

Hacia una nueva definición de asequibilidad en vivienda en España: equidad, territorialidad y políticas públicas

*María Oliver Sanz**, *Alicia Llorca Ponce***, *Gregorio Rius Sorolla****

Recibido: 02 de octubre de 2025

Aceptado: 09 de abril de 2026

RESUMEN:

El acceso a la vivienda constituye un problema creciente a escala global, con especial incidencia en jóvenes y colectivos vulnerables. El incremento sostenido de los precios de la vivienda, junto con el estancamiento de las rentas, ha generado una carga financiera excesiva para los hogares de menores rentas. La nueva Ley 12/2023 española por el derecho a la vivienda incorpora el concepto de asequibilidad, definido como aquel nivel de gasto en vivienda que no supera el 30 % de la renta de los hogares. El trabajo evidencia que dicha definición presenta limitaciones sustanciales. Se revisa la literatura sobre la asequibilidad, sus indicadores y métodos de medición, y se propone una redefinición del término para una política de vivienda más eficaz. La propuesta integra equidad vertical, rentas residuales mínimas y diferencias territoriales.

PALABRAS CLAVE: Vivienda asequible; derecho a la vivienda; políticas de vivienda; sostenibilidad social; esfuerzo financiero.

CLASIFICACIÓN JEL: R3; I3; H5; D6.

Towards a new definition of housing affordability in Spain: Equity, territoriality and public policies

ABSTRACT:

Access to housing constitutes a growing global problem, with a particular impact on young people and vulnerable groups. The sustained increase in housing prices, together with stagnant incomes, has generated an excessive financial burden for lower-income households. Spain's new Law 12/2023 on the right to housing incorporates the concept of affordability, defined as a level of housing expenditure that does not exceed 30 per cent of household income. The study shows that this definition has substantial limitations. The literature on affordability, its indicators, and measurement methods is reviewed, and a redefinition of the term is proposed for a more effective housing policy. The proposal integrates vertical equity, minimum residual incomes, and territorial differences.

KEYWORDS: Affordable housing; right to housing; housing policies; social sustainability; financial effort.

JEL CLASSIFICATION: R3; I3; H5; D6.

* Departamento de Organización de Empresas. Universitat Politècnica de València. España. maolsan@upv.edu.es

** Departamento de Organización de Empresas. Universitat Politècnica de València. España. allopou@omp.upv.es

*** Departamento de Organización de Empresas. Universitat Politècnica de València. España. griuso@upv.es

Autor para correspondencia: maolsan@upv.edu.es

1. INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema creciente a nivel global. La evolución del coste de la vivienda, ya sea en compra o en alquiler, no ha seguido una relación lineal con la evolución de las rentas familiares, lo que ha provocado un aumento del esfuerzo financiero que deben asumir los hogares para hacer frente al pago de su vivienda, empeorando así las condiciones de accesibilidad (Frayne et al., 2022; Rajagopal, 2023). Este fenómeno afecta de manera particularmente intensa a la población joven y a los colectivos vulnerables y adquiere un carácter crítico en los hogares con rentas próximas al umbral de la pobreza.

La introducción del concepto de asequibilidad en las políticas públicas exige la interpretación racional de las experiencias individuales subjetivas, mediante indicadores analíticos y estándares normativos que permitan extraer conclusiones sobre la magnitud del problema, así como sobre su distribución social y territorial (Padley et al., 2019; Stone, 2006). La adecuada definición de los instrumentos de política orientados a mejorar la asequibilidad de la vivienda requiere identificar los factores que condicionan la capacidad de los hogares para acceder a ella.

En este contexto, la Ley 12/2023 (España, 2023), de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incorpora el concepto de asequibilidad de la vivienda digna y adecuada y lo define como aquel nivel de precio de venta o alquiler que evita un esfuerzo financiero excesivo de los hogares, que no debe superar, con carácter general, el 30 % de las rentas¹ de la unidad de convivencia. En otras palabras, por encima de ese umbral se considera que la vivienda resulta inasequible.

El trabajo se inicia con una revisión de la literatura que permite presentar los principales enfoques para definir la asequibilidad de la vivienda, profundizando en aquellos que resultan de utilidad para la instrumentación de políticas que refuercen la sostenibilidad social. Antes de entrar en la parte propositiva, se realiza un análisis crítico de la definición de la asequibilidad en la nueva ley. A continuación, se realiza una propuesta que permite la implementación de una política destinada a facilitar el acceso a la vivienda, corrigiendo los sesgos derivados de la definición vigente.

Se parte del método basado en la ratio entre el gasto en vivienda y la renta, donde la asequibilidad se define mediante un umbral de esfuerzo máximo, o porcentaje máximo de gasto, a partir del cual la vivienda deja de considerarse asequible. A diferencia de las aproximaciones tradicionales, que consideran dicha ratio constante con el nivel de renta, este trabajo propone un porcentaje de esfuerzo creciente con el nivel de renta de los hogares. Por otro lado, se incluyen, al margen de la vivienda, unas rentas residuales mínimas garantizadas que permitan el acceso a otros bienes y servicios básicos, necesarios para el desarrollo de una vida digna.

La asequibilidad, depende de variables adicionales al precio de la vivienda y la renta, fuertemente condicionadas por la ubicación, como los costes de transporte, accesibilidad al empleo y servicios públicos, la estructura de los mercados locales de vivienda y la calidad del parque residencial, lo que refuerza la necesidad de enfoques que incorporen explícitamente la dimensión territorial (European Commission, 2025; Guerra & Kirschen, 2016; Haffner & Hulse, 2021; Makarevičienė et al., 2025). En esta línea, los análisis realizados evidencian la necesidad de introducir el territorio en la parametrización de la asequibilidad.

Se plantean las siguientes hipótesis de trabajo:

Hipótesis 1: El umbral del 30% del gasto en vivienda sobre la renta se establece como una regla empírica de porcentaje fijo cuya validez como criterio de asequibilidad no está respaldada por la evidencia.

Hipótesis 2: La instrumentalización (en la política de vivienda) de la definición de asequibilidad contenida en la nueva ley de vivienda no contribuye a la equidad vertical.

¹Para el desarrollo de este artículo se asume que el término *ingresos netos*, contenido en la Ley 12/2023, corresponde al concepto de *renta disponible total* recogido en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) (2023). En lo sucesivo, este concepto se denominará *rentas*.

Hipótesis 3: Una definición de la asequibilidad basada en una proporción del gasto en vivienda sobre la renta que varía con los niveles de renta y que incorpora un umbral mínimo de gasto destinado a otros bienes básicos contribuye a la equidad vertical y a la sostenibilidad de la política de vivienda.

2. METODOLOGÍA

Inicialmente se realiza una revisión de la literatura académica y de los informes de política pública, orientada a construir el marco teórico e identificar los principales métodos de medición de la asequibilidad de la vivienda. Posteriormente, se desarrolla un análisis empírico de la asequibilidad de la vivienda en España con el fin de caracterizar la situación y se realiza una propuesta aportando evidencia útil para la evaluación de intervenciones.

A partir de la revisión de la literatura se identifican dos enfoques principales para medir la asequibilidad. Por un lado, los indicadores basados en ratios fijos de gasto en vivienda sobre la renta, ampliamente utilizados por su simplicidad operativa pero cuestionados por su limitada capacidad para capturar diferencias distributivas. Por otro lado, los enfoques basados en la renta residual evalúan la asequibilidad en función de la renta disponible una vez descontados los costes de vivienda. Ambos enfoques constituyen el fundamento conceptual de la propuesta desarrollada en este artículo, que combina elementos de ambos con el objetivo de mejorar la equidad vertical y la sostenibilidad social de la política de vivienda.

El análisis empírico se organiza en tres bloques, correspondientes a la contrastación de las hipótesis planteadas. La metodología combina el análisis descriptivo de indicadores de esfuerzo residencial, el estudio de los efectos distributivos de los instrumentos de política de vivienda y el desarrollo de una propuesta alternativa de medición de la asequibilidad. El análisis se realiza de forma territorializada a nivel de las comunidades autónomas, dadas las diferencias regionales observadas tanto en los niveles de renta como en los precios de la vivienda y en los marcos normativos aplicables.

La contrastación de la primera hipótesis se centra en evaluar si el umbral del 30 % del gasto en vivienda sobre la renta, utilizado como regla empírica de asequibilidad, se encuentra respaldado por la evidencia empírica en el caso español. Para ello, se analiza el esfuerzo financiero en vivienda en función de distintos niveles de renta de los hogares, a partir de dos análisis complementarios. En primer lugar, a partir de la proporción del gasto en vivienda sobre la renta del hogar, utilizando los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del 2024 del INE, que recoge rentas del año 2023. Se calculan indicadores de esfuerzo residencial por quintiles de renta, con el fin de identificar posibles diferencias sistemáticas a lo largo de la distribución de rentas. En segundo lugar, se analiza el esfuerzo financiero asociado al acceso a la vivienda en alquiler a precios de mercado a partir de la relación entre los precios del alquiler y la renta de los hogares. En este caso, los precios de alquiler se obtienen de una plataforma inmobiliaria, con el propósito de reflejar precios de acceso. En tercer lugar, se evalúa si la renta residual resultante de dicho esfuerzo permite asumir otros gastos esenciales más allá de la vivienda.

Tomando la vivienda de protección oficial como principal instrumento de intervención en España, la contrastación de la segunda hipótesis tiene por objeto evaluar cómo incide la definición de asequibilidad introducida por la nueva Ley de Vivienda en las políticas públicas de apoyo a la vivienda, así como su contribución a la equidad vertical. Para ello, se analiza la relación entre el umbral de asequibilidad y el acceso a la vivienda protegida en régimen de alquiler; de manera análoga, se realiza el análisis del acceso a la vivienda en alquiler de mercado. En ambos casos se determina, como umbral de asequibilidad, el 30 % de la renta media por UC y se analiza su coherencia con los precios máximos de la vivienda protegida vigentes en cada comunidad autónoma.

Finalmente, en relación con la tercera hipótesis, se plantea y evalúa una propuesta alternativa de definición de la asequibilidad orientada a mejorar la equidad vertical y la sostenibilidad social de la política de vivienda. Se propone una definición alternativa de asequibilidad que internaliza la dimensión distributiva, al vincular la asequibilidad con el gasto en vivienda y con la suficiencia de la renta residual del hogar para atender necesidades básicas. El propósito es doble: mejorar la medición de la asequibilidad y

delimitar el perímetro de intervención pública, identificando a los hogares que requieren apoyo por enfrentarse a una carga de vivienda incompatible con un nivel de vida mínimo.

