001 a 42.828 en 2006, antes de descender significativamente hasta las 3.425 viviendas en 2023. Castellón, aunque con un menor número de viviendas en términos absolutos, mostró un patrón similar: en 2001 contaba con 8.083 viviendas, alcanzando su pico en 2007 con 18.029, para luego reducirse hasta 779 en 2023. Valencia, por su parte, experimentó un crecimiento más estable en los primeros años, con 15.541 viviendas en 2001 y un máximo de 31.204 en 2006, antes de caer hasta 3.041 en 2023.

En definitiva, el impacto de la crisis financiera de 2008 ha sido determinante en la evolución del número de viviendas libres, afectando especialmente a la Comunidad Valenciana, donde la construcción y el turismo residencial desempeñan un papel clave en la economía. A partir de 2014, se ha observado un leve repunte, aunque sin alcanzar los niveles previos a la crisis. Factores como la evolución de la demanda, la regulación urbanística y la disponibilidad de financiación hipotecaria han influido en la dinámica del mercado, configurando un panorama donde la estabilización aún parece frágil. Mientras que Alicante ha mantenido un mayor dinamismo, impulsado en parte por la demanda de segundas residencias, Castellón y Valencia han mostrado un crecimiento más moderado.

4.2 Evolución del Número de Viviendas Protegidas

Gráfico 15: número de viviendas protegidas



Fuente: INE

En lo que respecta a la vivienda protegida, su evolución ha sido distinta a la de la vivienda libre, con menos oscilaciones, pero también con períodos de fuerte descenso. A nivel nacional, en 2001 se contabilizaban 53.413 viviendas protegidas, aumentando progresivamente hasta 2008, cuando se alcanzaron 68.587 unidades. Sin embargo, a partir de 2009, la construcción de este tipo de vivienda comenzó a disminuir, llegando a un mínimo de

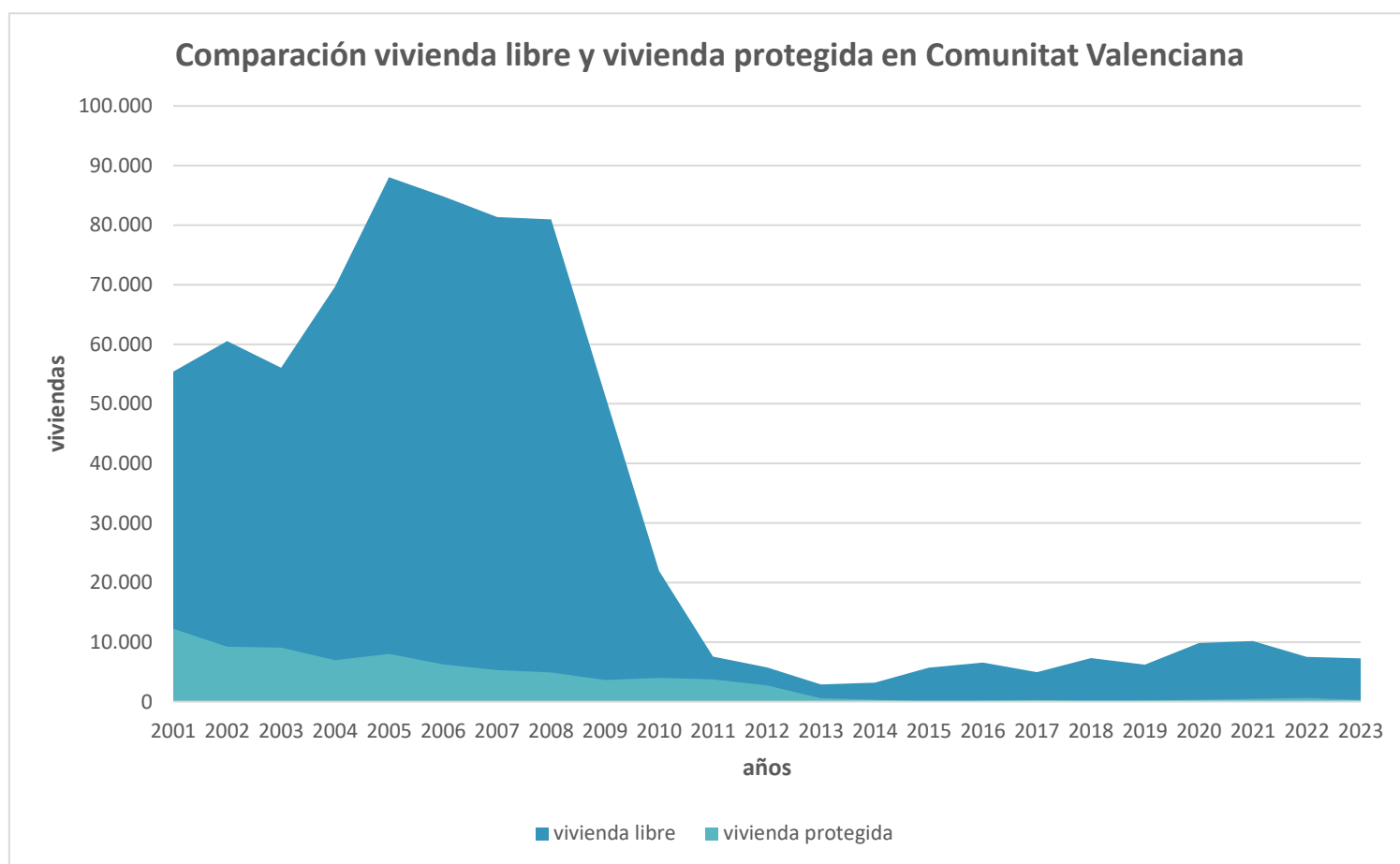
7.931 en 2015. Aunque en los últimos años se ha registrado cierta recuperación, en 2023 el número de viviendas protegidas se situaba en 8.847, reflejando una inversión aún insuficiente en este ámbito.

Si observamos la Comunidad Valenciana, se percibe un patrón similar, pero con cifras más reducidas. En 2001, la comunidad contaba con 12.252 viviendas protegidas, alcanzando su pico en 2005 con 8.044 unidades. A partir de ahí, se produjo un fuerte descenso, llegando al mínimo en 2015 con solo 29 unidades. En los últimos años, se ha registrado un leve aumento, con 274 viviendas protegidas en 2023, aunque todavía lejos de los niveles previos a la crisis.

A nivel provincial, Valencia ha sido históricamente la provincia con mayor número de viviendas protegidas, con 6.380 unidades en 2001 y 3.041 en 2023, aunque con una caída pronunciada en los años intermedios. Alicante, que en 2001 contaba con 4.423 viviendas protegidas, experimentó un descenso continuo hasta 2023, donde prácticamente desapareció la construcción de este tipo de vivienda. Castellón, por su parte, ha tenido cifras más bajas desde el inicio del período analizado, con 1.449 unidades en 2001 y apenas 0 en 2023.

4.3 Comparación entre Vivienda Libre y Vivienda Protegida

Gráfico 16: Comparación vivienda libre y vivienda protegida



Fuente: INE

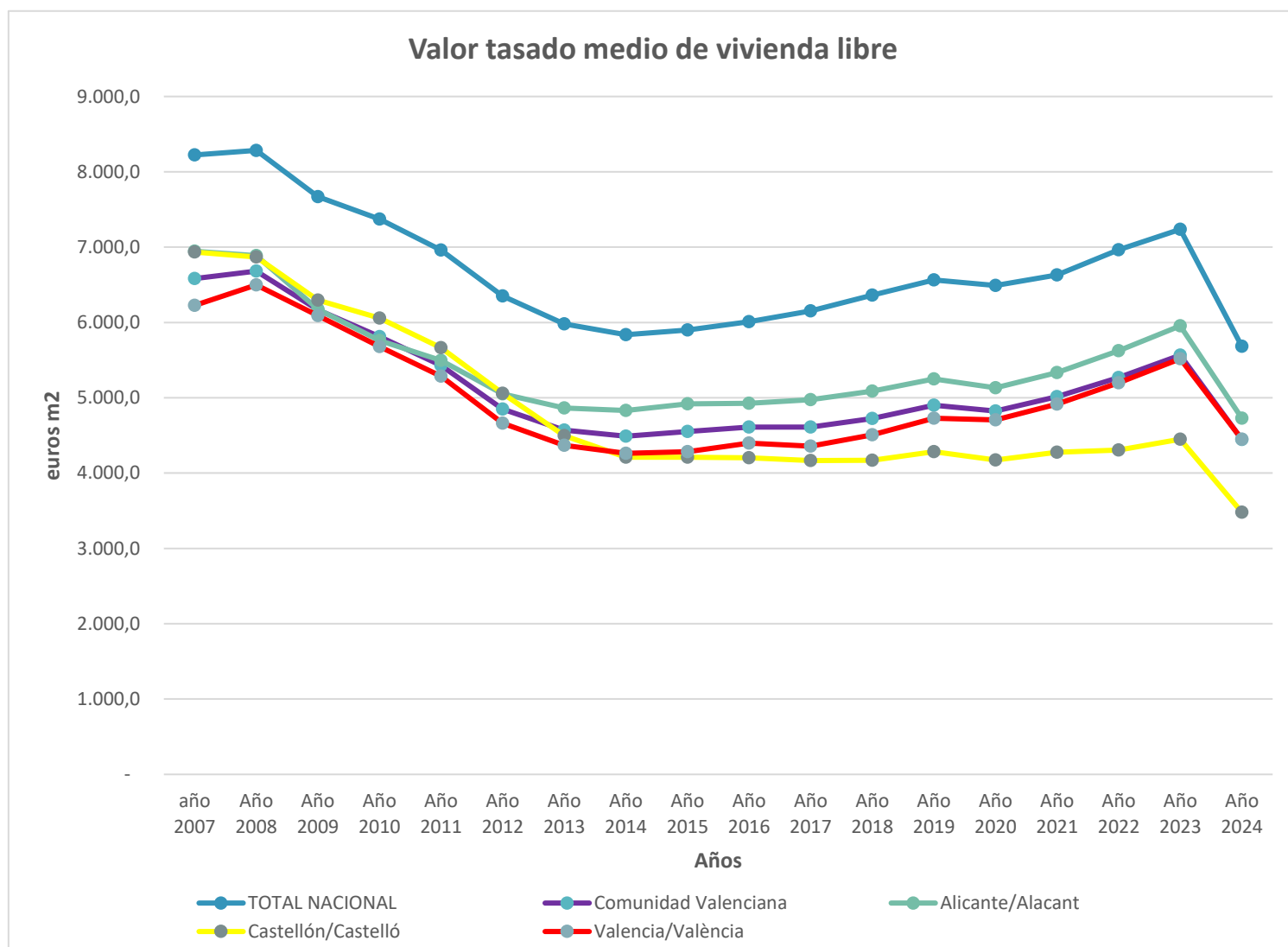
Si comparamos ambas tipologías de vivienda, se observa que la vivienda libre ha sido, con diferencia, la predominante en España y como se puede observar en el gráfico, también en la Comunitat Valenciana, mientras que la vivienda protegida ha mantenido un volumen considerablemente menor. Aunque la vivienda libre ha mostrado más fluctuaciones en función de los ciclos económicos y las crisis del sector inmobiliario, la vivienda protegida ha seguido una trayectoria más estable, aunque con una tendencia descendente en las últimas décadas.

Por un lado, la crisis de 2008 afectó duramente a la construcción de viviendas libres, reduciendo el crédito disponible y limitando el acceso a la compra. En contraste, la vivienda protegida, que históricamente ha sido una alternativa para garantizar el acceso a la vivienda de sectores más vulnerables, ha quedado relegada a un segundo plano, con una oferta insuficiente para cubrir la creciente demanda. En los últimos años, mientras la vivienda libre ha mostrado signos de recuperación, la vivienda protegida sigue en niveles bajos, lo que pone en evidencia la falta de políticas públicas efectivas que fomenten su desarrollo.

En conclusión, la escasez de vivienda protegida en comparación con la vivienda libre refleja una importante necesidad de reformular las políticas de vivienda en España. Sin una intervención clara del sector público, el acceso a la vivienda seguirá siendo un problema estructural, especialmente para los colectivos más vulnerables. La promoción de vivienda protegida debe ser un eje prioritario dentro de las estrategias habitacionales, con el objetivo de garantizar una oferta asequible y accesible para quienes más lo necesitan.

4.4 Evolución del Valor Tasado de la Vivienda Libre

Gráfico 17: valor tasado medio de vivienda libre



Fuente: INE

El valor tasado de la vivienda libre en España ha experimentado fluctuaciones significativas a lo largo de las últimas dos décadas, reflejando los efectos de las crisis económicas, la recuperación del mercado y las recientes incertidumbres macroeconómicas. A nivel nacional, en 2007 el valor medio por metro cuadrado era de 8.225,4 euros. Sin embargo, la crisis financiera de 2008 provocó una caída progresiva, alcanzando su punto más bajo en 2014 con 5.837,6 euros. A partir de entonces, el mercado inició una recuperación, situándose en 7.236,3 euros en 2023. No obstante, en 2024 se observa un nuevo descenso hasta 5.682,4 euros, lo que podría indicar una nueva fase de ajuste en el mercado inmobiliario.

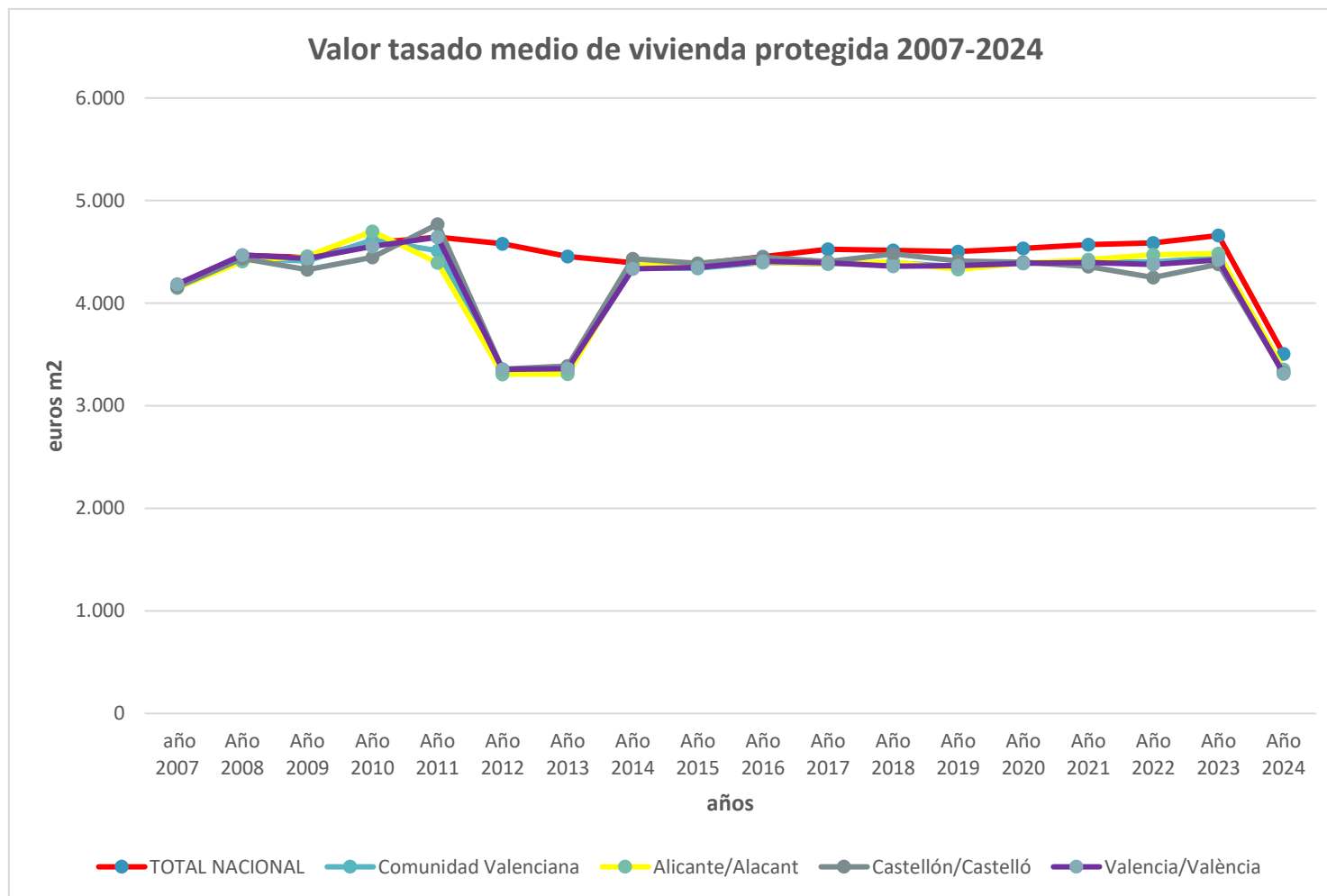
En la Comunidad Valenciana, la evolución ha seguido una tendencia similar, aunque con valores inferiores al promedio nacional. En 2007, el precio medio era de 6.581,7 euros por metro cuadrado, cayendo hasta 4.489,0 euros en 2014. Posteriormente, experimentó una recuperación gradual, alcanzando 5.567,3 euros en 2023, antes de descender nuevamente a 4.446,7 euros en 2024.

A nivel provincial, Alicante ha mantenido valores superiores dentro de la comunidad, pasando de 6.945,2 euros en 2007 a un mínimo de 4.831,1 euros en 2014, recuperándose hasta 5.952,9 euros en 2023 antes de caer a 4.728,3 euros en 2024. Por su parte, Castellón mostró una reducción más pronunciada, descendiendo de 6.934,4 euros en 2007 a 4.211,9 euros en 2014, y estabilizándose en torno a los 4.448,3 euros en 2023, para luego caer a 3.480,0 euros en 2024.

euros en 2024. Finalmente, Valencia, con una evolución intermedia, pasó de 6.227,0 euros en 2007 a 4.262,6 euros en 2014, recuperándose hasta 5.519,0 euros en 2023 y descendiendo a 4.449,2 euros en 2024.

4.5 Evolución del Valor Tasado de la Vivienda Protegida

Gráfico 18: valor tasado medio de vivienda protegida



Fuente: INE

El valor tasado de la vivienda protegida ha seguido una evolución diferenciada respecto a la vivienda libre, con fluctuaciones menos abruptas pero también marcadas por los ciclos económicos. A nivel nacional, en 2007 el precio medio del metro cuadrado era de 4.181 euros. En los años siguientes, la crisis financiera impactó negativamente, reduciendo el valor hasta 4.394 euros en 2014. A partir de ese punto, el mercado comenzó una leve recuperación, alcanzando 4.660 euros en 2023. Sin embargo, en 2024 se registra una caída hasta 3.505 euros, lo que indica una disminución en la inversión en este tipo de vivienda.

En la Comunidad Valenciana, el comportamiento ha sido similar. En 2007, el valor medio por metro cuadrado era de 4.162 euros, con una tendencia descendente hasta 2012, cuando llegó a su nivel más bajo con 3.336 euros. Posteriormente, hubo una recuperación progresiva hasta 4.443 euros en 2023, antes de descender nuevamente a 3.331 euros en 2024.

Por provincias, Alicante mostró valores más elevados dentro de la Comunidad Valenciana, comenzando en 4.151 euros en 2007 y reduciéndose a 3.308 euros en 2012. Luego, se produjo una estabilización hasta alcanzar 4.484 euros en 2023, con una caída en 2024 hasta 3.354 euros. Castellón, por su parte, partió de 4.158 euros en 2007, descendiendo a 3.358 euros en 2012, y recuperándose moderadamente hasta 4.381 euros en 2023, antes de caer a 3.322 euros en 2024. Finalmente, Valencia comenzó con valores más altos en 2007 (4.186 euros), experimentó una caída hasta 3.354 euros en 2012, recuperándose hasta 4.422 euros en 2023 antes de descender a 3.312 euros en 2024.

4.6 Comparación entre el Valor Tasado de la Vivienda Libre y Protegida

En términos comparativos, el valor de la vivienda protegida ha sido históricamente más bajo que el de la vivienda libre, lo que responde a su naturaleza regulada y a las limitaciones impuestas en su precio de venta. Sin embargo, en momentos de crisis económica, la vivienda protegida ha mostrado una menor volatilidad, con caídas menos pronunciadas en comparación con la vivienda libre. A pesar de ello, la reducción de su valor en 2024, tanto a nivel nacional como en la Comunidad Valenciana, sugiere una falta de inversión y promoción de este tipo de vivienda, lo que podría afectar la accesibilidad para los sectores más vulnerables.

Por otro lado, mientras la vivienda libre ha mostrado una recuperación más acelerada en los últimos años debido al crecimiento del mercado inmobiliario y el aumento de la demanda, la vivienda protegida ha mantenido un ritmo más estable, aunque sin lograr una consolidación firme. El descenso en 2024 de ambos tipos de vivienda se debe tanto a la ausencia de políticas públicas efectivas por parte del Gobierno Español como a las dificultades de acceso derivadas del encarecimiento del mercado y el aumento de los precios.

En conclusión, el mercado de la vivienda en España y la Comunidad Valenciana sigue marcado por importantes desigualdades entre la vivienda libre y la protegida. Mientras la primera muestra fluctuaciones más marcadas en función de la coyuntura económica, la segunda sigue sin contar con un respaldo suficiente que garantice su estabilidad a largo plazo. Ante este panorama, se hace imprescindible la implementación de políticas públicas que fomenten la construcción y promoción de vivienda protegida, asegurando su accesibilidad y estabilidad en el tiempo.

5 . Accesibilidad Económica y Condiciones de los Hogares

El acceso a una vivienda digna no depende únicamente de la disponibilidad de inmuebles en el mercado, sino también de la capacidad económica de los hogares para hacer frente a los costes de la vida. En este sentido, resulta esencial analizar las dificultades económicas que enfrentan las familias, las privaciones materiales que afectan su bienestar y las condiciones estructurales de sus viviendas, ya que estos factores determinan en gran medida su calidad de vida.

Por un lado, el impacto de la crisis financiera de 2008 y la pandemia de 2020 han condicionado la estabilidad económica de muchas familias, generando dificultades para llegar a fin de mes y afectando directamente la capacidad de acceso y mantenimiento de una vivienda adecuada. A ello se suma el análisis de las privaciones económicas, que permite medir el grado de vulnerabilidad de la población y evaluar la evolución de la pobreza material a lo largo del tiempo.

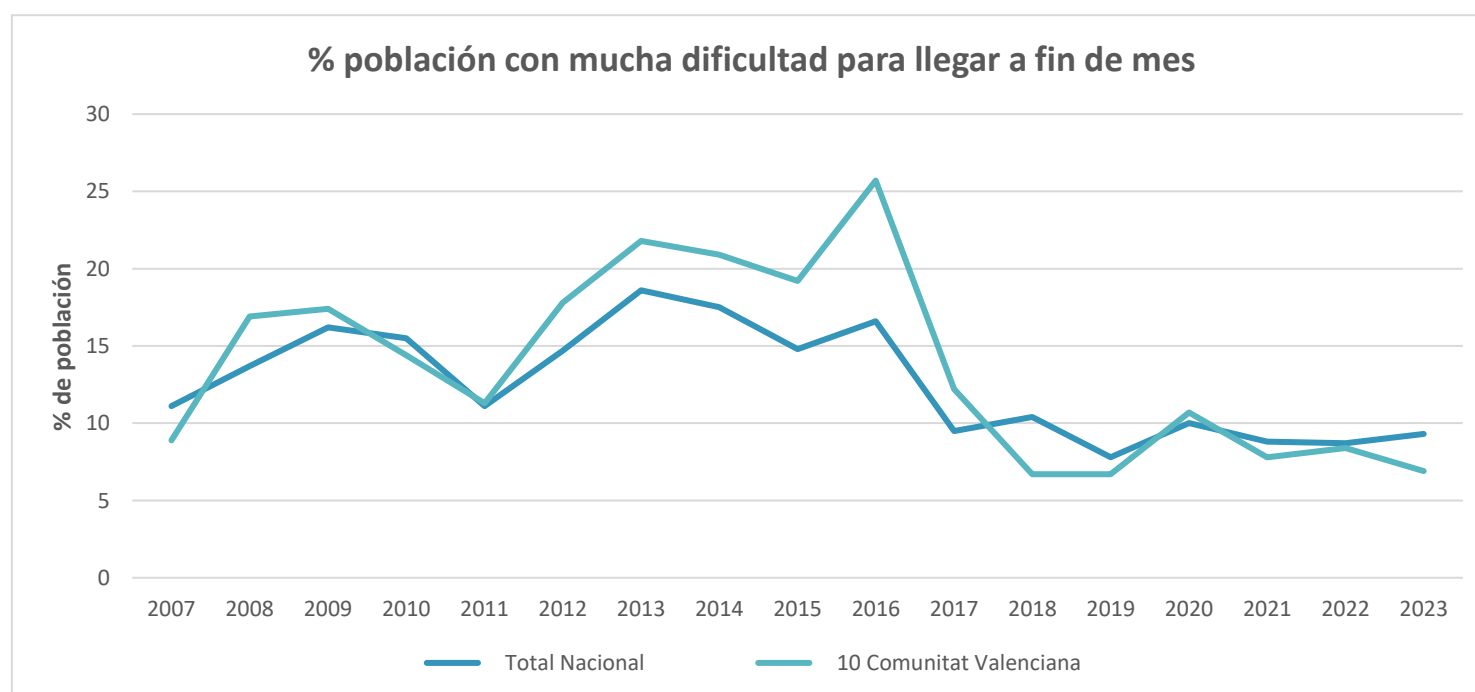
Por otro lado, las deficiencias en la vivienda y en su entorno habitacional evidencian cómo las condiciones económicas influyen en la calidad de vida, afectando en mayor medida a los colectivos más vulnerables. En este sentido, comprender la relación entre el nivel de ingresos y las dificultades habitacionales es fundamental para abordar el acceso a la vivienda desde una perspectiva social y económica.

A continuación, se examinarán estos factores a nivel nacional y autonómico, observando su evolución y las diferencias existentes entre los distintos grupos de población.

5.1 Dificultades Económicas de los Hogares: Evolución y Comparación Nacional y Autonómica

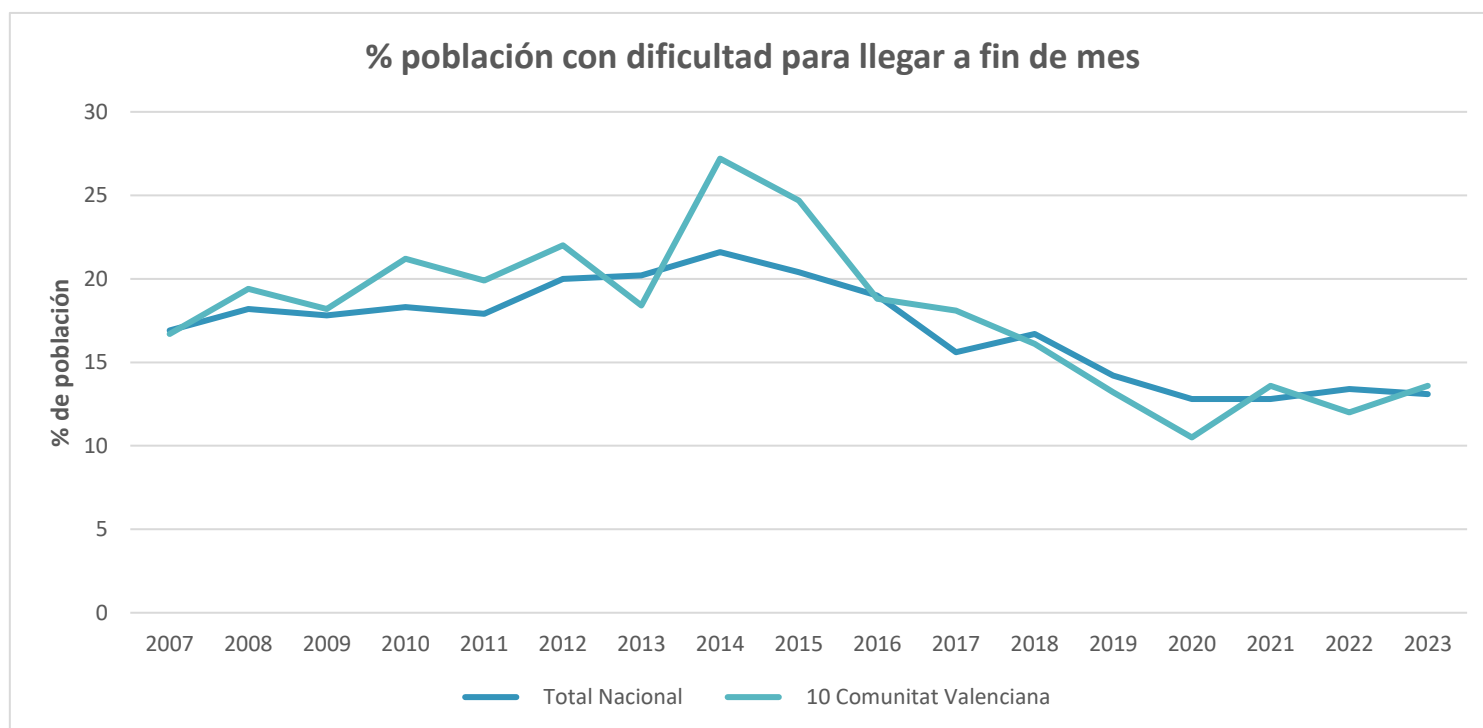
5.1.1 Evolución de la Dificultad para Llegar a Fin de Mes a Nivel Nacional

Gráfico 19: hogares con mucha dificultad para llegar a fin de mes



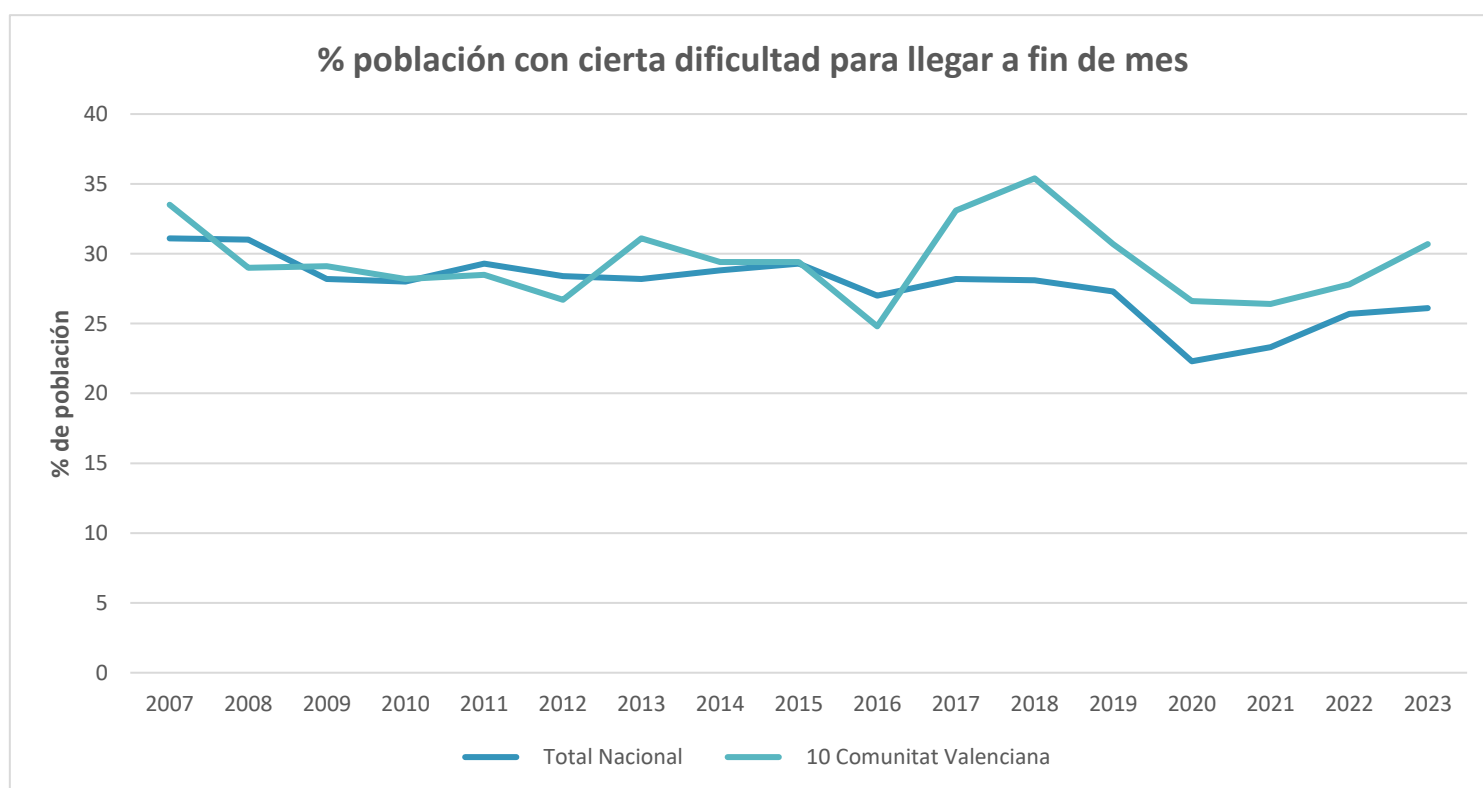
Fuente: INE

Gráfico 20: población con dificultad para llegar a fin de mes



Fuente: INE

Gráfico 21: población con cierta dificultad para llegar a fin de mes



Fuente: INE

A lo largo del período 2007-2023, el porcentaje de hogares en España que declaran tener dificultades económicas ha mostrado fluctuaciones significativas, reflejando los efectos de las crisis económicas y los cambios en las condiciones laborales y sociales. Para comenzar, la proporción de hogares que afirmaban afrontar su economía con "mucho dificultad" experimentó un incremento considerable entre 2007 y 2013, pasando del 11,1% al 18,6%. Esta tendencia alcanzó su punto más crítico en 2012 y 2013, coincidiendo con los años de mayor impacto de la crisis financiera de 2008, cuando la destrucción de empleo y la restricción del crédito hipotecario dejaron a muchas familias en una situación de vulnerabilidad extrema.

A partir de 2014, con la progresiva recuperación económica, este porcentaje comenzó a descender, situándose en el 7,8% en 2019. Sin embargo, la llegada de la pandemia en 2020 revirtió esta tendencia, provocando un repunte hasta el 10%. En los años siguientes, la situación ha mostrado una ligera estabilización, con un 8,7% en 2022 y un leve aumento hasta el 9,3% en 2023, lo que indica que aún persisten dificultades para una parte de la población.