SUPUESTOS, LIMITACIONES Y CONTRASTES DE ROBUSTEZ

El análisis utiliza la renta media por unidad de consumo como aproximación a la capacidad económica de los hogares y el precio medio del alquiler ofertado como aproximación al precio de acceso al mercado en el año analizado, lo que permite comparar de forma homogénea entre las comunidades autónomas. No obstante, esta estrategia presenta limitaciones: los precios de oferta pueden diferir de las rentas efectivamente pactadas y estar afectados por sesgos de composición del stock anunciado; asimismo, el uso de promedios puede ocultar la heterogeneidad intrarregional y por tipologías de hogar.

Con el fin de evaluar la robustez de las conclusiones, se comparan los resultados bajo tres definiciones alternativas de asequibilidad: (i) el umbral del 30% recogido en la Ley 12/2023, (ii) el umbral del 40% empleado por Eurostat (Eurostat, n.d.) como indicador de sobrecarga de costes de vivienda y (iii) la propuesta alternativa del trabajo, basada en equidad vertical. Para cada definición se estima la incidencia del sobreesfuerzo y, especialmente, las ayudas necesarias para restituir la asequibilidad, lo que permite contrastar la sensibilidad de los resultados al umbral adoptado y valorar las diferencias distributivas y territoriales derivadas de cada criterio.

3. LA MEDICIÓN DE LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA, MARCO TEÓRICO

Los estudios sobre la asequibilidad de la vivienda tienen sus orígenes en los trabajos europeos y estadounidenses del S.XIX abordando cuestiones relativas a los presupuestos familiares, expresando ésta como una proporción de las rentas, “one week’s pay for one month’s rent” (Hulchanski, 1995). Ya a lo largo del siglo XX, la relación entre el gasto en vivienda y el nivel de renta fue utilizada inicialmente por los prestamistas hipotecarios y, más tarde, en Estados Unidos como parte de los criterios para la selección de arrendadores en el mercado de alquiler (Kutty, 2005). La asequibilidad se define como la capacidad de un hogar para obtener un alojamiento digno gastando para ello una proporción razonable de sus rentas (Howenstine, 1983). Posteriormente, una definición mucho más extendida se refiere a la asequibilidad como la provisión de un determinado nivel de vivienda a un precio de venta o alquiler que, a los ojos de un tercero, normalmente el gobierno, no imponga una carga irrazonable sobre las rentas disponibles del hogar (MacLennan & Williams, 1990). Una definición más precisa señala al respecto que un hogar debería tener derecho a disfrutar de una vivienda que cumpla las normas, en términos de adecuación al tipo y tamaño del hogar y con un alquiler neto que, tras deducirlo de las rentas, reste un importe que garantice al hogar no caer por debajo del umbral de pobreza (Bramley, 1990). En la actualidad, no existe consenso sobre la definición y medición de la asequibilidad, incluso algunos autores han señalado la necesidad de evitar su utilización por falta de solidez y por carecer de validez su medición (Hulchanski, 1995).

A partir de la revisión de la literatura, se identifican dos métodos principales para determinar cuándo una vivienda resulta asequible para un hogar determinado (Padley et al., 2019). El primero, más generalizado, es el método de la ratio, que considera como indicador de asequibilidad una sencilla relación entre el coste de la vivienda y las rentas del hogar. El segundo, basado en las rentas residuales, determina que una vivienda es asequible para un hogar concreto si este puede permitirse “alcanzar un nivel mínimo de necesidades no relacionadas con la vivienda” además de pagar los gastos de alojamiento (Stone, 2006).

MÉTODO DE LA RATIO

La ratio de gasto en vivienda sobre la renta de los hogares resulta un indicador útil cuando se mide la asequibilidad con propósitos comparativos entre países o ámbitos espaciales. Numerosos organismos públicos² establecen con base en este método umbrales generales para identificar situaciones de

²Eurostat emplea el indicador *Housing Cost Overburden Rate*, identificando hogares cuyos costes totales de vivienda superan el 40% de la renta disponible (Eurostat, n.d.). De forma análoga, la OCDE utiliza dicho umbral en su *Affordable Housing Database* (OECD,

sobreesfuerzo. Pese a su frecuente utilización, los análisis comparativos no dejan de ser una cuestión problemática debido a la falta de coherencia en aspectos como qué conceptos se consideran gastos de vivienda, cómo se define la renta disponible y qué tratamiento se da a las prestaciones sociales (Milligan, 2003). Como veremos, la ratio de gasto en vivienda sobre la renta no constituye un indicador válido para determinar la capacidad de gasto en vivienda de una familia y tampoco un criterio para la adjudicación de viviendas o la concesión de subvenciones públicas. Además, no se debe obviar que los niveles establecidos para esta ratio son exclusivamente una decisión política (Hulchanski, 1995).

MÉTODO RESIDUAL

En el Reino Unido, a raíz del debate suscitado previo a la Ley de vivienda de 1988, se denunció la desigualdad inherente al enfoque basado en la ratio. Al definir la asequibilidad como un umbral fijo, los hogares con rentas más altas pueden destinar cantidades mucho mayores al gasto en vivienda y acceder a viviendas de mayor calidad, mientras que los hogares con rentas bajas quedan restringidos a opciones de menor calidad, además de comprometer el gasto en otros bienes y servicios necesarios (Whitehead, 1991; Stone, 2006). Esta cuestión, aunque pueda parecer evidente, adquiere relevancia normativa cuando la administración utiliza este umbral fijo para definir la vivienda asequible a efectos de intervención. Parte del presupuesto público podría orientarse a facilitar el acceso a hogares que, en términos de nivel de vida, no presentan restricciones comparables a las de los hogares de renta baja (Stone, 2006). El método residual intenta superar esta limitación definiendo la asequibilidad de la vivienda como una condición en la que se garantizan, al margen de la vivienda, rentas residuales mínimas. Bajo este enfoque, el acceso a una vivienda digna requerirá ayudas para aquellas familias que no consiguen con su propia renta hacer frente a una cesta de consumo “esencial” y al pago de una vivienda digna (Stone, 2006). La determinación de las rentas residuales mínimas debe incluir los costes “esenciales”, como la alimentación y el vestido, y los “gastos sociales”, como la participación social (Kearns, 1992). En el Reino Unido, la definición de lo que constituye un nivel de vida mínimo aceptable se basa en el Minimum Income Standard (MIS), elaborado por el Centre for Research in Social Policy (CRSP). El MIS se elabora mediante un enfoque participativo, basado en el consenso público, y proporciona una base sólida que, actualizada periódicamente, permite identificar los bienes y servicios necesarios para alcanzar un nivel mínimo de vida, tratando por separado los costes de vivienda del resto de necesidades básicas (Padley et al., 2019). Recientemente, el MIS se ha actualizado para incorporar el lugar de residencia, distinguiendo entre los hogares que viven en Londres y los que residen en el resto del país (Padley et al., 2025).

ENFOQUE MULTIDIMENSIONAL

Recientemente, se han desarrollado enfoques multidimensionales que incorporan en la medición de la asequibilidad factores vinculados a la localización, como los costes de desplazamiento, lo que refleja el encarecimiento de la vivienda en las grandes ciudades y la consiguiente relocalización de los hogares hacia las periferias metropolitanas. El menor coste residencial puede ir acompañado de mayores costes y tiempos de acceso a los lugares de trabajo, a los servicios y a la oferta de ocio y cultura (Airgood-Obrycki et al., 2023; Haffner et al., 2021). El enfoque multidimensional puede interpretarse como una extensión del método de la ratio y el residual, al sustituir el gasto residencial por un coste ampliado, aunque algunas contribuciones evolucionan hacia métricas de renta residual o hacia índices multidimensionales.

2024). En Estados Unidos, el Department of Housing and Urban Development aplica el estándar del 30% como referencia para identificar *Housing Cost Burden* (HUD, 2017). En el marco de Naciones Unidas, ONU-Hábitat utiliza un umbral de “inasequibilidad” cuando el gasto neto mensual en vivienda excede el 30% del ingreso mensual del hogar (ONU-Habitat, 2019). Finalmente, en el Reino Unido, el English Housing Survey reporta sistemáticamente la proporción de ingresos destinada a vivienda y emplea el indicador 40/30 (hogares en el 40% inferior de renta que destinan más del 30% a vivienda) como medida de estrés de asequibilidad (MHCLG, 2025).

CUADRO 1.
Métodos e indicadores de asequibilidad

Nombre del método / ratio	Tipo de método	Fórmula / Descripción	Autor / Institución Referente	Observaciones / Limitaciones
Price-to-Income Ratio (PIR)	ratio	$\frac{\text{House prices}}{\text{Household incomes}}$	(UN-Habitat, 2003; Gan and Hill, 2009; Stone, 2006; Angel et al., 1993; Cox, 2025; Kim and Cho, 2010; OECD, 2021)	Ampliamente utilizado; no considera tasas de interés ni condiciones hipotecarias. Asequibilidad estática.
Adjusted PIR (Distribución-Ingreso)	ratio	PIR adjusted according to household income deciles	(Gan and Hill, 2009; Gabriel et al., 2005)	Permite identificar desigualdades en asequibilidad. Mejora sobre PIR tradicional.
Mortgage-to-income ratio (MIR)	ratio	$\frac{\text{Mortgage payment}}{\text{Household incomes}}$	(Stone, 2006; NAR and Evangelou, 2024; Bogdon and Can, 1997; Hulchanski, 1995; O'Dell et al., 2004; Watkins and Watkins, 2011; HUD, 2012)	Se considera asequible si $\leq 30-35\%$; sensible a tipos de interés y condiciones del préstamo.
Affordability Index (HAI) – NAR (USA)	ratio	(Median family income / Income needed to qualify for a mortgage) $\times 100$	(NAR and Evangelou, 2024; Kim and Cho, 2010; Kutty, 2005; Worthington and Higgs, 2013)	Incluye tasas hipotecarias, condiciones de crédito y umbrales de entrada. Completo para mercados formales.
Shelter Cost-to-Income Ratio (SCIR)	ratio	$\frac{\text{Shelter expenditures}}{\text{Household incomes}}$	(Stone, 2006; Gabriel et al., 2005)	Aplica a propietarios y arrendatarios. Considera gastos auxiliares.
Residual Income Approach (RIA)	ingresos residuales	(Household incomes – Shelter expenditures) $\rightarrow$ renta restante para necesidades básicas	(Jones et al., 2011; Stone, 2006; Hulchanski, 1995; Marshall et al., 2000; Burke et al., 2011; Tang, 2012; Gabriel et al., 2005)	Más inclusivo; considera necesidades básicas restantes. Requiere datos detallados.