Por otro lado, la categoría de hogares con "dificultad" ha seguido una evolución similar. En 2007, el 16,9% de los hogares se encontraba en esta situación, alcanzando su punto más alto en 2014 con un 21,6%. No obstante, con la mejora de los indicadores económicos y la recuperación del empleo, este porcentaje se redujo progresivamente hasta estabilizarse en torno al 13% en los últimos años.

En cuanto a los hogares con "cierta dificultad", los datos muestran una menor variación, con porcentajes que han oscilado entre el 28% y el 31% en la mayoría del período analizado. No obstante, desde 2021, este indicador ha mostrado una tendencia ascendente, situándose en un 26,1% en 2023, lo que sugiere que una parte considerable de la población continúa enfrentando dificultades económicas que limitan su capacidad de ahorro y su estabilidad financiera.

Al centrar la atención en la Comunidad Valenciana, se observan similitudes con la tendencia nacional, pero también particularidades que reflejan una mayor vulnerabilidad económica en la región. Para empezar, en la categoría de hogares con "mucho dificultad", los valores registrados en los primeros años del período eran inferiores a la media nacional, pero con un incremento mucho más pronunciado en los momentos de crisis. En 2007, el 8,9% de los hogares valencianos declaraba tener muchas dificultades económicas, una cifra que ascendió al 21,8% en 2013, superando ampliamente el 18,6% registrado a nivel nacional. Este impacto más severo pone de manifiesto la fuerte dependencia de la economía valenciana respecto al sector inmobiliario y turístico, que fueron dos de los más afectados por la crisis de 2008.

A partir de 2014, al igual que en el conjunto del país, la situación mejoró progresivamente, alcanzando su punto más bajo en 2018 con un 6,7%. Sin embargo, la irrupción de la pandemia volvió a generar incertidumbre económica, situando la cifra en torno al 7-8% en los años posteriores y cerrando 2023 en un 6,9%. Aunque esta cifra es inferior a los valores máximos de la crisis anterior, sigue evidenciando la fragilidad económica de ciertos sectores de la población.

En la categoría de hogares con "dificultad", la Comunidad Valenciana ha mostrado consistentemente valores superiores a la media nacional. Mientras que en España el porcentaje osciló entre el 16% y el 22%, en la Comunidad Valenciana llegó a alcanzar un preocupante 27,2% en 2014, lo que refleja el impacto más profundo de la crisis en la región. A partir de ese momento, la recuperación económica permitió reducir esta cifra, aunque sigue siendo elevada en comparación con la media nacional, situándose en un 13,6% en 2023.

Por otro lado, en la categoría de "cierta dificultad", los hogares valencianos han mantenido valores más altos que el promedio nacional en la mayoría de los años analizados. En 2007, el 33,5% de los hogares reportaban esta situación, mostrando un descenso progresivo hasta 2016. Sin embargo, a partir de 2017, la Comunidad Valenciana experimentó un nuevo aumento en este indicador, alcanzando un máximo del 35,4% en 2018. En 2023, la cifra asciende al 30,7%, manteniéndose todavía por encima del 26,1% nacional, lo que evidencia que una proporción significativa de la población aún enfrenta dificultades económicas que afectan su estabilidad financiera y su acceso a una vivienda en condiciones adecuadas.

En definitiva, los datos ponen de manifiesto el impacto que las crisis económicas de 2008 y 2020 han tenido en la estabilidad financiera de los hogares españoles y valencianos. A nivel nacional, si bien se han registrado mejoras en la última década, los períodos de crisis han dejado huellas profundas que todavía afectan a una parte considerable de la población. En la Comunidad Valenciana, las dificultades económicas han sido, en general, más pronunciadas que en el resto del país, lo que refleja la especial vulnerabilidad de la región frente a las fluctuaciones del mercado.

Por un lado, la proporción de hogares en situación de "mucho dificultad" ha disminuido en los últimos años, pero aún se encuentra en niveles preocupantes. Por otro lado, el número de hogares que afirman tener "cierta dificultad" para llegar a fin de mes sigue siendo elevado, lo que indica que, aunque la economía ha mostrado signos de recuperación, muchas familias continúan enfrentando problemas estructurales que dificultan su acceso a la vivienda y su estabilidad económica.

En este contexto, resulta fundamental reforzar las políticas públicas destinadas a mejorar la accesibilidad económica y la protección social de los hogares más vulnerables, garantizando así que el derecho a la vivienda sea una realidad para todos y no un privilegio reservado a quienes tienen mayor estabilidad financiera.

5.2 Carencia Material y Carencia Material Severa: Evolución y Diferencias por Sexo

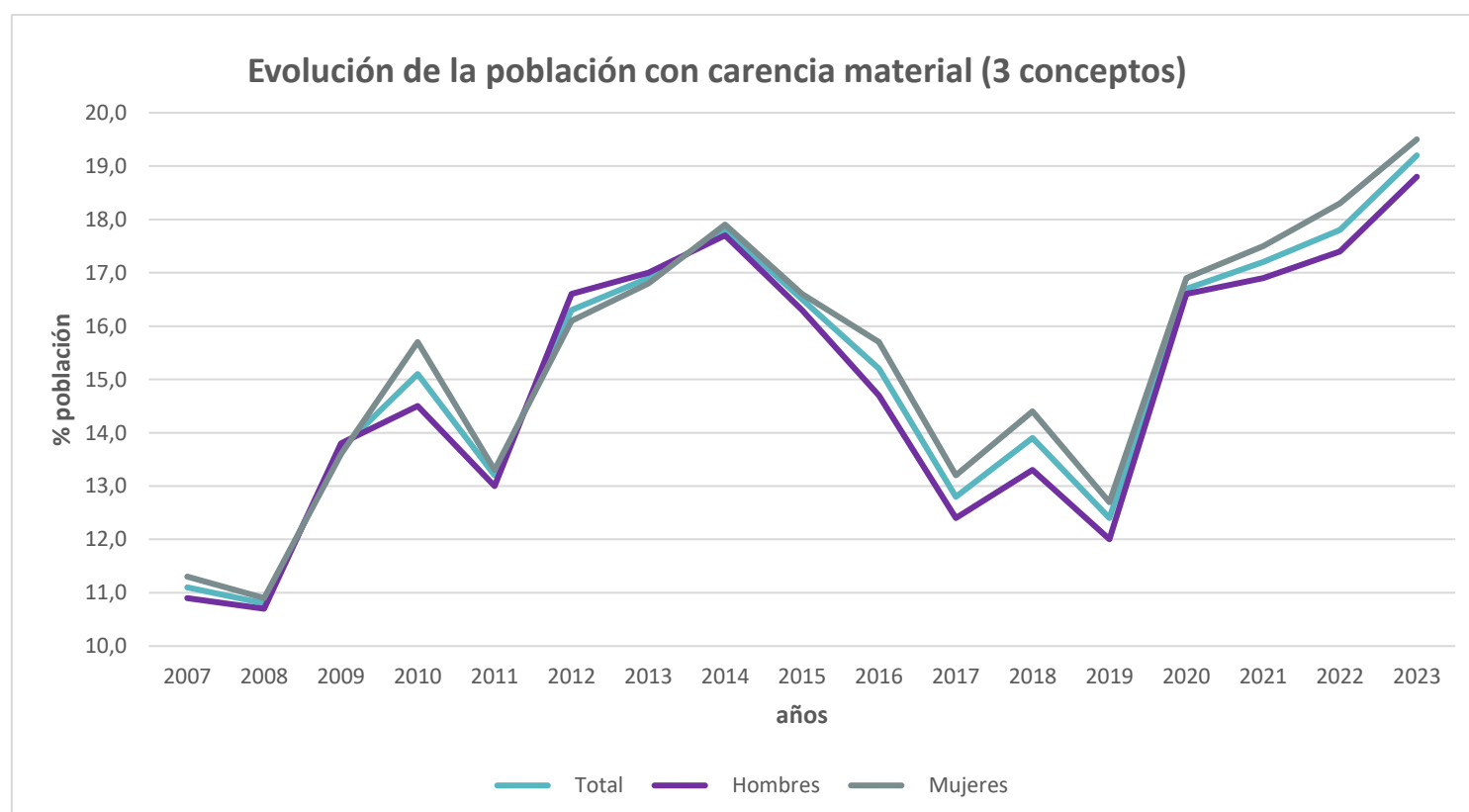
El acceso a bienes y servicios esenciales es un factor clave para determinar el nivel de bienestar de la población. Sin embargo, en los últimos años, las crisis económicas han impactado directamente en la capacidad de muchas familias para cubrir sus necesidades básicas, incrementando los niveles de carencia material y carencia material severa. A lo largo del periodo 2007-2023, estos indicadores han mostrado una evolución marcada por los efectos de la crisis financiera de 2008 y la pandemia de 2020, dejando en evidencia las desigualdades estructurales y las dificultades económicas persistentes en la sociedad.

Antes de comenzar con la Evolución de la Carencia Material, es conveniente que se especifiquen los conceptos con los cuales se miden esta carencia:

- 1) No puede permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año.
- 2) No puede permitirse una comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días.
- 3) No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada.
- 4) No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos (de 650 euros).
- 5) Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) o en compras a plazos en los últimos 12 meses.
- 6) No puede permitirse disponer de un automóvil.
- 7) No puede permitirse disponer de teléfono.
- 8) No puede permitirse disponer de un televisor.
- 9) No puede permitirse disponer de una lavadora.

5.2.1 Evolución de la Carencia Material en España (2007-2023)

Gráfico 22: Evolución de la población con carencia material. 3 conceptos



Fuente: INE

Para comenzar, la carencia material, definida como la privación de al menos tres conceptos esenciales – mencionados anteriormente –, ha seguido un comportamiento directamente ligado a los ciclos económicos. En 2007, el porcentaje de personas en situación de carencia material se situaba en el 11,1%, reflejando una situación

relativamente estable antes del estallido de la crisis financiera. No obstante, con el agravamiento de la recesión, este indicador experimentó un aumento progresivo, alcanzando su primer pico en 2014 con un 17,8%. Este dato evidencia el deterioro de las condiciones de vida de una parte significativa de la población, que, ante la pérdida de empleo y la reducción de ingresos, vio limitadas sus posibilidades de acceder a bienes y servicios esenciales.

A partir de 2015, con la reactivación económica, se observa una leve mejoría que se traduce en una reducción progresiva de los niveles de carencia material, llegando a su punto más bajo en 2019 con un 12,4%. Sin embargo, la crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia de 2020 revirtió esta tendencia, provocando un nuevo aumento hasta el 16,7%. Desde entonces, los niveles de carencia han seguido en ascenso, alcanzando en 2023 un 19,2%, el valor más alto de toda la serie histórica. Esto indica que, pese a la recuperación económica en algunos sectores, muchas familias siguen enfrentando dificultades significativas para cubrir sus necesidades básicas.

5.2.2 Diferencias de Género en la Carencia Material

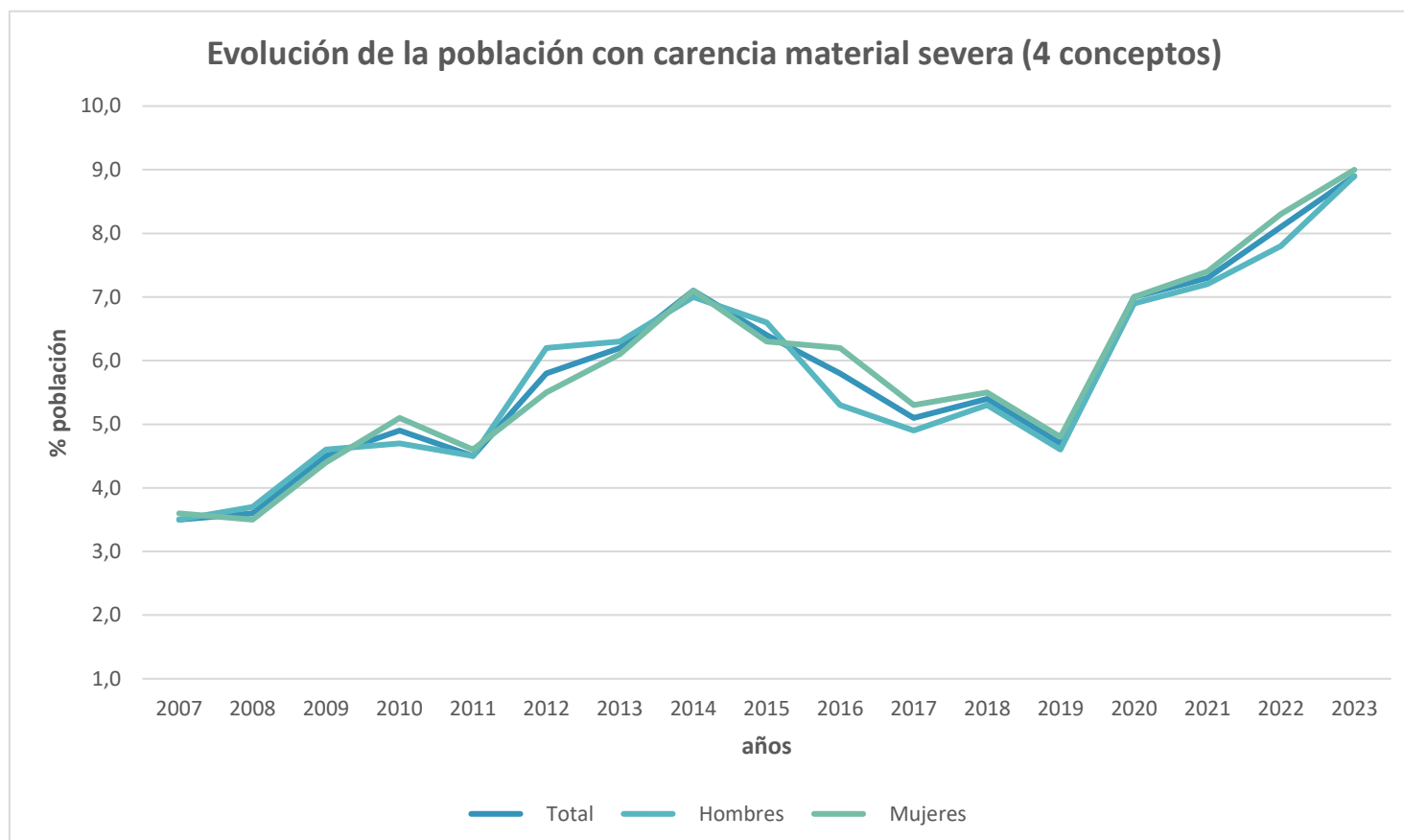
Al analizar la evolución de la carencia material desde una perspectiva de género, se observan diferencias persistentes entre hombres y mujeres. En términos generales, las mujeres han presentado tasas de carencia material superiores a las de los hombres a lo largo de todo el periodo analizado. En 2007, la tasa de carencia material entre las mujeres era del 11,3%, mientras que entre los hombres se situaba en el 10,9%. Aunque la diferencia puede parecer mínima, con el tiempo se ha mantenido constante y se ha ampliado en los momentos de mayor crisis.

En 2014, cuando la tasa general alcanzó su punto más alto (17,8%), la brecha de género se hizo más evidente, con un 17,9% en mujeres frente al 17,7% en hombres. Este comportamiento se explica por varios factores, como la mayor precariedad laboral en sectores feminizados, la brecha salarial y la mayor carga de cuidados no remunerados, que afectan directamente la capacidad económica de muchas mujeres.

Por otro lado, aunque en los años siguientes ambos grupos experimentaron una mejora, la pandemia volvió a agravar las desigualdades económicas. En 2023, la tasa de carencia material en mujeres se situó en un 19,5%, mientras que en los hombres fue del 18,8%, consolidando la mayor diferencia registrada en la serie. Esto sugiere que, a pesar de los avances en igualdad de género en algunos ámbitos, las mujeres siguen enfrentando mayores dificultades económicas y una mayor vulnerabilidad ante crisis económicas.

5.3 Evolución de la Carencia Material Severa (2007-2023)

Gráfico 23: Evolución de la población con carencia material severa (4 conceptos)



Fuente: INE

Por otro lado, la carencia material severa, que se define como la privación de al menos cuatro conceptos esenciales, ha seguido una evolución similar a la de la carencia material general, aunque con valores más bajos. Para comenzar, en 2007, el 3,5% de la población se encontraba en esta situación. Sin embargo, con la profundización de la crisis económica, este porcentaje fue aumentando de manera progresiva hasta alcanzar su punto máximo en 2014 con un 7,1%. Este incremento refleja la dificultad de muchos hogares para cubrir no solo necesidades básicas, sino también aspectos esenciales como alimentación adecuada, calefacción en invierno o la posibilidad de afrontar gastos imprevistos.

A partir de 2015, la recuperación económica permitió una disminución gradual de la carencia material severa, que en 2019 se redujo al 4,7%, el nivel más bajo desde el inicio de la crisis financiera. No obstante, como ocurrió con la carencia material general, la pandemia provocó un nuevo repunte, situándose en un 7,0% en 2020. En los años posteriores, la tendencia al alza se ha mantenido, alcanzando en 2023 un 8,9%, lo que indica que un porcentaje considerable de la población sigue en una situación de extrema vulnerabilidad económica.

5.3.1 Diferencias de Género en la Carencia Material Severa

Si bien las diferencias de género en la carencia material severa no son tan pronunciadas como en la carencia material general, se mantiene la tendencia de una mayor incidencia en las mujeres. En 2007, el 3,6% de las mujeres se encontraba en esta situación, frente al 3,5% de los hombres. Esta ligera diferencia se ha mantenido a lo largo del tiempo, aunque en los momentos de crisis las mujeres tienden a verse más afectadas.

Por ejemplo, en 2014, cuando se alcanzó el máximo histórico del 7,1% en la población general, la tasa entre las mujeres fue ligeramente superior (7,1%) a la de los hombres (7,0%). Tras la mejora de los años siguientes, la crisis de la pandemia volvió a generar un repunte en la privación severa, con un incremento notable a partir de 2020. En 2023, la carencia material severa en mujeres alcanzó el 9,0%, mientras que en los hombres se situó en el 8,9%, consolidando una tendencia que indica que las mujeres continúan siendo más vulnerables a las crisis económicas.

Para finalizar, análisis de la carencia material y la carencia material severa en España pone de manifiesto la fuerte relación entre los ciclos económicos y los niveles de privación económica de la población. En primer lugar, la crisis financiera de 2008 y la pandemia de 2020 han sido los principales factores que han impulsado los aumentos en las tasas de carencia, reflejando las dificultades estructurales que afectan a amplios sectores de la sociedad. En segundo lugar, los datos muestran de manera clara que las mujeres han presentado de forma constante tasas más altas de carencia material, lo que sugiere que siguen enfrentando mayores barreras económicas y una mayor vulnerabilidad estructural.

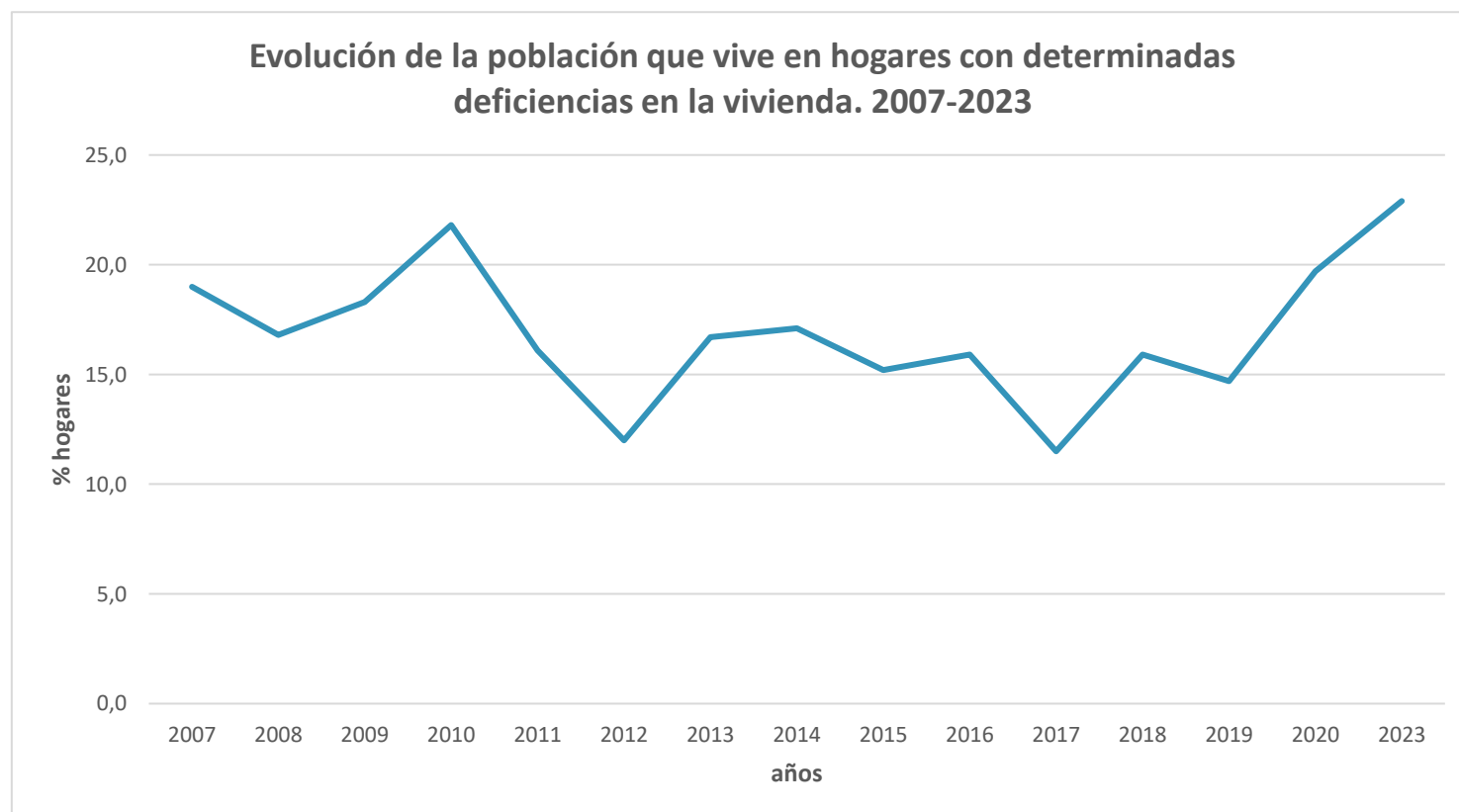
Por último, aunque en algunos períodos la economía ha mostrado signos de recuperación, los efectos de la pandemia continúan presentes y la tendencia reciente apunta a un incremento de la carencia material. Esto resalta la urgencia de reforzar las políticas públicas orientadas a mejorar la accesibilidad económica, garantizar el acceso a bienes esenciales y fortalecer los sistemas de protección social, especialmente para los colectivos más vulnerables.

5.4 Deficiencias en la Vivienda según la Edad y Evolución Temporal (2007-2023)

Las deficiencias en la vivienda representan un factor clave que afecta directamente la calidad de vida de la población. Estas deficiencias pueden manifestarse en forma de problemas estructurales, falta de acceso a servicios básicos o condiciones inadecuadas que comprometen el bienestar de quienes las habitan. La evolución de estos problemas en España y la Comunidad Valenciana ha estado estrechamente vinculada a los ciclos económicos, especialmente a la crisis financiera de 2008 y la pandemia de 2020, que han influido en la accesibilidad a una vivienda adecuada y en la capacidad de los hogares para mantener sus condiciones habitacionales en niveles óptimos.

5.4.1 Evolución General de las Deficiencias en la Vivienda

Gráfico 24: Evolución de la población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda



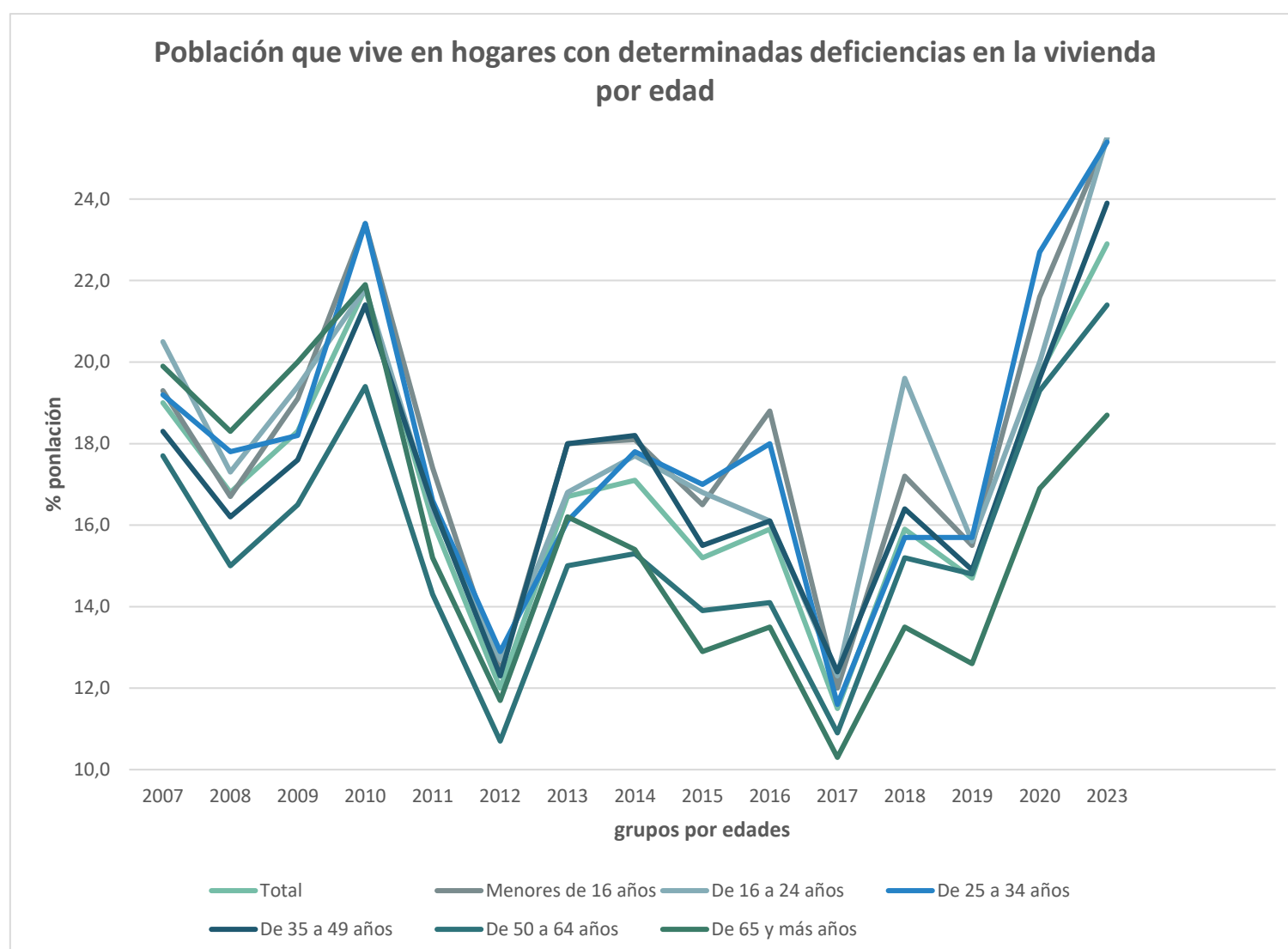
Fuente: INE

Para comenzar, en 2007, el 19,0% de la población vivía en hogares con deficiencias en la vivienda. Sin embargo, este porcentaje no se mantuvo estable, ya que experimentó un crecimiento progresivo hasta alcanzar el 21,8% en 2010. Este aumento coincidió con los años más duros de la crisis económica, donde muchas familias vieron reducidos sus ingresos y se vieron obligadas a permanecer en viviendas con condiciones deficientes debido a la imposibilidad de acceder a alternativas habitacionales de mayor calidad.

A partir de 2011, se observa una tendencia descendente, que culmina en 2017 con un mínimo del 11,5%. Esta reducción puede atribuirse a una progresiva recuperación económica y a un aumento en la disponibilidad de vivienda en mejores condiciones. Sin embargo, a partir de 2018, la tendencia se revierte y las deficiencias en la vivienda vuelven a incrementarse, reflejando un deterioro en el acceso a condiciones habitacionales adecuadas. La pandemia de 2020 acentuó esta problemática, con un aumento significativo del porcentaje de población afectada, que pasó del 19,7% en 2020 al 22,9% en 2023, el nivel más alto registrado en la serie.

4.4.2 Deficiencias en la Vivienda según Grupo de Edad

Gráfico 25: Población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda por edad



Fuente: INE

El impacto de las deficiencias habitacionales no es uniforme en toda la población, ya que existen diferencias notables según el grupo de edad.

En primer lugar, las personas menores de 16 años han sido el grupo más afectado históricamente. En 2010, el 23,4% de los niños vivían en hogares con problemas habitacionales, un porcentaje superior al de la población general. Aunque en los años siguientes se registró una leve mejoría, a partir de 2018 la tendencia cambió y en 2023 se alcanzó un 25,5%, el valor más alto del período analizado. Esto evidencia que las dificultades económicas han repercutido especialmente en los hogares con niños, afectando su bienestar y sus condiciones de vida.

Por otro lado, el grupo de 16 a 24 años ha seguido una evolución similar. En los años de crisis, las dificultades de acceso a una vivienda de calidad se hicieron evidentes, con un porcentaje elevado de jóvenes residiendo en hogares con deficiencias. Tras una leve mejora hasta 2017, la situación volvió a empeorar con la pandemia, alcanzando en 2023 el mismo valor que las personas menores de 16 años, un 25,5%. Este dato es preocupante, ya que sugiere que la juventud enfrentan barreras significativas para acceder a viviendas en buenas condiciones.

En el grupo de 25 a 34 años, se observa una evolución semejante. En 2010, el 23,4% de esta población vivía en hogares con problemas habitacionales. Aunque la situación mejoró hasta 2017, la pandemia y la crisis inflacionaria

de los últimos años han provocado un aumento hasta el 25,4% en 2023. Este comportamiento indica que la población joven-adulta sigue enfrentando dificultades estructurales para mejorar sus condiciones habitacionales.

En contraste, las personas de 35 a 49 años han experimentado una evolución más estable, aunque también han registrado aumentos en los momentos de crisis. En 2023, el 23,9% de este grupo vive en hogares con deficiencias habitacionales, lo que refleja que la precarización de la vivienda no afecta únicamente a las personas más jóvenes, sino también a una parte considerable de la población adulta.

Por su parte, la población de 50 a 64 años ha sido la menos afectada en comparación con los grupos más jóvenes, con valores más bajos en casi todo el período analizado. Sin embargo, en los momentos de crisis, también ha visto incrementos en sus tasas de deficiencia habitacional, alcanzando un 21,4% en 2023. Esto sugiere que, aunque la estabilidad laboral y económica de este grupo es mayor, no está exento de dificultades en el acceso a viviendas en condiciones adecuadas.

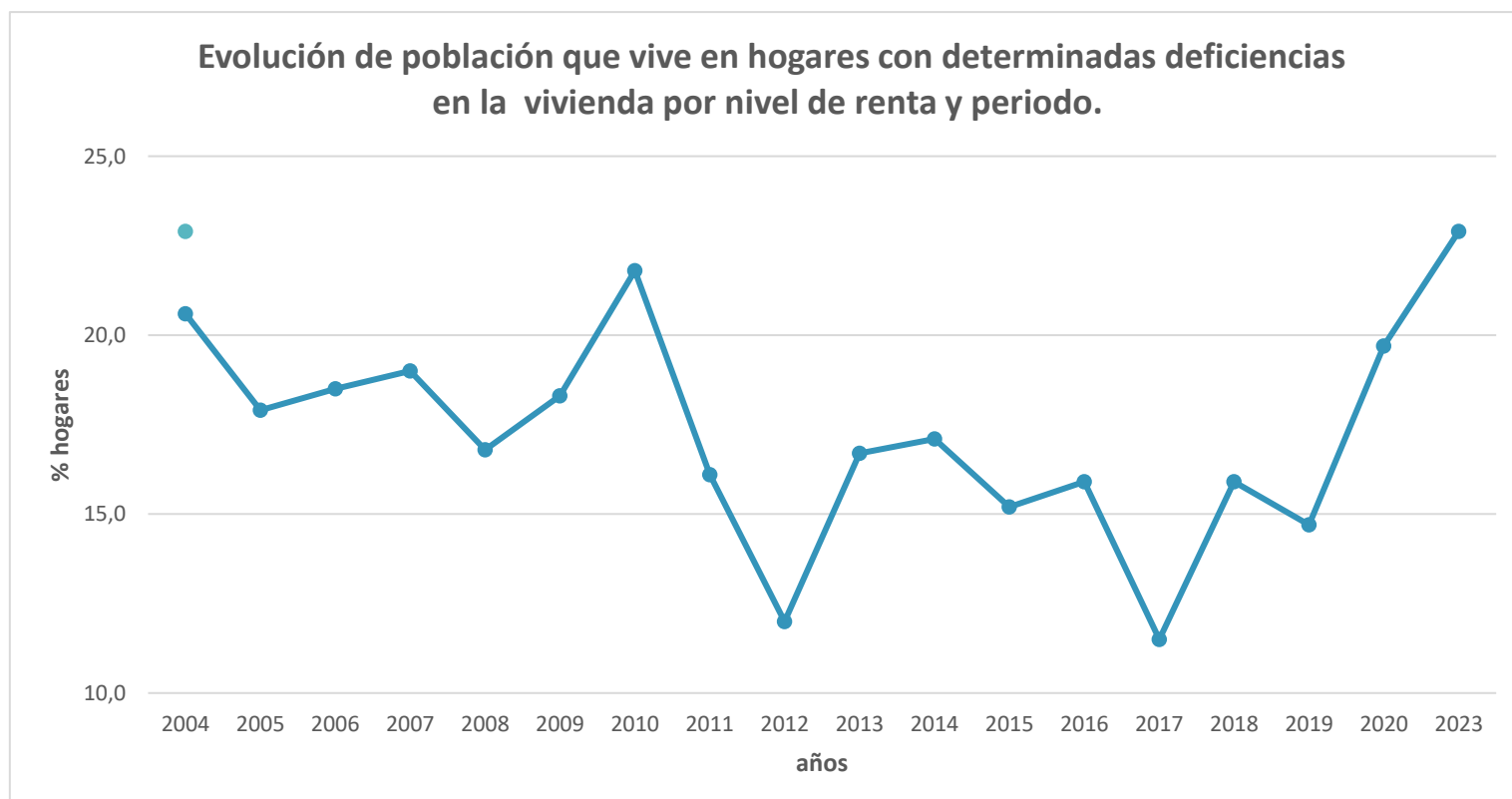
Finalmente, el grupo de 65 años o más ha mostrado los valores más bajos de la serie, con una tendencia descendente hasta 2017 y un ligero repunte en los últimos años. En 2023, el 18,7% de esta población vive en hogares con deficiencias habitacionales, lo que indica que, si bien han sido el grupo menos afectado, las condiciones habitacionales de los mayores también se han deteriorado en los últimos años.