Fuente: Elaboración propia.

Recientes informes de la Unión Europea han subrayado las limitaciones de los enfoques basados en ratios fijos al no incorporar criterios de equidad vertical y al ocultar tanto la vulnerabilidad de los hogares de bajas rentas como las marcadas disparidades territoriales existentes en los mercados de vivienda europeos (European Commission, 2025, pp. 4-6). Asimismo, los indicadores basados en costes medios observados tienden a infraestimar las dificultades reales de acceso cuando no distinguen entre los precios de los contratos existentes y los precios a los que se enfrentan los nuevos demandantes, particularmente en

contextos de escasez de oferta y en áreas de elevada presión residencial (European Commission, 2025; Makarevičienė et al., 2025). En respuesta a estas limitaciones, diversos estudios y documentos de política europea han adoptado enfoques basados en la renta residual, evaluando la asequibilidad a partir de la renta disponible tras deducir los costes de vivienda y su capacidad para garantizar condiciones de vida dignas (Makarevičienė et al., 2025). Además, se destaca la necesidad de incorporar explícitamente la dimensión territorial en la medición de la asequibilidad, dada la elevada heterogeneidad espacial de precios, rentas y oportunidades de acceso a servicios básicos (Makarevičienė et al., 2025).

4. LA (IN)ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA EN LA POLÍTICA PÚBLICA EN ESPAÑA

La Constitución Española, en su artículo 47, establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La reciente Ley 12/2023 la define como aquella que responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles, siendo estas “aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia”. La ley responde, entre otros aspectos, a las exigencias impuestas por la Unión Europea al gobierno español como condición de acceso a los Fondos Next Generation (Comisión Europea, 2021, p. 17), alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), concretamente con la primera meta del ODS 11, en la que se recoge esta condición de asequibilidad.

Para todas las viviendas con algún tipo de protección pública y para la nueva figura de la vivienda asequible incentivada, la ley establece dos requisitos: en primer lugar, que el gasto en vivienda del hogar no supere el 30 % de sus rentas y, en segundo lugar, que el precio sea inferior al precio de mercado. Como veremos, el cumplimiento de estos dos requisitos está lejos de garantizar la función social de la vivienda. La aplicación de un umbral fijo de gasto en vivienda independiente de los niveles de renta genera situaciones desiguales. Los hogares de rentas bajas, tras hacer frente al pago de la vivienda, tienen menos probabilidades de satisfacer sus necesidades no relacionadas con la vivienda (Padley et al., 2019). Por otro lado, un umbral fijo de asequibilidad puede inducir a una asignación ineficiente y regresiva de recursos públicos, ya que incluye como potenciales beneficiarios a hogares con capacidad de acceso a la vivienda a través del mercado y no discrimina a aquellos para quienes el gasto en vivienda compromete la renta residual necesaria para cubrir necesidades básicas. En España, estos efectos llevan produciéndose desde largo tiempo atrás, con una política de vivienda centrada en la figura de la vivienda de protección, orientada a estimular la construcción de viviendas como motor económico generador de empleo, en detrimento de su función social (Arias González, 2008; Blasco Torrejón, 1993).

Con el fin de evaluar la asequibilidad de la vivienda en España, se realiza un análisis del esfuerzo financiero de los hogares por comunidad autónoma y por niveles de renta. En línea con la Ley de Vivienda, el análisis adopta el umbral del 30 % de gasto en vivienda sobre la renta y analiza la posición relativa de los hogares respecto a dicho umbral.

Los análisis realizados parten de los microdatos de la ECV del (2024) del INE, que recoge rentas del año 2023, a partir de los cuales se estimará el esfuerzo financiero en vivienda a partir de la renta de las familias y del gasto en vivienda. Al gasto en vivienda se agrega el alquiler imputado mediante la aplicación de un alquiler completo a tres tipos de hogares: aquellos que son propietarios, a los que ocupan una vivienda en alquiler a un precio inferior al precio de mercado y a aquellos que cuentan con vivienda a título gratuito. Con base en la metodología seguida por el INE, se convierten tanto las rentas disponibles medias como el gasto en vivienda en unidades de consumo (UC). Para cada comunidad autónoma r y quintil de renta q , se obtiene el esfuerzo financiero en vivienda $EF_{r,q}$ se define como:

$$EF_{r,q} = \frac{\bar{G}_{r,q}}{\bar{Y}_{r,q}} \quad (1)$$

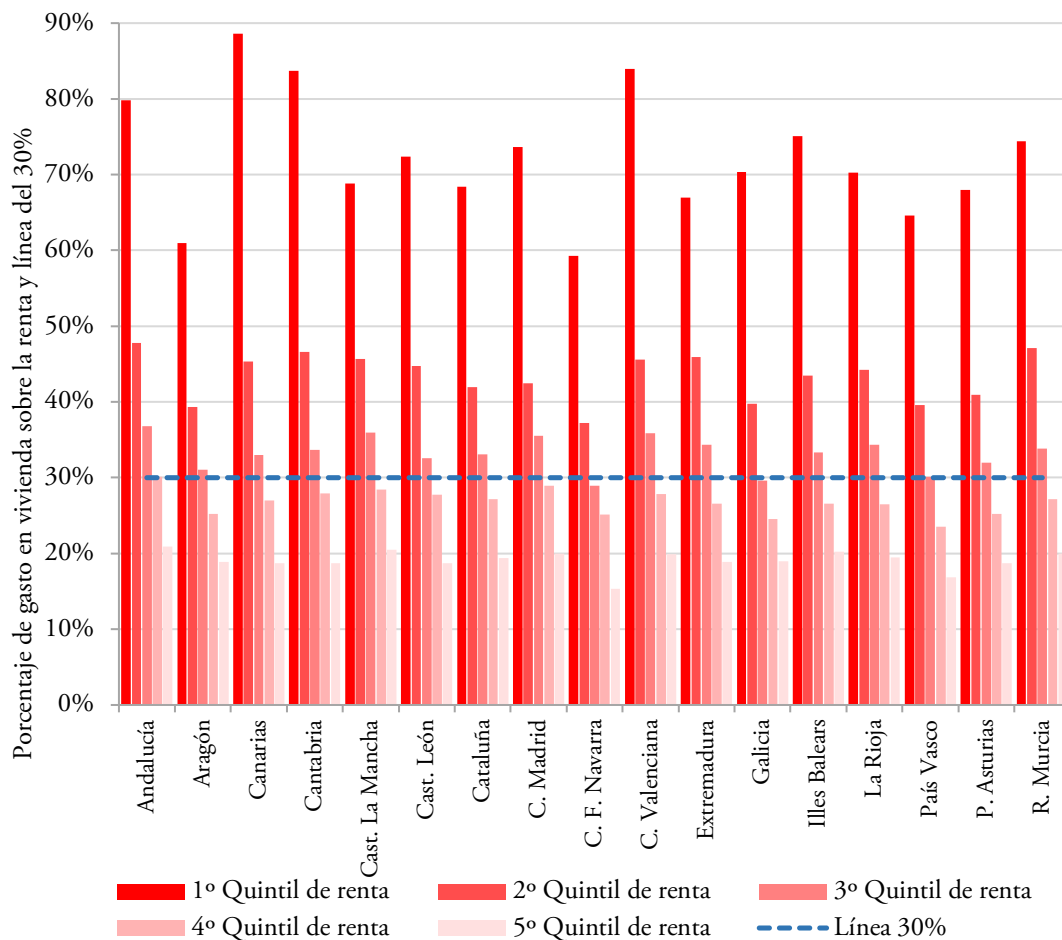
Siendo:

$\bar{Y}_{r,q}$ la renta media por comunidad autónoma y por quintil de renta en UC.

$\bar{G}_{r,q}$ el gasto medio en vivienda por comunidad autónoma y por quintil de renta en UC.

Los resultados obtenidos indican que el esfuerzo financiero medio para el conjunto del país se aproxima al 30 %, en línea con el porcentaje límite establecido en la nueva ley de vivienda para considerarla asequible. Sin embargo, al ampliar el análisis atendiendo a la distribución de la renta, se observa que el esfuerzo es mayor a medida que se consideran quintiles de renta más bajos, llegando al 90 % en el caso del primer quintil de renta, mientras que, para el quintil de mayor renta, en ocasiones, solo llega a alcanzar un 15 %, ver Figura 1. Si atendemos a la cuestión territorial, los resultados obtenidos ponen de manifiesto que existen importantes diferencias en los esfuerzos financieros que deben realizar los hogares, especialmente los del primer quintil, en cada comunidad autónoma³.

FIGURA 1.
Porcentaje del gasto medio en vivienda sobre la renta media por unidad de consumo y por comunidades autónomas, 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

³ Se puede afirmar que ya en el tercer quintil de rentas de la Comunidad Autónoma de Andalucía se rechaza la hipótesis de un porcentaje de gasto sobre la renta inferior al 30%. H_0 : $\text{gasto_vivienda}/\text{renta} \leq 30\%$: $p = 36,76\%$; $z = 10,08$; $p < 0,0001$, Test de Wald con n_{eff} de 504,7. Los errores estándar e intervalos de confianza se han calculado mediante aproximaciones basadas en pesos muestrales efectivos, al no disponer de los microdatos públicos de la ECV sobre información sobre estratos, UPM o pesos replicados necesarios para la estimación exacta bajo diseño complejo. Ceuta y Melilla se han quitado dado que sus quintiles tienen valores de $n_{\text{eff}} < 30$.

A continuación, se analiza el esfuerzo financiero que los hogares deben afrontar ante un nuevo contrato de alquiler a precios de mercado (López Letón, 2025). Para cada comunidad autónoma r y quintil de renta q , el esfuerzo financiero asociado al acceso a la vivienda en alquiler se define con la Ecuación 2:

$$EF_{r,q}^A = \frac{\bar{C}_r}{\bar{Y}_{r,q}} \quad (2)$$

El coste total de la vivienda en alquiler, $\bar{C}_r$, se obtiene a partir de la siguiente expresión:

$$\bar{C}_r = A_r \cdot (1 + \sigma_r) \quad (3)$$

Donde:

$\bar{Y}_{r,q}$ es la renta media por unidad de consumo del quintil q en la comunidad r ,

A_r el alquiler mensual de mercado por unidad de consumo.