5.5 Deficiencias en la Vivienda según el Nivel de Renta y Evolución Temporal (2004-2023)

El acceso a una vivienda de calidad está fuertemente condicionado por el nivel de renta de los hogares. En este sentido, los datos muestran una relación clara entre los ingresos y la probabilidad de vivir en una vivienda con deficiencias habitacionales. A lo largo del período analizado, los hogares con menores ingresos han sido los más expuestos a condiciones de vivienda inadecuadas, mientras que los hogares de mayor renta han presentado tasas considerablemente más bajas.

5.5.1 Evolución General de las Deficiencias en la Vivienda

Gráfico 26: Evolución de población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda por nivel de renta y periodo

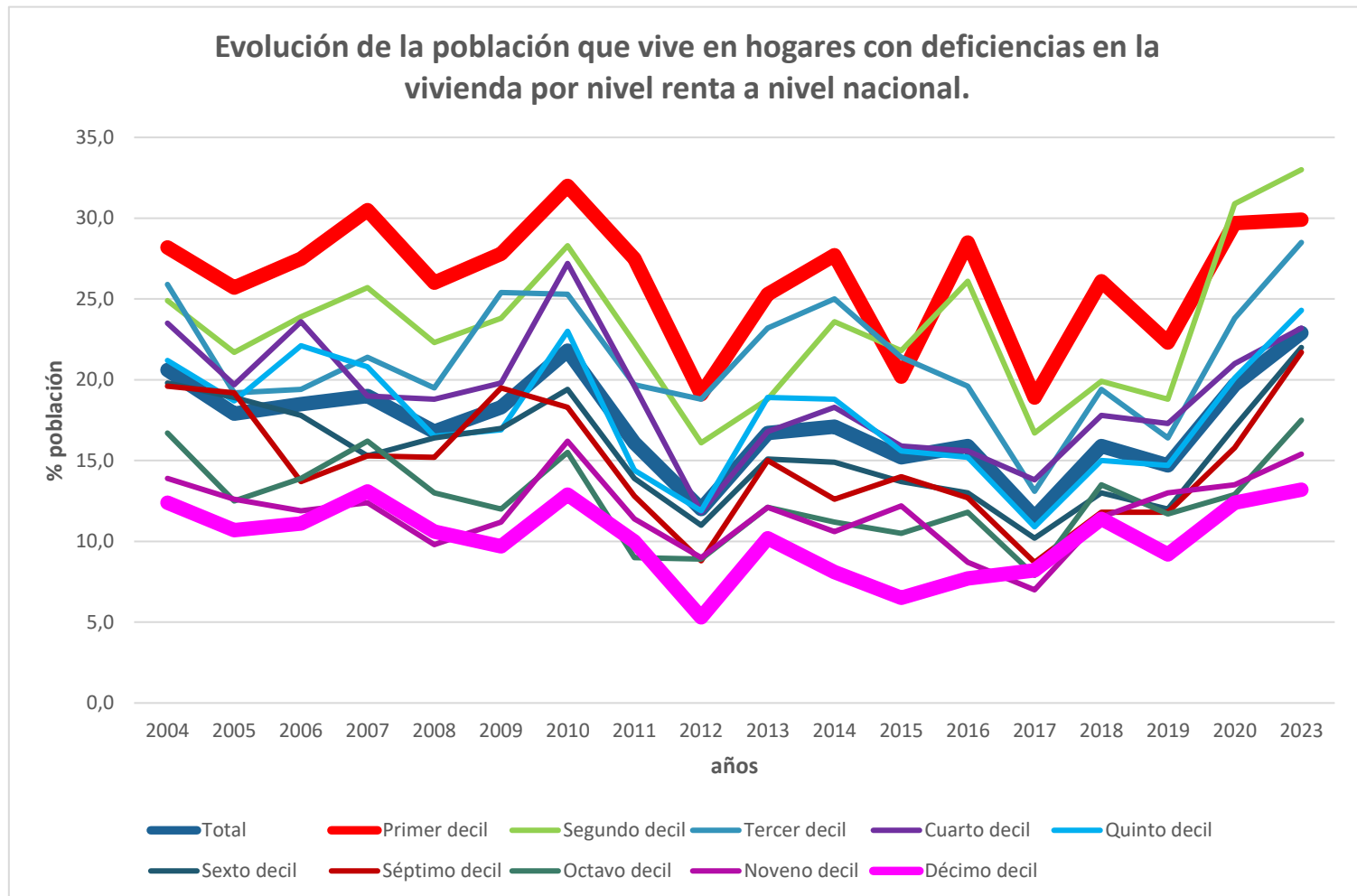


Fuente: INE

En 2004, el 20,6% de la población vivía en hogares con deficiencias habitacionales. En los años siguientes, la situación mostró cierta mejoría, con una reducción en 2005 y 2006. Sin embargo, la crisis financiera de 2008 provocó

un repunte en los valores, alcanzando su punto máximo en 2010 con un 21,8%. A partir de 2011, la situación mejoró gradualmente hasta alcanzar su mínimo en 2017 con un 12,0%. Sin embargo, la pandemia de 2020 volvió a generar un aumento, situando la cifra en 19,7%. Finalmente, en 2023, la tasa de población afectada ascendió hasta el 22,9%, el valor más alto de toda la serie, reflejando un empeoramiento de las condiciones habitacionales en los últimos años.

Gráfico 27: Evolución de la población que vive en hogares con deficiencias en la vivienda por nivel de renta



Fuente: INE

Media	
Total	20.676
Primer decil	4.953
Segundo decil	9.624
Tercer decil	12.302
Cuarto decil	14.748
Quinto decil	17.090
Sexto decil	19.534
Séptimo decil	22.343
Octavo decil	26.079
Noveno decil	31.671
Décimo decil	48.401
Mediana	
Total	18.316

Notas

1) La renta media y mediana corresponde al concepto de renta disponible equivalente de los hogares estandarizados en función del número de unidades de consumo equivalentes, para permitir la comparación de hogares de distinta composición.

*deciles en términos anuales.

Ahora bien, si analizamos la evolución por niveles de renta, se confirma que los hogares con menores ingresos han sido históricamente los más afectados.

En primer lugar, el primer decil, que agrupa a los hogares con menor renta, ha registrado siempre los valores más altos. En 2004, el 28,2% de estas familias vivía en hogares con problemas de vivienda, porcentaje que aumentó hasta el 32,0% en 2010. Aunque hubo una mejora en los años siguientes, la tendencia volvió a empeorar recientemente, alcanzando el 29,9% en 2023.

El segundo decil muestra un comportamiento similar. En 2004, el 24,9% de esta población residía en viviendas con deficiencias, cifra que subió hasta el 28,3% en 2010 y que, tras una leve mejoría, volvió a alcanzar su punto más alto en 2023 con un 33,0%.

Por otro lado, en los deciles medios (3 al 7), la tendencia es menos acusada, pero aún se observa un aumento en los períodos de crisis. En 2023, los valores oscilan entre el 21,7% y el 28,5%, lo que indica que una parte significativa de la población de renta media también enfrenta dificultades para acceder a viviendas en buenas condiciones.

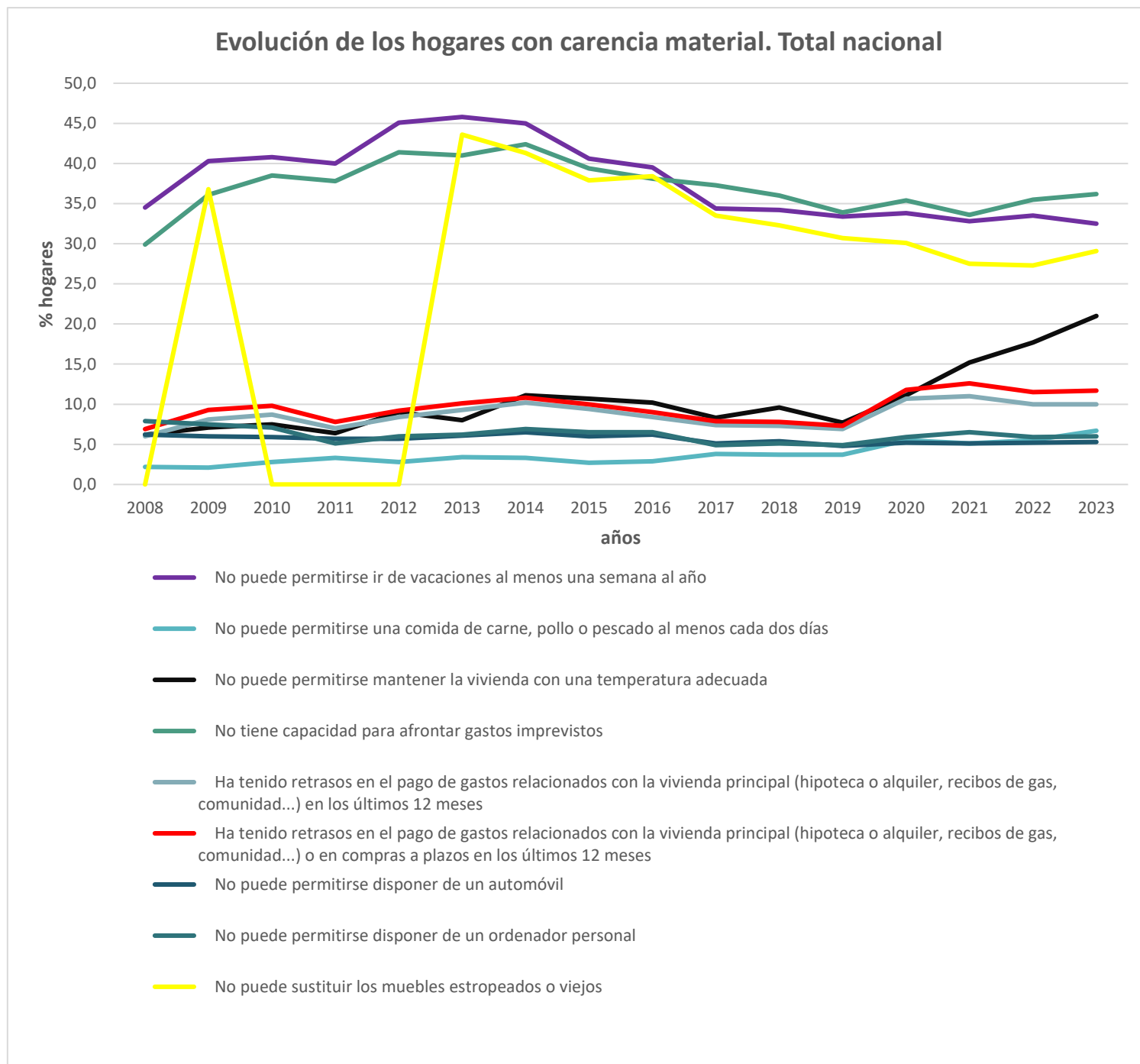
En contraste, los hogares de los deciles más altos (8, 9 y 10) han mantenido valores considerablemente más bajos. Aunque en 2023 se observan ligeros aumentos, el porcentaje de afectados sigue siendo muy inferior al de los grupos con menores ingresos, lo que confirma la estrecha relación entre nivel de renta y condiciones de vivienda.

En conclusión, los datos analizados reflejan que las deficiencias habitacionales están directamente relacionadas con los ciclos económicos y el nivel de renta. Las crisis han provocado un aumento significativo de estas deficiencias, afectando principalmente a los hogares más jóvenes y con menor capacidad económica. En este sentido, es fundamental la implementación de políticas públicas que garanticen el acceso a viviendas de calidad y reduzcan las desigualdades en el mercado inmobiliario.

5.6 Evolución de la Carencia Material en los Hogares (2008-2023)

5.6.1 Nivel Nacional

Gráfico 28: Evolución de los hogares con carencia material. Total nacional



Fuente: INE

El análisis de los hogares con carencia material en España entre 2008 y 2023 muestra fluctuaciones significativas en las condiciones económicas de los hogares, influenciadas por factores como la crisis de 2008 y la pandemia de 2020. Para comenzar, uno de los indicadores más representativos es la incapacidad de los hogares para costear unas vacaciones de al menos una semana al año. En 2008, el 34,5% de los hogares se encontraba en esta situación, aumentando de forma notable durante la crisis hasta alcanzar el 45,8% en 2013. Posteriormente, se observa una mejora progresiva, aunque con altibajos, situándose en 32,5% en 2023, lo que indica que todavía un tercio de la población tiene dificultades para permitirse este gasto.

Otro indicador relevante es la incapacidad para mantener la vivienda a una temperatura adecuada, que experimentó un notable incremento. En 2008, el 6,2% de los hogares no podía permitirse este gasto, pero la cifra aumentó progresivamente hasta alcanzar su punto más alto en 2023 con un 21,0%, reflejando los efectos del encarecimiento energético y la crisis inflacionaria reciente.

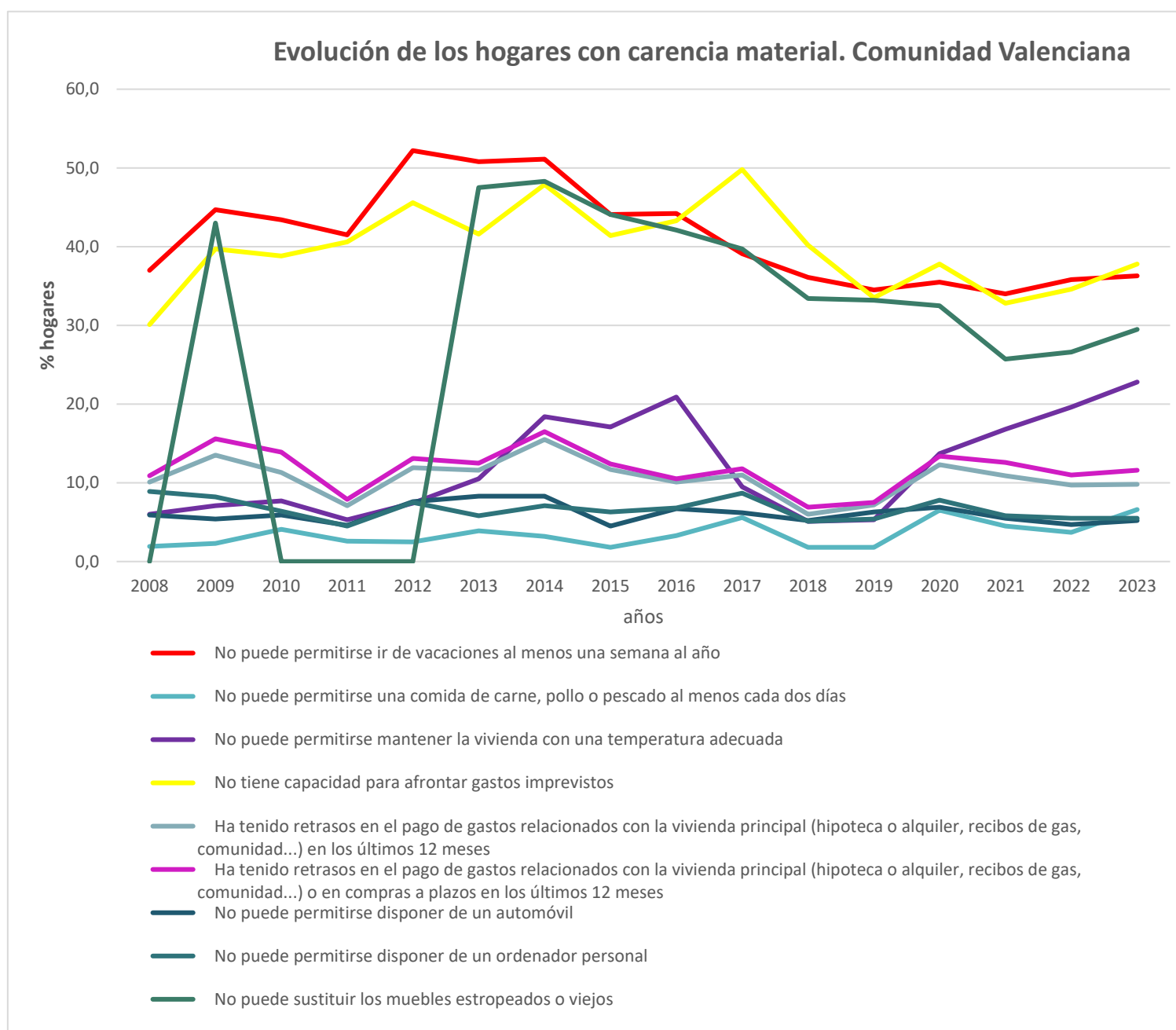
Además, la capacidad para afrontar gastos imprevistos ha sido una de las problemáticas económicas más persistentes. En 2008, el 29,9% de los hogares declaraba no poder hacer frente a gastos imprevistos, una cifra que se elevó hasta 42,4% en 2014 y que, a pesar de una leve mejora en los últimos años, se mantiene en 36,2% en 2023.