σ_r el gasto en suministros sobre el gasto total en vivienda por comunidad autónoma

En primer lugar, la renta media por unidad de consumo es la ya definida en el apartado anterior. Por otro lado, $\bar{A}_r$ alquiler mensual de mercado, se estima como:

$$\bar{A}_r = \bar{P}_r \cdot \bar{S}_r \cdot \kappa \quad (4)$$

Donde $\bar{P}_r$ es el precio medio del alquiler por metro cuadrado construido en cada comunidad autónoma, medido en UC, y $\bar{S}_r$ son los metros cuadrados útiles medios de la vivienda principal también por comunidad autónoma. $\bar{P}_r$, se obtiene a partir de los datos de precios de oferta en el mes de julio de 2023 del portal inmobiliario Idealista⁴. Los metros cuadrados medios de una vivienda por comunidad autónoma $\bar{S}_r$, se obtienen de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, del INE (2021). Por último, κ el factor de conversión de superficie útil a construida, fijado en 1,25.

En tercer lugar, σ_r , es el gasto en suministros sobre el gasto total en vivienda por comunidad autónoma, extraído de la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE (2023), a partir de la proporción que representa dicho valor, se establece a través de la distribución porcentual del gasto. Dicha proporción incluye la conservación y reparación de la vivienda, así como el suministro de agua, electricidad, gas y otros combustibles.

Sustituyendo en (2), las expresiones (3) y (4) se obtiene la Ecuación (5):

$$EF_{r,q}^A = \frac{\bar{P}_r \cdot \bar{S}_r \cdot \kappa \cdot (1 + \sigma_r)}{\bar{Y}_{r,q}} \quad (5)$$

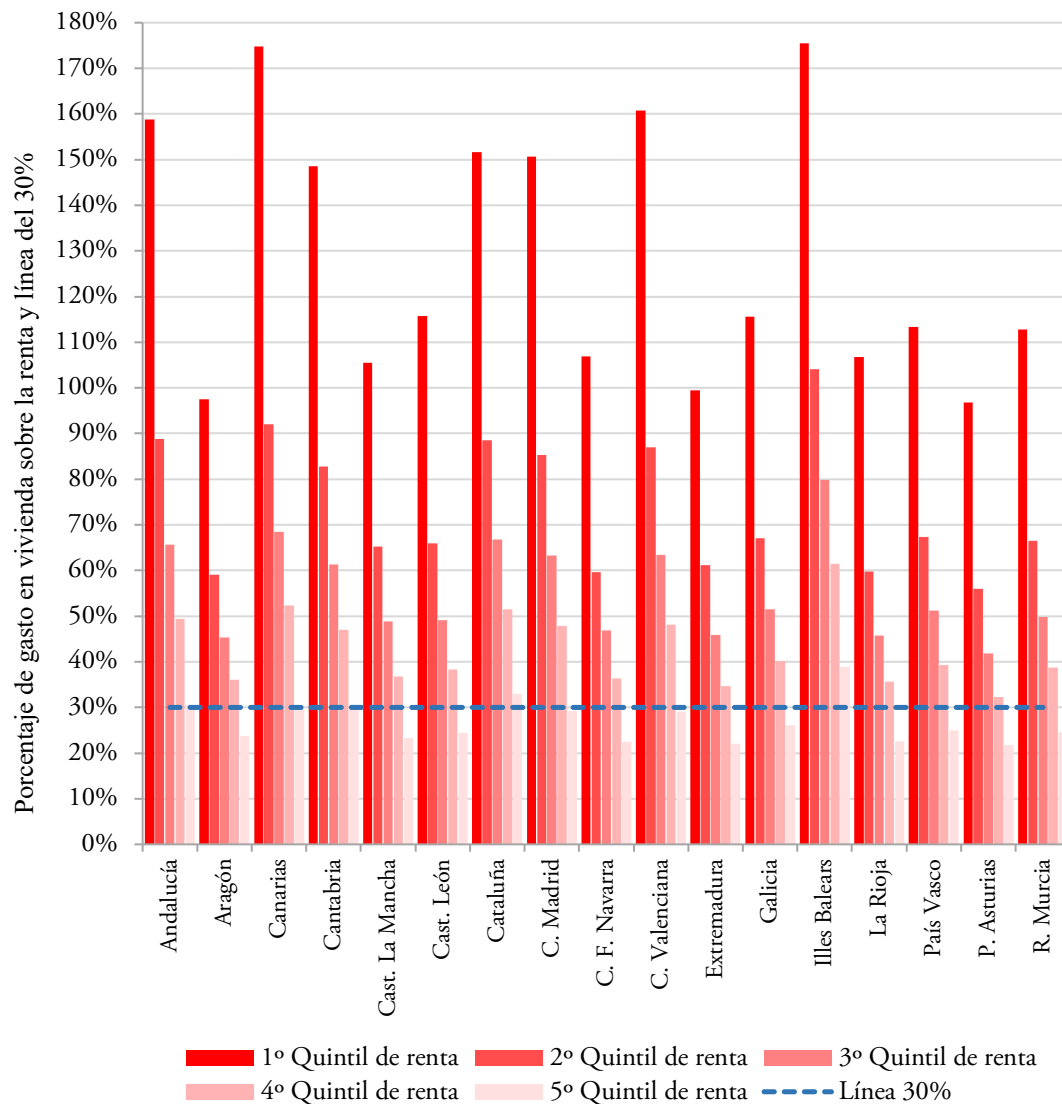
Los resultados muestran que los esfuerzos superan significativamente al esfuerzo financiero como proporción del gasto en vivienda sobre la renta, analizado con anterioridad⁵. Destacan las Islas Baleares y Canarias como las comunidades autónomas con mayor esfuerzo, es decir, con peor asequibilidad de la vivienda en alquiler, comunidades autónomas en las que, para el primer quintil de renta, el precio del alquiler supera en 1,7 veces el nivel de renta medio. Los hogares del segundo quintil de renta requieren más de 1,1 veces su renta media para hacer frente al pago del alquiler. Únicamente, en el quintil de renta más alto se cumple la condición de asequibilidad tal y como la define la Ley 12/2023, ver figura 2. La

⁴ Los precios de Idealista[®] proporcionan una medida homogénea, por comunidad autónoma, del precio del alquiler ofertado en el momento analizado, un formato no disponible en las estadísticas del INE; no obstante, reflejan precios de oferta y no las rentas efectivamente pactadas en los contratos.

⁵ Los resultados muestran una brecha máxima de asequibilidad, la cual podría moderarse ligeramente con las rentas efectivamente pactadas en los contratos de alquiler.

diversidad territorial en los resultados revela que una ratio uniforme para todo el territorio español está lejos de ser un indicador adecuado de la asequibilidad. Esto apoya uno de los objetivos de este trabajo, la necesaria territorialización en la parametrización de la asequibilidad de la vivienda.

FIGURA 2.
Porcentaje que representa el precio medio del alquiler de mercado más el coste de suministros sobre la renta media por unidad de consumo y por comunidad autónoma, 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

Los resultados obtenidos demuestran que la condición de asequibilidad de la ley de vivienda carece de operatividad, ya que cuatro quintiles de renta necesitarían ayudas para el acceso a una vivienda en condiciones de mercado.

Los resultados obtenidos indican que el esfuerzo financiero medio para el conjunto del país, referido al gasto en vivienda en condiciones de mercado, se aproxima al 50 %. Al ampliar el análisis atendiendo a la distribución de la renta, se observa que el esfuerzo es mayor a medida que se consideran quintiles de renta más bajos, sobrepasando el 170% en ciertos casos en el primer quintil de renta, mientras que, para

el quintil de mayor renta, en ocasiones solo alcanza un 22%, ver Figura 2. Del mismo modo que observamos en la Figura 1, atendiendo a la cuestión territorial, los resultados obtenidos evidencian que existen importantes diferencias en los esfuerzos financieros que deben realizar los hogares, especialmente los del primer quintil, en cada comunidad autónoma.

Para evidenciar los efectos de la aplicación de la condición de asequibilidad de la ley sobre los hogares de menores rentas, se establece una renta residual mínima territorializada denominada IMVT. Ante la ausencia de un estándar específico territorializado en España, este se estima a partir del Ingreso Mínimo Vital (IMV) publicado por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones (2023), medido en UC. El IMVT se ajusta de forma proporcional al nivel de renta de cada comunidad autónoma, con el fin de aproximar las diferencias territoriales en el nivel de ingresos.

Para cada comunidad autónoma r , el IMVT se define como:

$$IMVT_r = IMV^N \cdot \frac{\bar{Y}_r}{\bar{Y}^N} \quad (6)$$

donde IMV^N es el valor del Ingreso Mínimo Vital a nivel nacional, $\bar{Y}_r$ es la renta media en cada comunidad autónoma por UC e $\bar{Y}^N$ es la renta media nacional por UC.

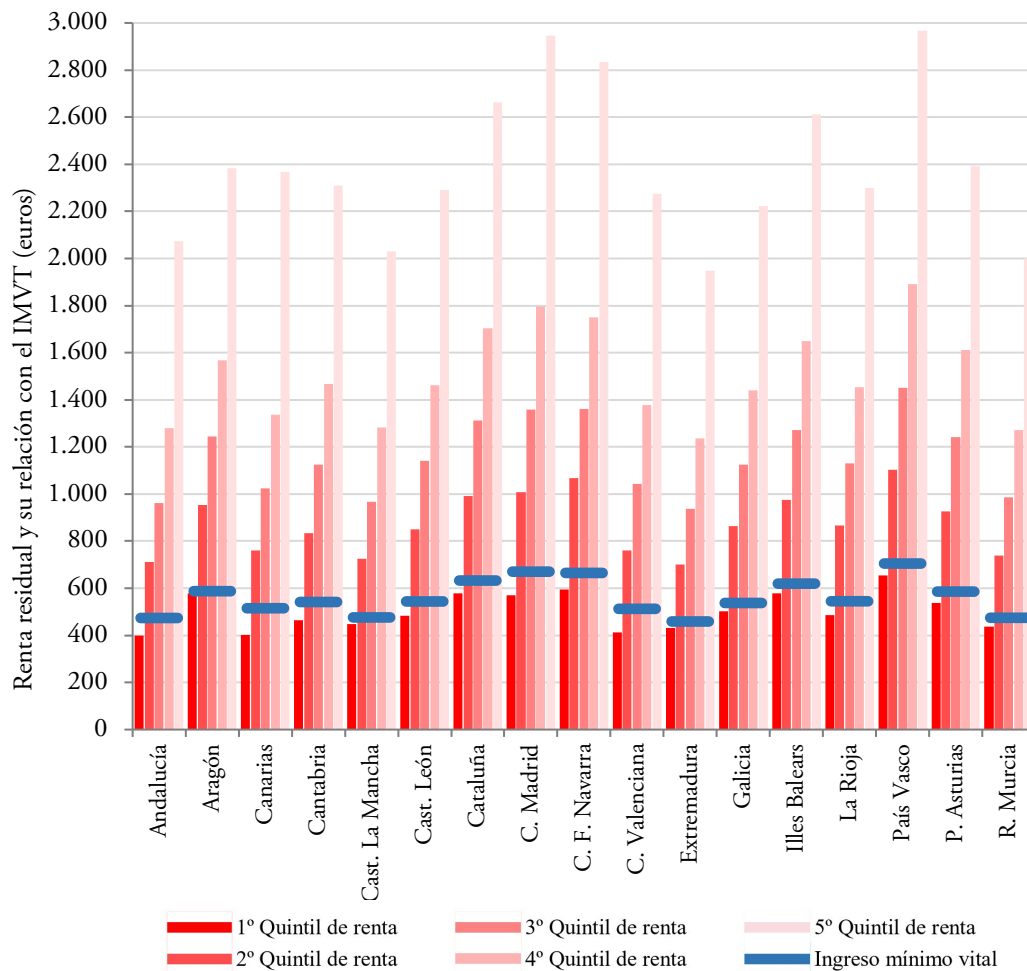
La renta residual por quintil de renta se obtiene restando a la renta por quintil y UC, el gasto en vivienda que correspondería a un esfuerzo máximo del 30%.

Los resultados obtenidos indican que, una vez aplicado el 30 % destinado al pago de la vivienda, en ninguna comunidad autónoma las familias con rentas del quintil más bajo disponen de un importe suficiente para hacer frente a sus gastos vitales. Los resultados demuestran que, cuando se aplica la condición de asequibilidad establecida en la ley, las familias de menores rentas no pueden acceder a una vivienda asequible por dos razones. Una, porque no hay viviendas a precio de mercado asequibles para estas familias, y otra, que resulta más grave, porque destinar el 30% de sus rentas a gastos de vivienda supondrá que no tendrán rentas suficientes para hacer frente a otros gastos necesarios para desarrollar una vida digna. Los análisis realizados permiten concluir que se cumple la hipótesis 1. Asimismo, el umbral del 30% del gasto en vivienda sobre la renta constituye una regla empírica de porcentaje fijo cuya validez como criterio de asequibilidad no cuenta con respaldo empírico.

Más allá de la falta de validez de la regla empírica del 30% como criterio de asequibilidad, es necesario poner de relieve el efecto perverso que producen los requisitos establecidos por las administraciones para acceder a la cofinanciación pública de promociones de vivienda. Concretamente, el requisito de rentas mínimas para acceder a una vivienda que recibe ayudas públicas acaba excluyendo a los hogares con rentas bajas, pues en los niveles más bajos de renta el esfuerzo financiero supera el 30%. Sin embargo, el mismo límite aplicado a las rentas máximas establecidas para los beneficiarios permite acceder a una vivienda a hogares que pueden permitirse adquirirla a precios de mercado, con un esfuerzo mayor. Más allá de la adecuación de la renta mínima requerida, esta medida podría contribuir parcialmente a la sostenibilidad social si la administración cubriera la diferencia entre el precio del alquiler y el 30 % que aportan las familias. Aun en este caso, el criterio del 30% supondría un mayor peso para los hogares de menor renta porque el porcentaje de esfuerzo limita la capacidad de las familias para afrontar el resto de sus gastos vitales.

Garantizar la asequibilidad contribuyendo a la equidad vertical pasa por permitir el acceso a la vivienda asegurando el mínimo vital. El sector público debería dar apoyo financiero por la diferencia entre el gasto correspondiente al mínimo vital sin vivienda más el precio de alquiler de la vivienda y la renta de la familia. Los análisis son coincidentes con la tesis de Stone, afirmando que la asequibilidad no es una característica de la vivienda, sino una relación entre la vivienda y las personas. La vivienda asequible únicamente tiene sentido si se determina para quién, durante cuánto tiempo y bajo qué normas físicas (Stone, 2006).

FIGURA 3.
Renta residual mensual tras aplicar el umbral de esfuerzo del 30% y su relación con el mínimo vital territorializado



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Centrando la cuestión en la vivienda protegida, un instrumento de larga tradición en España, la política de vivienda ha ido estableciendo, a lo largo del tiempo, medidas de acceso basadas en rentas máximas para las familias beneficiarias y precios máximos para las viviendas, tanto para el régimen de propiedad como para el de alquiler. Se analiza la coherencia de la instrumentalización de la política de vivienda en el caso de la vivienda de protección. A partir de los precios máximos de alquiler de la vivienda protegida vigentes en cada comunidad autónoma⁶, se aplica un umbral fijo de asequibilidad del 30 % sobre la renta media por UC de los diferentes quintiles de renta.

⁶ Nota: Los precios máximos de las viviendas protegidas se obtienen de la normativa vigente en cada comunidad autónoma, incluyendo, entre otras, el Decreto 91/2020 (Andalucía, 2020), Decreto 73/2023 (Aragón, 2023), Decreto-ley 1/2024 (Canarias, 2024), Decreto 45/2024 (Cantabria, 2024), Orden 126/2024 (Castilla y León, 2024), Orden MAV/868/2022 (Castilla y León, 2024), Decret llei 2/2025 (Catalunya, 2025), Resolución de 24/01/2025 (Madrid, 2025), Resolución 730/2024 (Navarra, 2024) y Ley Foral 9/2025 (Navarra, 2025), Decreto 180/2024 (Valenciana, 2024), Decreto 165/2024 (Extremadura, 2024), Resolución de 18/06/2024 (Galicia, 2024), Acuerdo de 21/02/2025 (Illes Balears, 2025), Resolución 41/2024 (La Rioja, 2024), Orden de 30/06/2022 (País Vasco, 2022), Ley 10/2022 (Principado de Asturias, 2022) y Orden de 29/02/2024 (Región de Murcia, 2024).

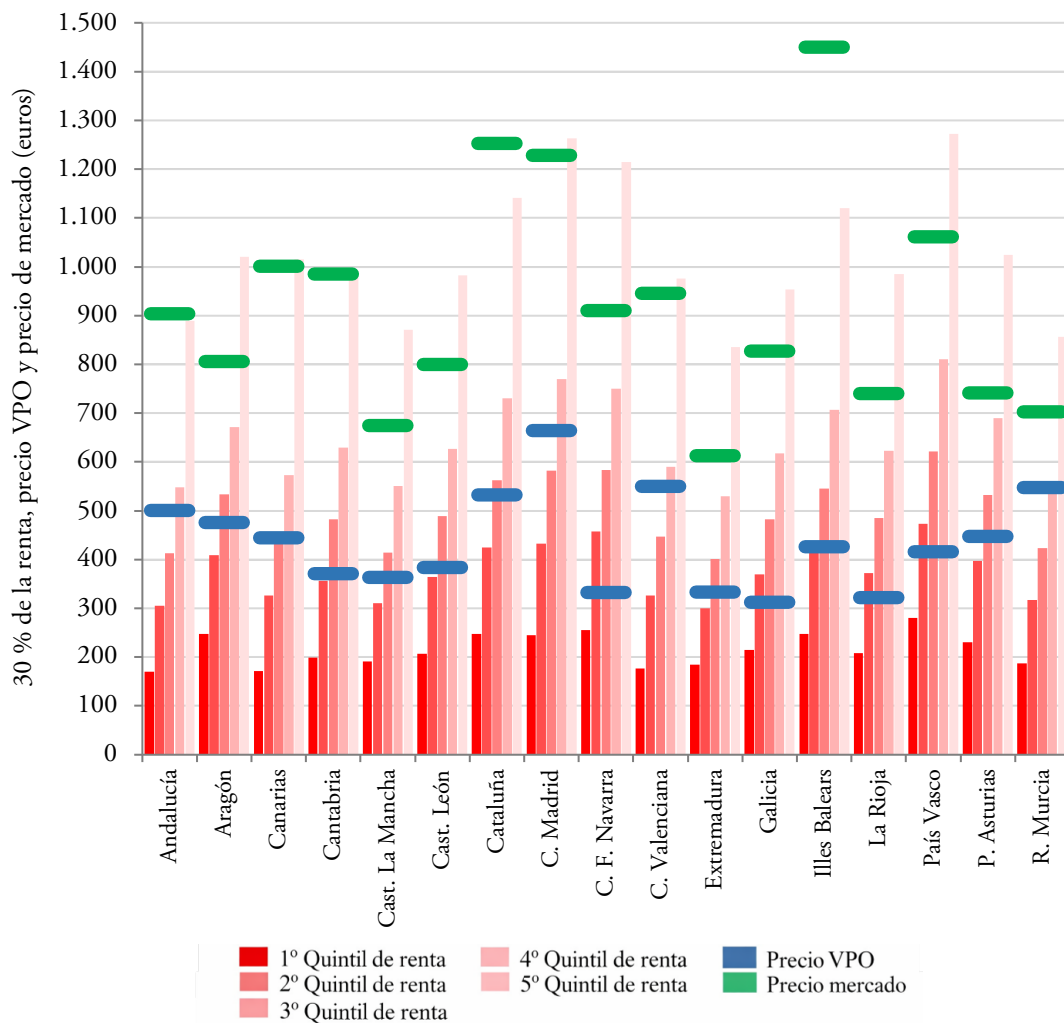
Para cada comunidad autónoma r y quintil de renta q , el coste máximo asequible de la vivienda se define a través de la Ecuación 7:

$$C_{r,q}^{30} = 0,30 \cdot \bar{Y}_{r,q} \quad (7)$$

donde $\bar{Y}_{r,q}$ es la renta media por UC del quintil q en la comunidad autónoma r . Al precio máximo de la vivienda protegida se añade el coste de los suministros como un porcentaje del gasto total en vivienda, de manera análoga a como se realizó en los análisis precedentes.