El retraso en el pago de gastos relacionados con la vivienda es otro de los aspectos clave para medir la vulnerabilidad económica de los hogares. Este indicador muestra un incremento importante tras la crisis de 2008, pasando del 6,0% en 2008 a un máximo del 10,2% en 2014. Aunque posteriormente experimentó una mejora, la pandemia de 2020 y el aumento del coste de vida llevaron a que en 2023 la cifra se situara en 10,0%, lo que muestra que un segmento significativo de la población sigue enfrentando dificultades para cumplir con estos pagos.

En cuanto a otros bienes de consumo, el porcentaje de hogares que no puede permitirse disponer de un automóvil ha fluctuado alrededor del 6%, mientras que la imposibilidad de acceder a un ordenador personal ha mostrado una tendencia descendente, situándose en 6,0% en 2023. Por otro lado, la imposibilidad de sustituir los muebles estropeados o viejos ha sido un problema creciente, alcanzando el 29,1% en 2023, lo que refleja la falta de margen económico en muchos hogares para afrontar este tipo de gastos.

5.6.2 Situación en la Comunidad Valenciana

Gráfico 29: Evolución de los hogares con carencia material. Comunidad Valenciana



Fuente: INE

Por otro lado, al analizar la evolución en la Comunidad Valenciana, se observan tendencias similares, aunque con particularidades. En primer lugar, la incapacidad de los hogares para costear unas vacaciones de una semana al año ha sido superior a la media nacional. En 2008, el 37,0% de los hogares valencianos declaraba esta dificultad, llegando a un máximo del 52,2% en 2012, reflejando el impacto de la crisis económica. En los años siguientes, la cifra disminuyó, pero en 2023 todavía 36,3% de los hogares no pueden permitirse este gasto.

En cuanto a la capacidad de mantener la vivienda a una temperatura adecuada, los datos reflejan una evolución preocupante. Mientras que en 2008 el 6,0% de los hogares declaraba esta dificultad, en 2014 el porcentaje aumentó hasta 18,4% y en 2023 se situó en 22,8%, superando la media nacional.

Otro aspecto crítico es la falta de capacidad para afrontar gastos imprevistos, que ha afectado a una proporción elevada de hogares en la Comunidad Valenciana. En 2008, el 30,1% de los hogares se encontraba en esta situación, alcanzando su máximo en 2014 con 47,9%. En los últimos años, la tendencia ha mostrado fluctuaciones, pero en 2023 la cifra aún es del 37,8%, lo que indica una vulnerabilidad económica persistente en la región.

Los retrasos en el pago de la vivienda también han sido un problema recurrente. En 2008, el 10,1% de los hogares valencianos experimentó dificultades para hacer frente a estos pagos, cifra que alcanzó su punto máximo en 2014 con un 15,5%. Aunque la tendencia posterior mostró una reducción, en 2023 el 9,8% de los hogares seguía teniendo retrasos en estos pagos.

En cuanto a la posesión de bienes básicos, el porcentaje de hogares que no puede permitirse disponer de un automóvil ha sido históricamente mayor en la Comunitat Valenciana que en el promedio nacional, con valores que han oscilado entre el 5,9% y el 8,3% en los distintos años analizados. Asimismo, la imposibilidad de acceder a un ordenador personal ha registrado valores cercanos a la media nacional, con un 5,5% en 2023.

Por último, la incapacidad de sustituir muebles estropeados o viejos ha sido un problema más acentuado en la Comunidad Valenciana que en el conjunto de España. Mientras que en 2008 esta carencia no era reportada en la encuesta, en 2014 el 48,3% de los hogares declaraba no poder afrontar este gasto, situándose en 29,5% en 2023, lo que sigue reflejando una dificultad importante en una parte considerable de la población.

En definitiva, el análisis de la carencia material en los hogares españoles y valencianos evidencia el impacto que han tenido las crisis económicas en las condiciones de vida de la población. Para comenzar, los datos muestran que, aunque ha habido mejoras en algunos indicadores desde la crisis de 2008, muchas dificultades persisten, especialmente en la capacidad para hacer frente a gastos imprevistos, el mantenimiento de la vivienda y la posibilidad de disfrutar de bienes y servicios básicos.

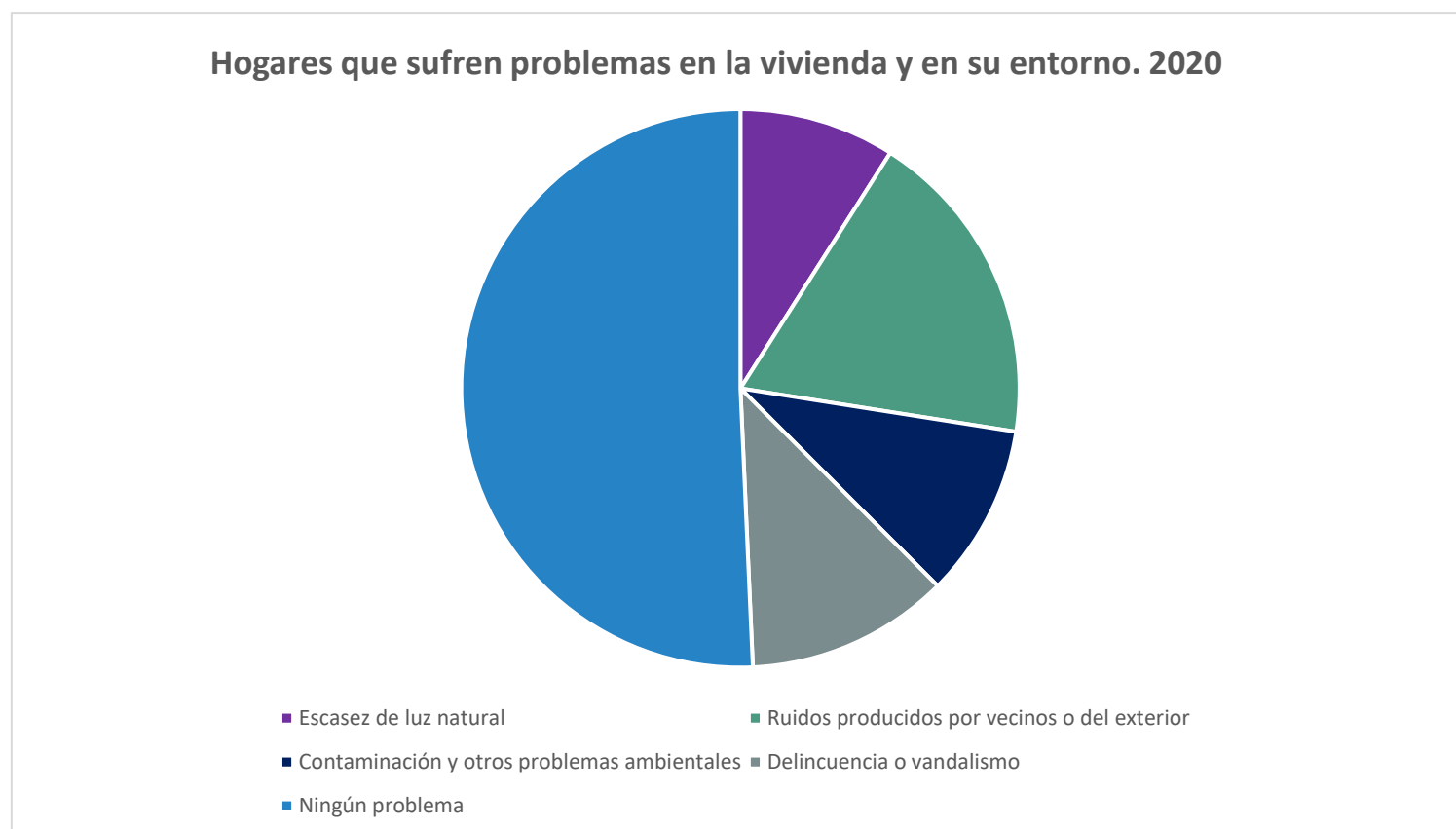
Por un lado, el acceso a bienes esenciales como una vivienda con temperatura adecuada, un automóvil o la capacidad de sustituir muebles en mal estado sigue siendo un problema para una parte importante de la población. Por otro lado, la Comunidad Valenciana muestra valores superiores a la media nacional en la mayoría de los indicadores, lo que sugiere una mayor vulnerabilidad económica en la región.

Finalmente, la tendencia al alza en los últimos años, especialmente tras la pandemia y la crisis inflacionaria, apunta a la necesidad de políticas que refuercen la protección social y mejoren la accesibilidad económica a bienes básicos. La persistencia de estas carencias en un porcentaje elevado de hogares refleja desigualdades estructurales que deben abordarse para garantizar una mayor estabilidad económica y social.

5.7 Condiciones del Entorno Habitacional en España y la Comunidad Valenciana (2020)

5.7.1 Tendencias Generales a Nivel Nacional

Gráfico 30: Hogares que sufren problemas en la vivienda y en su entorno. España



Fuente: INE

El análisis de las condiciones del entorno habitacional en España muestra que una parte significativa de la población enfrenta problemas relacionados con su vivienda y el entorno en el que reside. Para comenzar, uno de los problemas más frecuentes reportados por los hogares es la exposición al ruido, ya sea producido por vecinos o por el exterior. A nivel nacional, el 22,1% de los hogares declara sufrir esta problemática, lo que lo convierte en el inconveniente más extendido entre la población.

Por otro lado, la escasez de luz natural afecta al 10,8% de los hogares en España. Este problema puede deberse a la estructura y orientación de los edificios, especialmente en zonas urbanas densamente pobladas donde la distribución de las viviendas y la proximidad de los inmuebles reducen la entrada de luz.

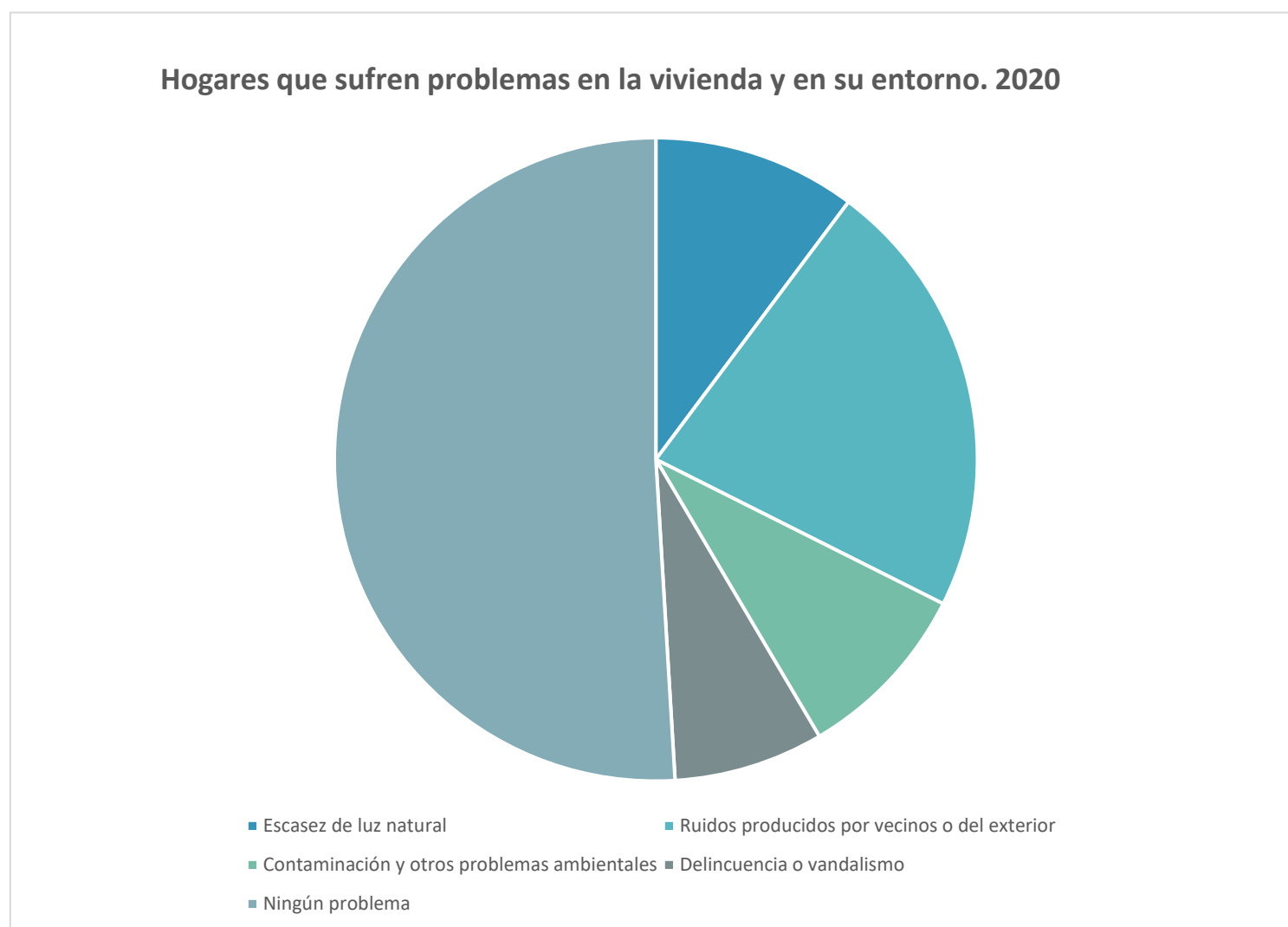
En cuanto a problemas ambientales, el 12,0% de los hogares indica sufrir contaminación y otros problemas ambientales como humos, olores o suciedad en la vía pública. Esto se presenta con mayor frecuencia en áreas urbanas con tráfico denso y actividad industrial cercana.

Asimismo, la delincuencia y el vandalismo representan una preocupación para el 14,1% de los hogares a nivel nacional. Este indicador refleja tanto la percepción de inseguridad en determinadas zonas como la existencia de problemas reales de criminalidad que afectan la calidad de vida de los residentes.

A pesar de estas problemáticas, cabe destacar que el 60,7% de los hogares en España no reporta ninguna de estas dificultades, lo que indica que la mayoría de la población reside en entornos sin problemas significativos relacionados con el ruido, la contaminación, la luz natural o la delincuencia.

5.7.2 Situación en la Comunidad Valenciana

Gráfico 31: Hogares que sufren problemas en la vivienda y en su entorno. Comunidad Valenciana



Fuente: INE

En la Comunitat Valenciana, se observan algunas diferencias respecto al promedio nacional. En primer lugar, la exposición al ruido es un problema aún más extendido que en el conjunto del país, ya que el 25,6% de los hogares declara sufrir esta situación. Esto puede estar relacionado con la alta densidad poblacional en zonas urbanas como Valencia, Alicante y Castellón, así como con la actividad turística en algunas áreas costeras que incrementa la contaminación acústica.

Por otro lado, la escasez de luz natural afecta al 11,8% de los hogares valencianos, una proporción ligeramente superior a la media nacional. Este dato sugiere que ciertos entornos urbanos de la Comunidad Valenciana presentan condiciones arquitectónicas que limitan la entrada de luz en las viviendas.

En cuanto a la contaminación y otros problemas ambientales, el 10,5% de los hogares valencianos reporta esta problemática. Aunque esta cifra es inferior al promedio nacional, sigue representando un inconveniente importante en ciertas zonas de la comunidad, especialmente en áreas cercanas a polígonos industriales y ejes de tráfico intenso.

Respecto a la delincuencia y el vandalismo, la Comunidad Valenciana presenta un porcentaje más bajo que el nacional, con un 8,7% de los hogares declarando haber experimentado este problema. Este dato sugiere que, en términos de percepción de seguridad, la Comunidad Valenciana tiene una menor incidencia de criminalidad en comparación con el promedio del país.

Finalmente, en lo que respecta a la ausencia de problemas habitacionales, el 58,8% de los hogares valencianos reporta no enfrentar ninguna de las problemáticas mencionadas, una cifra ligeramente inferior a la media nacional. Esto indica que, aunque la mayoría de la población vive en condiciones adecuadas, un segmento significativo sigue experimentando dificultades relacionadas con el entorno de su vivienda.

Finalmente, el análisis de las condiciones del entorno habitacional en España y la Comunidad Valenciana revela que el ruido es el problema más comúnmente reportado por los hogares, seguido de la contaminación ambiental y la delincuencia. Para comenzar, a nivel nacional, más del 22% de los hogares indica sufrir contaminación acústica, mientras que en la Comunidad Valenciana este porcentaje es aún mayor, alcanzando el 25,6%.

Por un lado, la exposición a la contaminación y la falta de luz natural afectan a una parte importante de la población, aunque con variaciones entre territorios. Por otro lado, la percepción de inseguridad y la incidencia del vandalismo son menores en la Comunidad Valenciana que en el conjunto del país, lo que sugiere diferencias en la distribución geográfica de estos problemas.

Finalmente, aunque la mayoría de los hogares en España y la Comunidad Valenciana no reporta dificultades significativas en su entorno habitacional, los datos reflejan que aún persisten desafíos en términos de confort, seguridad y calidad ambiental, especialmente en las zonas más densamente pobladas.

6 . Sinhogarismo y Ejecuciones Hipotecarias: Impacto en la Vivienda y la Exclusión Social

El acceso a la vivienda no solo está condicionado por factores económicos y estructurales, sino que también enfrenta desafíos extremos que afectan a los sectores más vulnerables de la sociedad. En este sentido, el sinhogarismo y las ejecuciones hipotecarias representan dos realidades que evidencian las dificultades de acceso y mantenimiento de una vivienda digna.