Los resultados obtenidos indican que las familias pertenecientes a los quintiles de renta más bajos no pueden acceder a las viviendas de protección, cuando son precisamente estas familias las más necesitadas. La Figura 4 ejemplifica esta situación.

FIGURA 4.
Aplicación de la condición de asequibilidad sobre la renta en los alquileres en euros



Fuente: Elaboración propia a partir de las normativas autonómicas aplicables a la regulación de la VPO.

En la mayoría de las comunidades autónomas, la vivienda protegida es predominantemente de promoción privada. El resultado de combinar la renta y los precios con la necesidad de no superar un esfuerzo máximo, unido a la lógica de obtener la mayor rentabilidad posible sobre las promociones protegidas, conlleva que los recursos públicos acaben incentivando, en su mayoría, la construcción de

viviendas destinadas a hogares con rentas superiores al tercer quintil; ver Figura 4. Los promotores privados que pueden seleccionar el perfil del inquilino elegirán aquel que, dentro de los límites o condiciones establecidas, cuente con los niveles de rentas más altos. El resultado es un sistema de subvención encubierta destinada a las rentas medias y medio-altas que beneficia los intereses de los promotores. Como resultado, bajo el paraguas de la política de vivienda, se termina construyendo viviendas en condiciones similares a las del mercado en suelo reservado para viviendas protegidas (Navarro, 2025). Los análisis realizados demuestran que se cumple la hipótesis 2, la instrumentalización en la política de vivienda de la definición de asequibilidad contenida en la nueva ley de vivienda no contribuye a la equidad vertical.

5. PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE CONDICIONES DE ASEQUIBILIDAD EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Una vez expuestas las limitaciones de la definición de asequibilidad, la nueva propuesta persigue dos objetivos. Permitir a las familias el acceso a la vivienda y garantizar que los hogares, una vez hayan hecho frente al pago de la vivienda, dispongan de renta suficiente para llevar una vida digna. La propuesta también pretende focalizar estos objetivos en aquellos hogares con mayores dificultades de acceso.

Se propone definir la condición de asequibilidad de la vivienda con criterios de equidad vertical, a partir de un esfuerzo financiero máximo proporcional al nivel de renta una vez cubierto el mínimo vital.

La renta residual mínima se establece a partir del IMVT. Los hogares que cuenten con rentas, R_i iguales o inferiores al IMVT deberán recibir ayuda de la administración para hacer frente al pago del alquiler en cuantía cercana a la totalidad del precio del alquiler. En el caso de rentas, superiores al IMVT se considera que las familias deberán realizar un esfuerzo E_i que aumentará a medida que lo hace el nivel de renta, cuanto mayor sea el nivel de renta mayor será el porcentaje de esta que se podrá destinar al pago de la vivienda.

Para una renta, R_i , igual o menor al IMVT, el esfuerzo es igual a un valor mínimo denominado E_{min} ; para rentas superiores al IMVT el esfuerzo es creciente hasta un valor máximo E_{max} , ambos valores se determinan exógenamente. A estos esfuerzos, máximo y mínimo, les corresponden unas rentas superiores e inferiores, R_{max} y R_{min} respectivamente. Siendo R_{min} = IMVT y R_{max} la renta asociada al esfuerzo fijado como máximo teniendo en cuenta el precio de mercado en cada territorio.

Conocidos los puntos (R_{min}, E_{min}) y (R_{max}, E_{max}) , la pendiente de la recta se expresa como:

$$a = \frac{E_{max} - E_{min}}{R_{max} - R_{min}} \quad (8)$$

Mediante la fórmula punto-pendiente para el punto (R_i, E_i) , se obtienen:

$$E_i - E_{min} = a (R_i - R_{min}) \quad (9)$$

$$E_i = a (R_i - R_{min}) + E_{min} \quad (10)$$

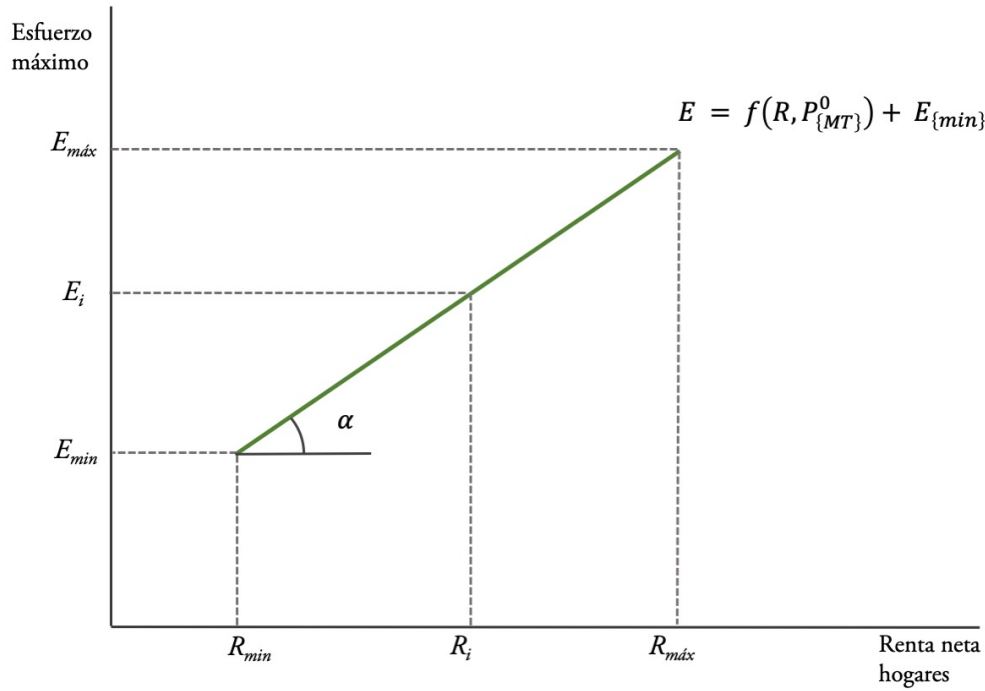
Sustituyendo el valor de a :

$$E_i = \left(\frac{E_{max} - E_{min}}{R_{max} - R_{min}} \right) * (R_i - R_{min}) + E_{min} \quad (11)$$

Agrupando términos, el esfuerzo para la renta R_i , resulta:

$$E_i = \left(\frac{E_{max} - E_{min}}{R_{max} - R_{min}} \right) * R_i + \left(E_{min} - \left(\frac{E_{max} - E_{min}}{R_{max} - R_{min}} \right) * R_{min} \right) \quad (12)$$

FIGURA 5.
Función Esfuerzo Máximo en vivienda



Fuente: Elaboración propia.

Para evaluar y comparar los resultados de la propuesta con la definición de la regla empírica, se plantean tres escenarios. El escenario uno resulta de aplicar un esfuerzo financiero creciente con la renta; el segundo, de aplicar un esfuerzo máximo fijo del 30% según se indica en la Ley 12/2023; y el tercero, de aplicar un esfuerzo máximo fijo del 40%, utilizado como límite de sobreesfuerzo por Eurostat. Las ayudas se determinan por la diferencia entre el coste máximo asumible por el hogar, considerando unos ingresos residuales, y el precio de alquiler de mercado. Con esta fórmula se permite el acceso efectivo a la vivienda sin comprometer la renta residual mínima. En la propuesta se establece como límite inferior del esfuerzo E_{min} un 1% correspondiente a los hogares con rentas iguales a IMVT y como límite superior del esfuerzo E_{max} un 50 % correspondiente a los hogares que pueden acceder al alquiler medio de mercado. El coste máximo de alquiler asumible por cada hogar en la propuesta, C_i^{max} , se obtiene como el producto entre el esfuerzo financiero E_i , y su nivel de renta, R_i :

$$C_i^{max} = E_i \cdot R_i \quad (13)$$

La ayuda pública al alquiler en el caso de la propuesta, A_i , se define como:

$$A_i = \max \{0, P_r - C_i^{max}\} \quad (14)$$

Siendo P_r el precio del alquiler de mercado en la comunidad autónoma r y C_i^{max} el coste máximo asumible por el hogar i .

Para los escenarios en los que el esfuerzo máximo de los hogares se fija en un 30% y un 40% sobre la renta, el coste de alquiler máximo vendrá determinado por las Ecuaciones (15) y (16), respectivamente:

$$C_{30,i}^{max} = E_{30} \cdot R_i \quad (15)$$

$$C_{40,i}^{max} = E_{40} \cdot R_i \quad (16)$$

Resultando las ayudas necesarias para garantizar la asequibilidad de las viviendas las resultantes de aplicar las Ecuaciones (17) y (18):

$$A_{30,i} = \max \{0, P_r - C_{30,i}^{\max}\} \quad (17)$$

$$A_{40,i} = \max \{0, P_r - C_{40,i}^{\max}\} \quad (18)$$

El Cuadro 2 muestra la comparativa de las ayudas públicas necesarias para que la vivienda en alquiler a precio de mercado sea asequible en cada uno de los tres escenarios propuestos. Se evidencian diferencias sustanciales entre la propuesta basada en un esfuerzo creciente con la renta y los métodos de esfuerzo máximo fijos. En términos agregados, la propuesta concentra un mayor volumen de ayudas en las UC pertenecientes a los tres quintiles de renta más baja, mientras que se reducen significativamente en las UC de los quintiles de renta más elevados, hasta anularse en el caso de las UC del quintil de mayor renta. En particular, para las UC del primer quintil, el importe total de ayudas obtenido al aplicar los instrumentos de la propuesta supera ampliamente el resultado obtenido al aplicar los dos métodos de umbrales fijos. La diferencia de ayudas resultante entre la propuesta y cada uno de los dos métodos de umbral fijo se reduce a medida que se consideran quintiles de renta más altos.

En los territorios españoles con mercados de vivienda más tensionados, como Illes Balears, Cataluña o Canarias, los quintiles de renta susceptibles de recibir ayuda se extienden hasta los quintiles superiores de renta en los tres enfoques analizados. La propuesta excluye a las UC del quinto quintil como susceptibles de recibir ayudas en las tres comunidades autónomas consideradas, a diferencia del enfoque de umbral fijo del 30%, en el que también quedan incluidas las UC de rentas altas. Los resultados evidencian que los criterios basados en umbrales fijos tienden a sobreestimar las necesidades de apoyo financiero de las familias en los tramos superiores de renta, mientras que la propuesta presentada refuerza la focalización de las ayudas hacia hogares con menor capacidad económica.

Profundizando en los análisis realizados, la propuesta muestra un patrón más selectivo y territorialmente diferenciado en relación con los quintiles intermedios (tercero y cuarto), reduciendo el volumen de las ayudas allí donde los niveles de renta permiten absorber una mayor proporción del coste de la vivienda sin comprometer la renta residual mínima. En conjunto, los resultados confirman que la introducción de un esfuerzo financiero progresivo junto con un IMVT permite una asignación de las ayudas más coherente con criterios de equidad vertical que los enfoques basados en umbrales uniformes o esfuerzos proporcionales.

Los resultados muestran que, a la hora de establecer los criterios para determinar qué familias deben ser beneficiarias de ayudas, a diferencia de un esfuerzo financiero máximo independiente del nivel de renta, un esfuerzo creciente, una vez cubierto el mínimo vital, contribuye a un sistema de ayudas más equitativo. En el caso de la propuesta de esfuerzo creciente, las ayudas se dirigen, en mayor medida, a los niveles de renta más bajos, que son aquellos cuya dificultad para acceder a la vivienda en condiciones de mercado resulta crítica; véase Cuadro 3. La propuesta de esfuerzo creciente consigue, por un lado, garantizar a todos los hogares unas rentas mínimas al margen de la vivienda y, por otro, destinar un porcentaje de ayudas sensiblemente mayor a los quintiles 1º y 2º. En el caso de aplicar el esfuerzo máximo del 40%, en los primeros dos quintiles de renta, el esfuerzo para el pago del alquiler de mercado difícilmente permitirá a las UC cubrir otros gastos al margen de la vivienda.

CUADRO 2.

Ayudas mensuales, en euros por UC, destinadas al pago del alquiler de mercado. Análisis comparado entre esfuerzo financiero con equidad vertical (propuesta), esfuerzo del 30% y un esfuerzo del 40%

Comunidad Autónoma	Ayudas mensuales destinadas a complementar el alquiler de los hogares cuyas rentas no les permiten acceder a un alquiler a precio de mercado (euros)														
	1º Quintil			2º Quintil			3º Quintil			4º Quintil			5º Quintil		
	Propuesta	30%	40%	Propuesta	30%	40%	Propuesta	30%	40%	Propuesta	30%	40%	Propuesta	30%	40%
Andalucía	892,67	745,18	692,33	706,57	609,52	511,46	446,96	505,40	372,62	0,00	377,08	201,53	0,00	32,85	0,00
Aragón	765,10	604,27	537,08	522,68	431,78	307,08	217,94	299,38	130,55	0,00	136,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Canarias	1.000,66	826,64	768,48	805,10	677,35	569,44	546,80	562,77	416,65	106,49	421,56	228,38	0,00	42,75	0,00
Cantabria	974,21	797,24	734,61	733,57	636,47	520,25	397,55	513,07	355,72	0,00	361,00	152,96	0,00	0,00	0,00
Cast. La Mancha	633,95	514,08	460,56	357,89	376,69	277,38	0,00	271,24	136,77	0,00	141,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Cast. León	782,97	613,29	551,12	588,48	453,68	338,31	320,73	331,17	174,96	0,00	180,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Cataluña	1.224,66	1.037,68	965,97	973,39	853,60	720,52	643,31	712,30	532,12	85,34	538,18	299,96	0,00	71,06	0,00
C. Madrid	1.211,50	1.001,74	926,21	935,80	807,85	667,69	551,00	659,03	469,26	0,00	475,63	224,73	0,00	0,00	0,00
C. F. Navarra	882,96	687,41	613,14	595,28	496,74	358,91	299,95	350,39	163,77	0,00	170,04	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Valenciana	940,75	773,10	715,60	731,96	625,50	518,79	425,26	512,20	367,73	0,00	372,58	181,58	0,00	0,00	0,00
Extremadura	589,73	453,76	400,74	422,79	317,65	219,26	181,24	213,17	79,95	0,00	84,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Galicia	795,93	638,96	576,22	463,37	477,89	361,46	58,23	354,26	196,61	0,00	201,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Illes Balears	1.421,64	1.241,30	1.171,71	1.224,36	1.062,67	933,53	983,34	925,55	750,71	558,02	756,59	525,43	0,00	303,31	0,00
La Rioja	719,90	555,99	494,60	487,25	398,38	284,45	215,15	277,41	123,15	0,00	128,33	0,00	0,00	0,00	0,00
País Vasco	973,98	818,71	737,82	566,92	611,06	460,96	61,44	451,68	248,44	0,00	255,27	0,00	0,00	0,00	0,00
P. Asturias	714,23	540,81	473,91	447,55	369,08	244,93	78,36	237,26	69,18	0,00	74,82	0,00	0,00	0,00	0,00
R. Murcia	669,88	543,09	489,89	384,74	406,52	307,79	0,00	301,69	168,02	0,00	172,51	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: Elaboración propia

CUADRO 3.
Distribución porcentual por quintil de renta de las ayudas a los hogares para el pago del alquiler de mercado en cada escenario de esfuerzo en vivienda (propuesta, 30%, 40%)

Escenario	Total ayudas	1º Quintil	2º Quintil	3º Quintil	4º Quintil	5º Quintil
Propuesta	32.319,53	47%	34%	17%	2%	0%
30%	34.781,29	36%	28%	21%	14%	1%
40%	25.482,98	44%	30%	19%	7%	0%

Fuente: Elaboración propia a partir del INE

Junto a las medidas descritas, es necesaria la regulación de los precios de alquiler mediante la fijación de precios máximos. La evidencia empírica demuestra que, en condiciones de mercado, buena parte de los subsidios destinados a segmentos de la demanda de alquiler se trasladan a los precios, generando un incremento de rentas de alquiler cuando la oferta es relativamente rígida, especialmente en el corto plazo. Así, la experiencia en Reino Unido demostró que la minoración en un 60% a los subsidiados del programa housing benefit, condujo a una reducción inmediata de los precios del alquiler, constatando que la ayuda al inquilino se trasladaba directamente a los propietarios (López-Rodríguez & Llanos Matea, 2020). Para que la propuesta presentada contribuya a la sostenibilidad social, la administración ha de aportar la diferencia entre el coste asumible por las familias y los precios de alquiler, por lo que la intervención sobre los precios de alquiler es clave para su viabilidad económica. Garantizar la función social de la vivienda requiere crear mecanismos de apoyo financiero para las familias con bajas rentas que cubran la brecha entre su capacidad de pago y los precios regulados de alquiler, acompañados de la regulación de los precios de alquiler. Los resultados de los análisis demuestran que la propuesta de definición de la asequibilidad basada en una proporción del gasto en vivienda sobre la renta que varía según los niveles de renta, y que incorpora un umbral mínimo de gasto destinado a otros bienes básicos, contribuye a la equidad vertical y a la sostenibilidad de la política de vivienda.

6. CONCLUSIONES

La condición de asequibilidad de la vivienda en España, definida en la Ley 12/2023, se basa en el esfuerzo financiero máximo, medido mediante una relación entre el coste de acceso a la vivienda y la renta disponible, independientemente de la composición del hogar o de su ubicación. Esta definición de asequibilidad no contribuye a la sostenibilidad social por las siguientes razones. En primer lugar, no contempla rentas residuales mínimas que garanticen el desarrollo de una vida digna, independientemente del gasto asociado a la vivienda. En segundo lugar, permite dedicar recursos públicos a subvencionar el acceso a la vivienda de hogares que, por sus niveles de renta, no lo necesitan. La ratio del 30%, como esfuerzo financiero máximo supone un importe que en el caso de las rentas bajas no permite acceder a una vivienda digna en alquiler, además, el importe residual después de costear la vivienda no permite hacer frente a otros gastos necesarios. En el caso de las rentas más elevadas, la aplicación de la ratio del 30% da como resultado un importe más que suficiente para acceder a la vivienda en condiciones de mercado. En tercer lugar, al hablar de asequibilidad de la vivienda, es necesario tener en cuenta el ámbito territorial. El precio del alquiler en relación con la renta media varía sensiblemente entre las comunidades autónomas, por lo que la asequibilidad para familias con idénticos niveles de renta, pero en localizaciones diferentes requerirá ayudas adaptadas a la realidad territorial.

La nueva Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y la incorporación del concepto de vivienda asequible permite perpetuar el carácter de motor económico de la política de vivienda frente a su función social, que, a través de la figura de la vivienda protegida, ha fomentado la construcción de viviendas destinadas a hogares de rentas medias y altas, sin atender las necesidades de vivienda de los hogares pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables. La definición de vivienda asequible como un porcentaje máximo y fijo del coste de la vivienda respecto de la renta de las familias abre la puerta a la utilización de fondos públicos para destinarlos a la construcción de viviendas cuyos últimos beneficiarios son familias con capacidad de acceso a precios de mercado. Es más, genera un efecto perverso, puesto que

los promotores privados, ajustándose a las medidas e incentivos públicos y con el objetivo de maximizar la rentabilidad, destinarán las viviendas a familias con mayor capacidad adquisitiva frente a familias con menores rentas.

En respuesta a las insuficiencias señaladas, se propone un conjunto de instrumentos de política de vivienda con un enfoque de equidad. Una mezcla de instrumentos de política de vivienda que permitan que las ayudas públicas se centren en familias que realmente no son capaces de acceder a una vivienda digna a través del mercado en condiciones de asequibilidad. Por un lado, se debe garantizar que las familias puedan hacer frente al gasto necesario en otros bienes para una vida digna. En segundo lugar, el acceso a la vivienda fijando un esfuerzo financiero máximo para hacer frente al alquiler. El gasto necesario en otros bienes se determina a partir del IMVT, en línea con el método residual (Burke et al., 2011; Gabriel et al., 2005; Hulchanski, 1995; Jones et al., 2011; Marshall et al., 2000; Stone, 2006; Tang, 2012). El esfuerzo financiero máximo debe variar con el nivel de renta, concretamente crecer, a diferencia de la definición de asequibilidad en la mayor parte de trabajos en los que se aplica una ratio fija (Angel et al., 1993; Bogdon & Can, 1997; Cox, 2025; Gabriel et al., 2005; Gan & Hill, 2009; Gilbert, 2003; Hulchanski, 1995; Jones et al., 2011; Kim & Cho, 2010; Kurty, 2005; National Association of Realtors, 2024; O'Dell et al., 2004; OECD, 2021; Stone, 2006; U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2012; Worthington & Higgs, 2013).