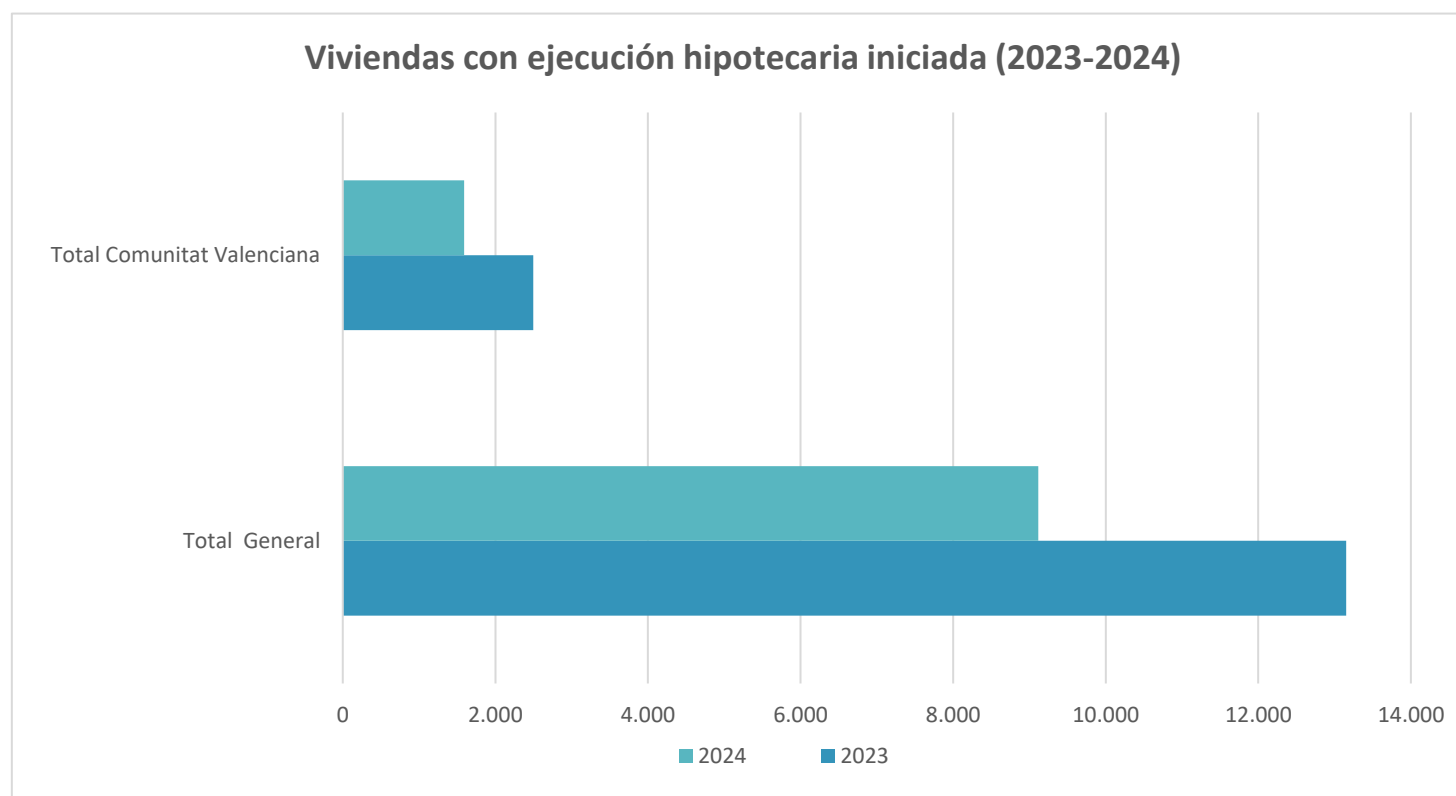
Por un lado, el sinhogarismo es un fenómeno complejo que responde a múltiples factores, como la falta de recursos económicos, la precariedad laboral, el encarecimiento del alquiler y la ausencia de una red de apoyo social. A lo largo de los últimos años, este problema ha cobrado especial relevancia en España, con un aumento en el número de personas en situación de calle o en alojamientos temporales.

Por otro lado, las ejecuciones hipotecarias han sido una de las principales consecuencias de la crisis económica y financiera de 2008, provocando la pérdida de viviendas para miles de familias. Aunque en la última década se han implementado medidas para mitigar su impacto, la inestabilidad económica y el aumento de los precios de la vivienda siguen afectando a numerosos hogares en riesgo de desahucio.

A continuación, se analizarán estas problemáticas, observando su evolución, sus causas principales y las medidas adoptadas para paliar sus efectos en el derecho a la vivienda.

6.1 ejecuciones hipotecarias

Gráfico 32: Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada



Fuente: INE

El análisis de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en España y la Comunidad Valenciana en los años 2023 y 2024 permite visibilizar el impacto de la inestabilidad económica en el acceso y mantenimiento de la vivienda. En 2023, a nivel nacional, se registraron 13.151 ejecuciones hipotecarias, lo que refleja la persistencia de dificultades financieras para miles de familias que no pudieron hacer frente a sus obligaciones hipotecarias. En el caso de la

Comunidad Valenciana, el número de ejecuciones alcanzó las 2.497 viviendas, lo que representa una proporción significativa respecto al total nacional, situándola como una de las regiones más afectadas por este fenómeno.

En 2024, se observa un descenso en el número de ejecuciones hipotecarias, con 9.117 casos registrados en toda España y 1.591 en la Comunidad Valenciana. Esta disminución podría estar relacionada con factores como la estabilización del mercado laboral, el endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos o las medidas de protección impulsadas en los últimos años para evitar desahucios. Sin embargo, pese a esta tendencia descendente, las cifras siguen siendo elevadas y reflejan la vulnerabilidad de numerosos hogares ante el encarecimiento de la vivienda y las dificultades económicas.

Por otro lado, la Comunidad Valenciana continúa siendo una de las comunidades autónomas con un alto número de ejecuciones hipotecarias, lo que sugiere que en esta región existen mayores dificultades económicas para mantener la propiedad de la vivienda. Esta situación puede explicarse por la combinación de factores como la precariedad laboral, el aumento de los precios del alquiler y la dependencia de sectores económicos con alta volatilidad, como el turismo y la hostelería.

En definitiva, aunque el número de ejecuciones hipotecarias muestra una tendencia a la baja, sigue representando un problema estructural que afecta a miles de familias en España y en la Comunidad Valenciana. La reducción de este fenómeno dependerá de la evolución económica, las condiciones del mercado hipotecario y la implementación de políticas públicas efectivas que garanticen el derecho a una vivienda digna y accesible.

6.2 Sinhogarismo

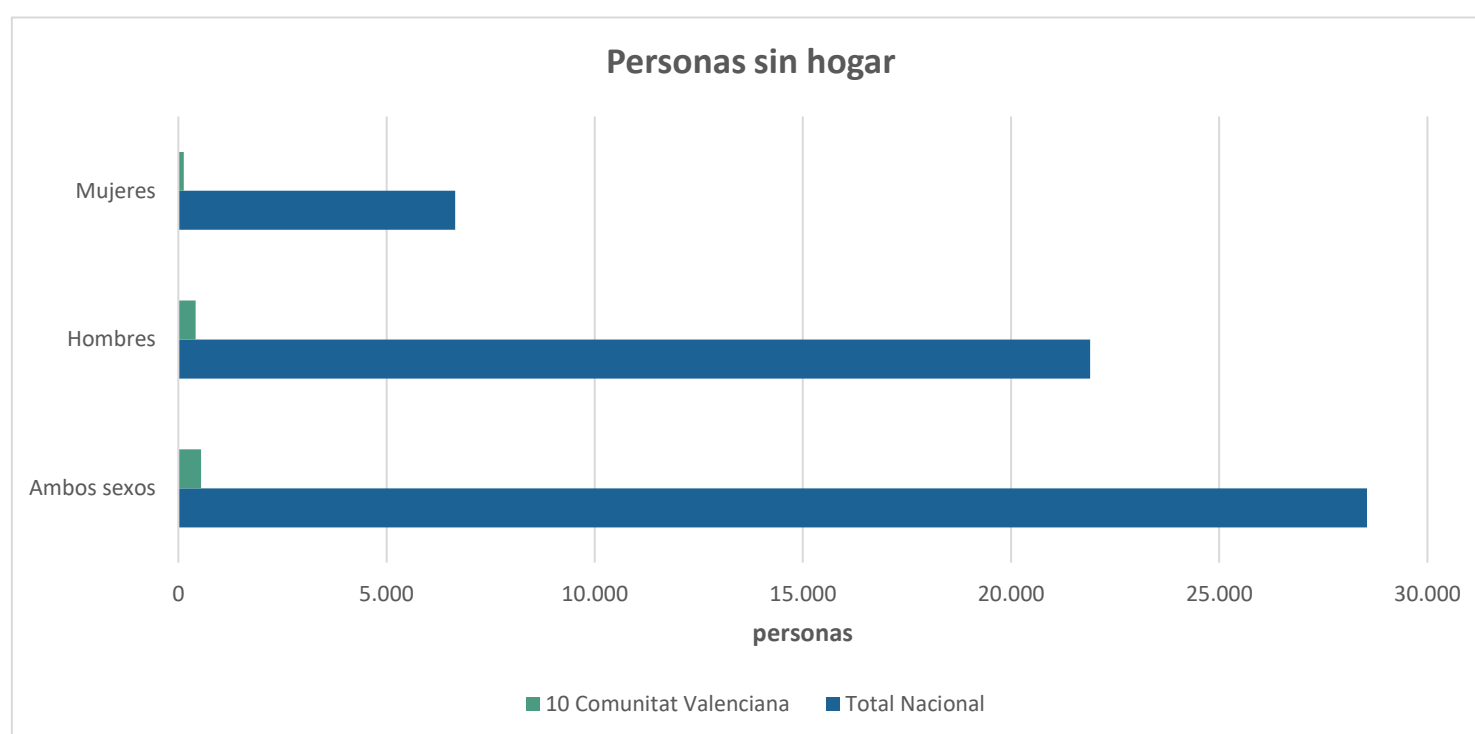
Según la Asociación para la Inclusión Residencial y Social, que utiliza el concepto mencionado por el profesor Pedro Cabrera, el concepto de sinhogarismo hace referencia a la falta de un alojamiento en condiciones y estable que brinde un marco de convivencia para las personas. Por lo tanto, este complejo fenómeno sería catalogado como la forma o el modo más extremo de la exclusión social.

Así pues, este problema actualmente afecta a miles de personas en nuestro país, de manera que estas personas se ven obligadas a vivir en situación de calle con todos los problemas y riesgos que ello conlleva.

Por ello, es conveniente incluirles como grupo vulnerable en el estudio de la vivienda. En concreto, en este apartado, se analiza la situación del sinhogarismo a nivel nacional y en la Comunidad Valenciana, observando su distribución por sexo y edad para comprender mejor el perfil de las personas en situación de exclusión residencial.

6.2.1 Personas sin hogar según sexo por comunidad autónoma

Gráfico 33: Personas sin hogar



Fuente: INE

Para comenzar, en 2022, España registró un total de 28.552 personas en situación de sinhogarismo. De esta cifra, 21.900 eran hombres y 6.652 mujeres, lo que evidencia que la exclusión residencial afecta de manera más pronunciada a la población masculina. Esta diferencia puede estar relacionada con una mayor exposición de los hombres a situaciones de inestabilidad habitacional, así como con la ausencia de redes de apoyo que les permitan encontrar alternativas de alojamiento antes de llegar a la calle.

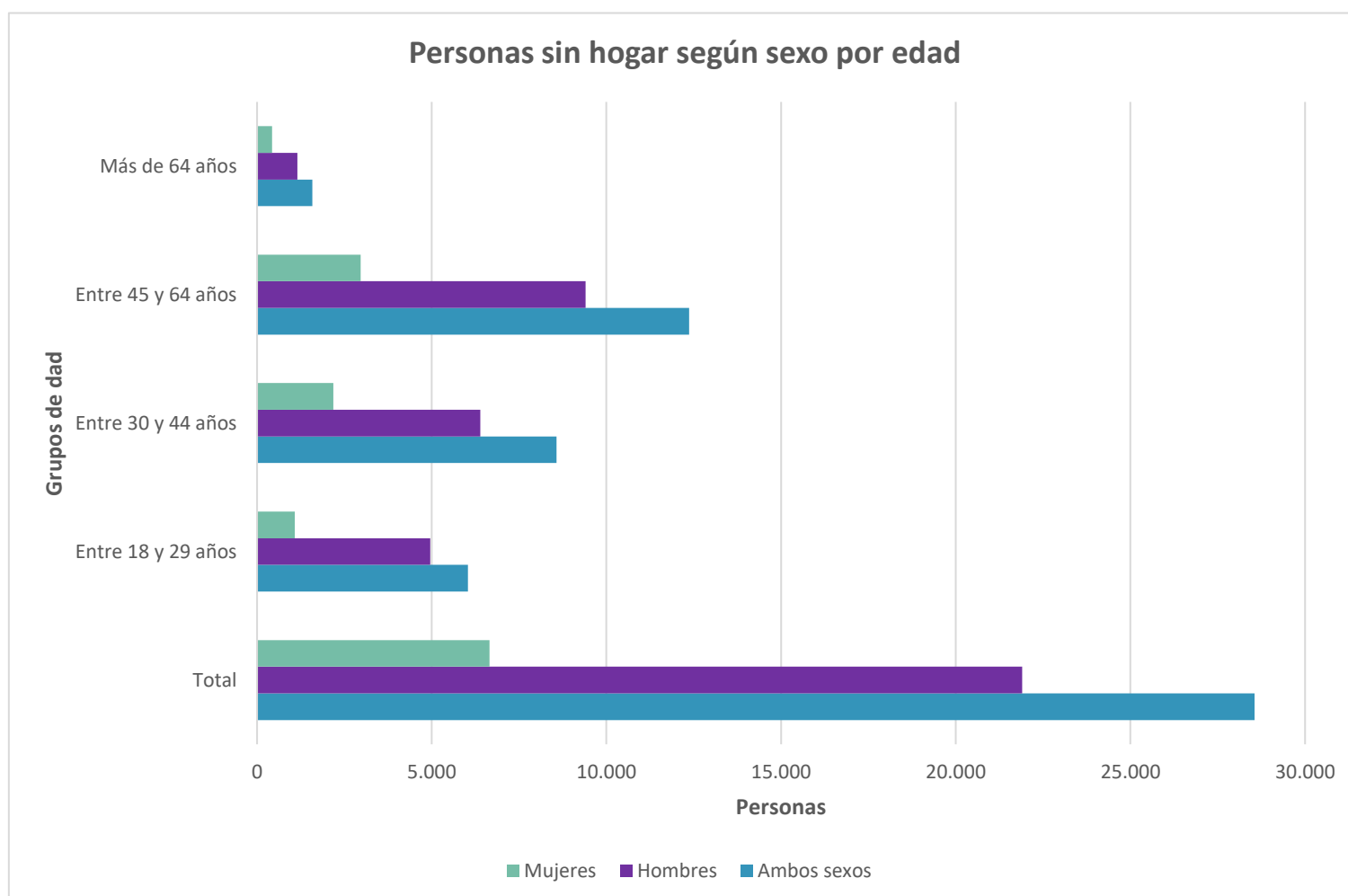
Si nos centramos en la Comunidad Valenciana, la situación sigue la misma tendencia, aunque con cifras menores en términos absolutos. En esta comunidad, se contabilizaron 547 personas sin hogar, de las cuales 417 eran hombres y 130 mujeres. Aunque el número total es inferior al de otras comunidades, sigue reflejando un problema persistente en la región. Además, la prevalencia del sinhogarismo en los hombres no significa que las mujeres estén exentas de esta problemática. De hecho, el sinhogarismo femenino suele estar más invisibilizado, ya que muchas mujeres sin hogar recurren a estrategias alternativas, como permanecer en casas de conocidos o aceptar situaciones de vulnerabilidad extrema para evitar la vida en la calle.

Es importante destacar que la presencia de 6.652 mujeres sin hogar a nivel nacional pone de manifiesto una vulnerabilidad específica dentro del fenómeno del sinhogarismo. Muchas de estas mujeres han experimentado violencia de género o enfrentan dificultades para acceder a refugios seguros. A menudo, su situación es más precaria debido a la falta de recursos y de programas de ayuda adaptados a sus necesidades.

En conclusión, aunque el sinhogarismo afecta en mayor medida a los hombres, las mujeres sin hogar representan un colectivo con problemáticas específicas que requieren una intervención diferenciada. La erradicación del sinhogarismo pasa no solo por garantizar el acceso a una vivienda digna, sino también por desarrollar políticas públicas que ofrezcan soluciones integrales, combinando el acceso a recursos habitacionales con programas de reinserción laboral, atención psicológica y fortalecimiento de redes de apoyo.

6.2.2 Sinhogarismo según sexo y edad: perfiles de vulnerabilidad

Gráfico 34: Personas sin hogar según sexo por edad



Fuente: INE

Más allá de la diferencia de género, el análisis del sinhogarismo según la edad permite identificar cuáles son los grupos más afectados por esta problemática y los factores estructurales que los llevan a la exclusión residencial.

En primer lugar, el grupo más numeroso dentro de la población sin hogar es el de entre 45 y 64 años, con un total de 12.366 personas, lo que representa el segmento con mayor vulnerabilidad. De esta cifra, 9.400 son hombres y 2.966 son mujeres. Este dato sugiere que, en muchos casos, el sinhogarismo está vinculado a la pérdida de empleo en edades avanzadas, lo que dificulta la reinserción laboral y el acceso a recursos económicos para mantener una vivienda. La falta de estabilidad financiera en esta franja de edad, sumada a la ausencia de redes familiares o sociales, agrava la situación y prolonga la permanencia en la calle.

El segundo grupo más afectado es el de personas entre 30 y 44 años, con 8.573 personas sin hogar, de las cuales 6.391 son hombres y 2.182 mujeres. En este segmento, la precariedad laboral y la dificultad para acceder a una vivienda a precio asequible son factores determinantes que pueden llevar a la exclusión habitacional. Además, en muchas ocasiones, el sinhogarismo en esta franja de edad se encuentra ligado a problemas de salud mental o situaciones de vulnerabilidad económica que se han ido acumulando con el tiempo.

Por otro lado, el grupo de 18 a 29 años también presenta cifras preocupantes, con un total de 6.036 personas sin hogar. De estas, 4.958 son hombres y 1.078 son mujeres. En este caso, la falta de oportunidades laborales estables y la dificultad para emanciparse de manera autónoma explican en gran medida la alta incidencia del sinhogarismo en este sector de la población. La crisis económica, los empleos precarios y el encarecimiento del mercado de alquiler han dificultado el acceso de los jóvenes a una vivienda, lo que en muchos casos ha llevado a una situación de extrema vulnerabilidad.

Por último, el grupo de personas mayores de 64 años es el menos representado dentro del sinhogarismo, con 1.578 personas en esta situación. De ellas, 1.151 son hombres y 427 son mujeres. Aunque en términos absolutos su presencia es menor, el hecho de que personas de edad avanzada se encuentren sin hogar es particularmente

preocupante. Este fenómeno puede estar relacionado con la falta de ingresos suficientes para costear una vivienda, la pérdida de redes de apoyo familiares o el deterioro de la salud sin acceso a una asistencia adecuada.

En definitiva, el sinhogarismo afecta con mayor intensidad a los hombres y a las personas de entre 45 y 64 años, pero no excluye a otros grupos de edad ni a las mujeres, cuya presencia en estas estadísticas es también significativa. La diversidad de perfiles dentro de la población sin hogar pone de manifiesto que no existe una única causa detrás del sinhogarismo, sino que se trata de un fenómeno multifactorial que requiere soluciones adaptadas a cada grupo de edad y a cada situación particular.

Por último, estos datos reflejan que el sinhogarismo en España sigue siendo un problema estructural que afecta a miles de personas, con un impacto mayor en la población masculina y en los adultos de mediana edad. No obstante, la presencia de mujeres y jóvenes sin hogar también es considerable y evidencia que las dificultades de acceso a la vivienda afectan a distintos sectores de la sociedad.

6.2.3 Críticas metodológicas: una respuesta alternativa al sinhogarismo

Después de analizar los datos acerca del fenómeno del sinhogarismo, es importante destacar la perspectiva metodológica de la Asociación para la Inclusión Residencial y Social. Dentro de esta perspectiva que presentan, comienzan explicando en su web que las mujeres en situación de sinhogarismo enfrentan una triple discriminación que las coloca en una vulnerabilidad extrema. La interacción de tres factores clave –ser mujer, estar en riesgo o en situación de exclusión social, y haber sido víctimas de violencia– configura una barrera significativa que agrava aún más su situación. Estos factores no solo afectan su capacidad de acceder a recursos básicos, sino que también dan lugar a necesidades complejas, como traumas derivados de experiencias de violencia, problemas de salud mental y adicciones, junto con la falta de una red social y familiar que las apoye. Este conjunto de dificultades se acompaña de un autoconcepto negativo y un deterioro generalizado de la salud.

En cuanto a los datos sobre el sinhogarismo femenino, se observa que las estadísticas oficiales subestiman la magnitud del problema, ya que las mujeres representan solo entre el 15-20% del total de personas sin hogar. Esta cifra, aunque baja, es engañosa, pues muchas mujeres viven en situaciones de exclusión residencial invisibles, como son las viviendas inadecuadas o las que las exponen a violencia de género. La falta de una perspectiva de género en las herramientas utilizadas para medir el sinhogarismo contribuye a esta invisibilidad. A menudo, estas mujeres están sometidas a situaciones de explotación, como la prostitución, la explotación laboral o el abuso en el trabajo doméstico, que, además de aumentar su vulnerabilidad, dificultan aún más su visibilidad y acceso a recursos. Es importante resaltar que, aunque las consecuencias del sinhogarismo son devastadoras para todos los individuos, los efectos en las mujeres son particularmente graves. El 67% de las mujeres sin hogar identifican las violencias machistas como una de las principales causas de su situación, lo que demuestra que el sinhogarismo está profundamente relacionado con la violencia de género. Además, los índices de suicidio, enfermedades crónicas, depresión y ansiedad entre estas mujeres son alarmantemente altos, lo que refleja la magnitud del daño físico y psicológico que sufren. El consumo de sedantes, presente en el 47% de ellas, es un claro indicio de las dificultades para lidiar con sus traumas.

En conclusión, el fenómeno del sinhogarismo aparentemente y según los datos – en concreto los datos analizados en este informe del INE- destacan que los hombres son los que más afectados se encuentran. Sin embargo, este nuevo enfoque metodológico destaca la atención y necesidad diferenciada que requiere una nueva perspectiva de género para conseguir unos datos reales, los cuales no solo aborden las carencias materiales, sino también el desarrollo de las políticas públicas con una perspectiva de género que reconozcan las diversas formas de violencia que afectan a estas mujeres y garanticen el acceso a una vivienda digna y segura, así como a los recursos necesarios para su rehabilitación integral.

7. Derecho al tanteo y retracto

El tanteo y el retracto son dos derechos de adquisición preferente que permiten a la administración pública intervenir en la compraventa de inmuebles en determinadas circunstancias. En la Comunitat Valenciana, estos mecanismos estaban regulados desde 2004, pero su alcance era limitado a las viviendas de protección pública. Sin embargo, con la aprobación del Decreto Ley 6/2020, impulsado por la Generalitat Valenciana bajo la dirección del Govern del Botànic, se amplió significativamente el ámbito de aplicación de estos derechos.

Con esta nueva normativa, la Generalitat adquirió la capacidad de ejercer el tanteo y retracto no solo sobre viviendas de protección pública, sino también en una serie de supuestos estratégicos para la política de vivienda. En particular, se estableció la posibilidad de intervenir en la compraventa de edificios completos entre operadores privados, especialmente cuando las viviendas estuvieran en riesgo de pasar a manos de fondos de inversión o grandes tenedores. Asimismo, el decreto facultó a la administración para quedarse con inmuebles en procesos de subasta por impago de hipoteca, así como aquellos transmitidos por dación en pago, con el objetivo de evitar la especulación inmobiliaria y aumentar el parque público de vivienda.

Otra novedad relevante introducida por esta reforma fue la posibilidad de ceder el ejercicio de estos derechos a los ayuntamientos, brindándoles así una herramienta efectiva para ampliar o constituir sus propios parques de vivienda pública. Esto permitió a los municipios implicarse de manera más activa en la protección del derecho a la vivienda, adaptando las actuaciones a las necesidades específicas de cada localidad.

La aplicación de esta norma representa una herramienta más dentro del conjunto de medidas destinadas a garantizar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana. En un contexto marcado por la creciente adquisición de inmuebles por parte de grandes fondos de inversión, lo que provoca un aumento en los precios de alquiler y compra, la posibilidad de que la administración intervenga en estas operaciones permite que la vivienda cumpla su función social y no se convierta en un bien especulativo.

Además, este mecanismo contribuye a la ampliación del parque público de vivienda a medio plazo, lo que resulta fundamental para proporcionar soluciones habitacionales asequibles a la clase trabajadora, especialmente a quienes padecen los efectos de la burbuja inmobiliaria y la dificultad de acceso a una vivienda digna.

Según datos de la Conselleria de Vivienda, desde la entrada en vigor de la norma en 2021 hasta el año 2023, la Generalitat adquirió un total de 499 viviendas. Sin embargo, en 2023, con el cambio de gobierno, la adquisición se redujo drásticamente a 57 viviendas, y en 2024 no se ha registrado la compra de ninguna vivienda. Estos datos evidencian el impacto en la disponibilidad de vivienda pública en la Comunitat Valenciana a día de hoy, teniendo un mecanismo que podría mejorar el número de viviendas públicas disponibles y así comenzar a aliviar el problema de la vivienda.

8. Aumento del esfuerzo económico

A lo largo de este informe, hemos analizado cómo ha aumentado el esfuerzo necesario tanto para alquilar como para comprar una vivienda en la Comunitat Valenciana. Según el "Informe de Situación del Mercado Inmobiliario 2024" elaborado por la consultora CoHispania, el esfuerzo financiero que deben realizar la ciudadanía de la región para acceder a una vivienda ha experimentado un notable incremento en los últimos años, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente para la población joven.

Si tomamos como referencia los datos del Monitor Anual Adecco y el salario medio mensual de 1.739 euros en la Comunitat Valenciana, podemos analizar el impacto del mercado inmobiliario en el esfuerzo económico de los valencianos y valencianas:

Esfuerzo económico para alquilar una vivienda. De media, una persona en la Comunitat Valenciana debe destinar aproximadamente 1.400 euros al pago del alquiler, lo que deja poco más de 300 euros para cubrir el resto de gastos mensuales. Este esfuerzo es aún mayor para la población joven, ya que suelen disponer de salarios más bajos y menor estabilidad laboral. Si tomamos como referencia el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), el porcentaje de esfuerzo se dispara, ya que, en muchos casos, una persona joven con este salario tendría que destinar más del 100% de sus ingresos solo para el pago del alquiler. Esto hace prácticamente imposible la emancipación sin compartir vivienda o recibir apoyo económico externo.

Esfuerzo económico para comprar una vivienda. Según datos del informe de CoHispania, el precio medio por metro cuadrado en la Comunitat Valenciana es de 1.867 euros. Considerando una vivienda de 90 metros cuadrados, el costo total ascendería a aproximadamente 168.030 euros. Con un salario medio anual de 24.346 euros (1.739 euros x 14 pagas), se necesitarían alrededor de siete años de ingresos íntegros para cubrir el precio de la vivienda, sin incluir intereses hipotecarios, impuestos u otros gastos asociados a la compra.

Para las personas jóvenes, la dificultad de acceder a la vivienda se acentúa aún más. Según datos del Consell Valencià de la Joventut, se requieren al menos cuatro años de salario íntegro solo para cubrir la entrada de una hipoteca, lo que supone una barrera prácticamente insalvable para muchas personas que desean independizarse.

En conclusión el esfuerzo económico para alquilar o comprar una vivienda en la Comunitat Valenciana ha crecido de forma significativa en los últimos años, especialmente en áreas urbanas donde los precios han experimentado incrementos más pronunciados. Este contexto plantea grandes desafíos para los ciudadanos, en particular para los jóvenes, quienes ven cada vez más complicado su acceso a la vivienda debido a la falta de recursos económicos y las condiciones desfavorables del mercado inmobiliario actual. La necesidad de medidas que fomenten la accesibilidad a la vivienda se vuelve cada vez más evidente para garantizar que las nuevas generaciones puedan emanciparse y desarrollar su vida con mayor estabilidad.

9. Conclusiones

El acceso a una vivienda digna y asequible sigue siendo un problema estructural en la Comunidad Valenciana, reflejo de una problemática que afecta a toda España. Desde UGT-PV consideramos imprescindible abordar este reto desde una perspectiva social y laboral, situando a la clase trabajadora en el centro de las políticas públicas y combatiendo la especulación inmobiliaria.

7.1 Crecimiento desigual del parque de viviendas

- La Comunidad Valenciana ha experimentado un crecimiento del parque de viviendas alineado con la media nacional, pero con fuertes diferencias provinciales.
- Alicante ha sido la provincia con mayor crecimiento, impulsada por la demanda de segundas residencias y el turismo, mientras que Valencia y Castellón han mostrado tendencias más equilibradas.
- Es fundamental regular y equilibrar el desarrollo urbanístico para evitar la expulsión de residentes locales y garantizar vivienda asequible.

7.2 Precariedad en el acceso a la vivienda

- La crisis de 2008 y la posterior inestabilidad laboral han dificultado el acceso a la propiedad, especialmente entre los jóvenes y personas con empleos precarios.
- Ha aumentado el régimen de alquiler, pero sin una regulación eficaz de los precios, lo que genera una situación insostenible para muchas familias trabajadoras.
- Se requiere un refuerzo de las ayudas al alquiler y una regulación efectiva para evitar la especulación y garantizar precios accesibles.

7.3 Insuficiencia de vivienda protegida

- La vivienda protegida en la Comunidad Valenciana ha disminuido drásticamente, quedando muy por debajo de las necesidades de la población.
- La promoción de vivienda pública debe ser una prioridad en las políticas autonómicas, con modelos de gestión que aseguren su función social.

7.4 Desigualdad en el acceso según edad y nivel socioeconómico

- Los jóvenes y las familias con menores ingresos son los más afectados por la crisis de acceso a la vivienda.
- La brecha generacional se ha acentuado, con dificultades extremas para la compra de vivienda por parte de menores de 35 años.
- Es necesario reforzar programas específicos para estos colectivos, incluyendo ayudas para la compra y el alquiler.

7.5 Aumento del sinhogarismo y ejecuciones hipotecarias

- Aunque las ejecuciones hipotecarias han descendido en los últimos años, la Comunidad Valenciana sigue estando entre las regiones con mayor incidencia.
- El sinhogarismo sigue en aumento, con un perfil cada vez más heterogéneo, incluyendo personas con empleo, pero sin capacidad de acceso a vivienda.

- Se necesitan políticas integrales que aborden tanto la emergencia habitacional como la prevención del sinhogarismo.

7.6 Deficiencias en la calidad de la vivienda y entorno habitacional

- A pesar del crecimiento del parque inmobiliario, persisten deficiencias en la calidad de las viviendas, especialmente en las de renta baja.
- La contaminación ambiental, el ruido y la falta de infraestructuras afectan de manera desproporcionada a los barrios con menor poder adquisitivo.
- Es clave mejorar la rehabilitación de viviendas y el acceso a ayudas para mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad.

Desde UGT-PV, proponemos una serie de medidas para revertir esta situación y garantizar el acceso a una vivienda digna para la clase trabajadora en la Comunidad Valenciana:

- **Fomento de la vivienda pública y protegida**, aumentando su oferta y garantizando su acceso prioritario a colectivos vulnerables.
- **Regulación del mercado del alquiler**, estableciendo un control sobre los precios y limitando la especulación inmobiliaria. Haciendo uso de las competencias que da la ley de vivienda estatal.
- **Refuerzo de las ayudas al acceso a la vivienda**, especialmente para jóvenes y familias trabajadoras. Garantizando que se destinarán los mismos recursos y se harán los pagos en tiempo y forma.
- **Planes de rehabilitación urbana**, para mejorar las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas existentes.
- **Apostar por medidas que limiten los abusos de algunas inmobiliarias.**

En definitiva, desde UGT-PV consideramos que la vivienda debe ser entendida como un derecho y no como una mercancía. La intervención pública es imprescindible para garantizar el acceso equitativo a un bien esencial para la estabilidad y el bienestar de la ciudadanía valenciana.

10. ANEXO

Gráfico 1: Estimación parque de vivienda	5
Gráfico 2: Vivienda principal	6
Gráfico 3: vivienda no principal	7
Gráfico 4: vivienda principal autonómica	7
Gráfico 5: viviendas no principales autonómicas	8
Gráfico 6: Evolución de la propiedad	9
Gráfico 7: evolución de la propiedad por edad ambos sexos	10
Gráfico 8: % de hogares propietarios por edad y sexo. Hombres	10
Gráfico 9: % de hogares por edad y sexo. Mujeres	11
Gráfico 10: Evolución del alquiler a precio de mercado	12
Gráfico 11: hogares de alquiler a precio de mercado por edades	12
Gráfico 12: hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo. Hombres	13
Gráfico 13: hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo. Mujeres	13
Gráfico 14: número de viviendas libres terminadas	15
Gráfico 15: número de viviendas protegidas	16
Gráfico 16: Comparación vivienda libre y vivienda protegida	17
Gráfico 17: valor tasado medio de vivienda libre	18
Gráfico 18: valor tasado medio de vivienda protegida	19
Gráfico 19: hogares con mucha dificultad para llegar a fin de mes	21
Gráfico 20: población con dificultad para llegar a fin de mes	22
Gráfico 21: población con cierta dificultad para llegar a fin de mes	22
Gráfico 22: Evolución de la población con carencia material. 3 conceptos	24
Gráfico 23: Evolución de la población con carencia material severa (4 conceptos)	26
Gráfico 24: Evolución de la población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda	27
Gráfico 25: Población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda por edad	28
Gráfico 26: Evolución de población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda por nivel de renta y periodo	29
Gráfico 27: Evolución de la población que vive en hogares con deficiencias en la vivienda por nivel de renta	30
Gráfico 28: Evolución de los hogares con carencia material. Total nacional	32
Gráfico 29: Evolución de los hogares con carencia material. Comunidad Valenciana	33
Gráfico 30: Hogares que sufren problemas en la vivienda y en su entorno. España	35
Gráfico 31: Hogares que sufren problemas en la vivienda y en su entorno. Comunidad Valenciana	36
Gráfico 32: Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada	38
Gráfico 33: Personas sin hogar	40
Gráfico 34: Personas sin hogar según sexo por edad	41