Los análisis derivados de la aplicación del ingreso mínimo vital y del esfuerzo máximo creciente permiten concluir que los hogares con mayores necesidades de ayuda, que son evidentemente los de menores niveles de renta, requieren, en muchos casos, un importe de ayuda que alcance el total del coste del alquiler, ya que las familias solo disponen de rentas para asumir los gastos básicos, sin incluir la vivienda. El sistema solo resultará económicamente viable si se implementan mecanismos que eviten que estas ayudas públicas estén sujetas a las escaladas de precios de los alquileres de mercado. Por lo tanto, se precisa de un parque de viviendas sociales cuyos precios puedan limitarse y desvincularse del mercado. Resultará imprescindible una financiación pública que permita la intervención de los desarrolladores sin ánimo de lucro, como ocurre en la mayoría de los países desarrollados.

Las futuras líneas de trabajo se orientan a profundizar en la definición de las medidas que conduzcan a la instrumentalización de una política de vivienda que contribuya a la equidad vertical. En primer lugar, se profundizará en la definición de las ratios de esfuerzo máximo por niveles de renta. En segundo lugar, en la construcción de un estándar específico territorializado que defina la renta mínima necesaria para el desarrollo de una vida digna separando los gastos de vivienda de otros gastos esenciales; y, en tercer lugar, avanzar en la introducción de los costes de transporte, un aspecto crucial para avanzar en el análisis de la asequibilidad de la vivienda con propósitos específicos como la lucha contra la despoblación de los núcleos rurales.

REFERENCIAS

- Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, W. L. (1993). The housing indicators program: A report on progress and plans for the future. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 8(1), 13-48. <https://doi.org/10.1007/BF02503146>
- Arias González, L. (2008). Las 'Casas Baratas' (1911-1937), primer gran ensayo de vivienda social en España. In C. Sambricio (Ed.), *100 Años De Historia De La Intervención Pública En La Vivienda Y La Ciudad* (pp. 25-42). Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo AVS. https://gestorespublicos.org/media/files/contenidos/publicaciones/Publicacion_100_anos_AVS.pdf
- Blasco Torrejón, B. (1993). *Política de vivienda en España : un análisis global*. Universidad Complutense de Madrid, Servicio de Publicaciones. <https://hdl.handle.net/20.500.14352/63350>
- Bogdon, A. S., & Can, A. (1997). Indicators of local housing affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics*, 25(1), 43-80. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00707>
- Bramley, G. (1990). *Access, affordability and housing need*. University of Bristol.

- Burke, T., Stone, M., & Ralston, L. (2011). The residual income method: A new lens on housing affordability and market behaviour. In *AHURI Final Report* (Number 176). Australian Housing and Urban Research Institute Melbourne.
- Comisión Europea. (2021). *Annex to the Proposal for a Council Implementing Decision on the approval of the assessment of the recovery and resilience plan of Spain: COM(2021) 322 final (Annex)*. https://www.fondoseuropeos.hacienda.gob.es/sitios/dgpmrr/es-es/Documents/com_322_1_annex_es.pdf
- Comunidad Autónoma de Canarias. (2024). *Decreto-ley 1/2024, de medidas urgentes en materia de vivienda* (BOE, 169, 13 de Julio de 2024). BOE. <https://www.boe.es/eli/es-cn/dl/2024/02/19/1>
- Comunidad Autónoma de Cantabria. (2024). *Decreto 45/2024, por el que se regula la concesión directa de una subvención de ayudas complementarias a las movilidades del alumnado Erasmus+ de Formación Profesional de grado superior en centros sostenidos con fondos públicos ...* (BOC). <https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=406967>
- Comunidad de Madrid. (2025). *Resolución de 24 de enero de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid para el año 2025* (BOCM). https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/vivienda/viv_2025_resol_24012025_bocm.pdf
- Comunidad Foral de Navarra. (2025). *Ley Foral 15/2025, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra* (BOE, 20 de Diciembre de 2025). <https://www.boe.es/boe/dias/2025/12/20/pdfs/BOE-A-2025-26135.pdf>
- Consejería de Medio Ambiente, V. y O. del T. (2024). *Orden MAV/868/2022, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León*. (BOCYL, 23 de Febrero de 2024). <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2022/07/19/pdf/BOCYL-D-19072022-15.pdf>
- Consejería de Medio Ambiente Vivienda y Ordenación del Territorio (Castilla y León). (2024). *Orden 126/2024, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha* (DOCM, 2 de Agosto de 2024). <https://docm.jccm.es/docm/eli/es-cm/d/2009/11/10>
- Consell de Govern (Illes Balears). (2025). *Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 2025 por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida ...* (BOIB, 24, 22 de Febrero de 2025). <https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=6339036>
- Cox, W. (2025). *Demographia internacional housing affordability: 2025 edition*. Center for Demographics and Policy, Chapman University. https://www.chapman.edu/communication/_files/Demographia-International-Housing-Affordability-2025-Edition.pdf
- European Commission. (2025). *Understanding the housing crisis* (Commission staff working document, SWD(2025) 1053/2, Part 1/2; Accompanying the Communication “European Affordable Housing Plan,” COM(2025) 1025). European Commission. https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-ef2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf
- Eurostat. (n.d.). Glossary: Housing cost overburden rate. In *Statistics Explained*. Retrieved February 1, 2026, from https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate
- Frayne, C., Szczypíńska, A., Vašíček, B., & Zeugner, S. (2022). *Housing market developments in the euro area: focus on housing affordability* (European Economy Discussion Paper, Number 171). European Commission. <https://doi.org/10.2765/74242>
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., & Burke, T. (2005). Conceptualising and measuring the housing affordability problem. In *National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income*

- Australians* (Number 1). Australian Housing and Urban Research Institute Melbourne. https://www.ahuri.edu.au/__data/assets/pdf_file/0020/2693/NRV3_Research_Paper_1.pdf
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115-125. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.04.003>
- Generalitat de Catalunya. (2025). *Decret llei 2/2025, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme* (DOGC). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dl/2025/02/25/2/cer>
- Generalitat Valenciana. (2024). *Decreto 180/2024, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana*. (DOGV, 11 de Diciembre de 2024). https://dogv.gva.es/datos/2024/12/11/pdf/2024_13148_es.pdf
- Gilbert, A. (2003). *Rental Housing An essential option for the urban poor in developing countries*. UN-Habitat. <https://unhabitat.org/rental-housing-an-essential-option-for-the-urban-poor-in-developing-countries>
- Gobierno de Aragón. (2023). *Decreto 73/2023, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas* (BOA, 100, 29 de Mayo de 2023). <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1278926870404>
- Gobierno de La Rioja. (2024). *Resolución 41/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, por la que se actualizan los precios máximos de venta y renta de las viviendas de Protección Oficial...* (BOR, 1 de Febrero de 2024). https://ias1.larioja.org/boletin/Bor_Boletinvisor_Servlet?referencia=28148375-1-PDF-559346-X
- Gobierno de Navarra. (2024). *Resolución 730/2024, de la Directora General de Vivienda, por la que se determinan los precios máximos de renta aplicables durante 2025 a los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen especial...* <http://www.navarra.gob.es/NR/rdonlyres/DC2DEBBB-6936-41D4-83B5-38BE5A9D1655/491851/73002Respreciosalquiler2025fdo.pdf>
- Gobierno Vasco. (2022). *Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se corrigen errores en la Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública* (BOPV). <https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/p43aBOPVWebWar/VerParalelo.do?cd2022004453>
- Guerra, E., & Kirschen, M. (2016). *Housing plus transportation affordability indices: uses, opportunities, and challenges*. International Transport Forum, OECD. <https://www.itf-oecd.org/sites/default/files/docs/housing-transport-affordability-guerra.pdf>
- Haffner, M. E. A., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 59-79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Howenstine, E. J. (1983). *Converting public housing to individual and cooperative ownership: Lessons from foreign experience*. US Department of Housing and Urban Development.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471-491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- Instituto Nacional de Estadística. (2023a). *Encuesta de Condiciones de Vida - Metodología (Revisión 2023)*. https://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. (2023b). *Encuesta de Presupuestos Familiares*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176806&me nu=resultados&secc=1254736195147&cidp=1254735976608#_tabs-1254736195147

- Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Encuesta de condiciones de vida*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#_tabs-1254736195153
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2021). *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021)*. https://www.ine.es/metodologia/metodologia_ECEPOV_2021.pdf
- Jones, C., Watkins, C., & Watkins, D. (2011). Measuring local affordability: variations between housing market areas. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 341-356. <https://doi.org/10.1108/17538271111172148>
- Junta de Andalucía. (2020). *Decreto 91/2020, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030* (BOJA, 127, 3 de Julio de 2020). <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/127/7>
- Junta de Extremadura. (2024). *Decreto 165/2024, por el que se aprueban las bases reguladoras de la ayuda "Bono Alquiler Joven" y de determinadas subvenciones contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025* (DOE, 7 de Enero de 2025). <https://doe.juntaex.es/eli/es-ex/d/2024/12/17/165/dof/spa/pdf>
- Kearns, A. (1992). Affordability for housing association tenants. A key issue for British Social Housing Policy. *Journal of Social Policy*, 21(4), 525-549. <https://doi.org/10.1017/S004727940002016X>
- Kim, K.-H., & Cho, M. (2010). Structural changes, housing price dynamics and housing affordability in Korea. *Housing Studies*, 25(6), 839-856. <https://doi.org/10.1080/02673037.2010.511163>
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(1), 113-142. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521536>
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (2023, May 25). *Boletín Oficial Del Estado*, Núm. 124, 25 de Mayo de 2023, 71477-71537. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-12203>
- López-Rodríguez, D., & Llanos Matea, M. de los. (2020). La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. In *Documentos Ocasionales* (Number 2002). Banco de España. <https://observatorioinmobiliario.com/wp-content/uploads/2020/02/LA-INTERVENCION-PUBLICA-EN-EL-MERCADO-del-alquiler.pdf>
- López Letón, S. (2025, February 14). El gran 'apagón' inmobiliario ya está aquí: este año vencen 630.000 contratos de alquiler y la incertidumbre es máxima. *El País*. <https://elpais.com/economia/negocios/2026-02-14/el-gran-apagon-inmobiliario-ya-esta-aqui-este-ano-vencen-630000-contratos-de-alquiler-y-la-incertidumbre-es-maxima.html>
- MacLennan, D., & Williams, R. U. (1990). *Affordable housing in Britain and the United States*. Joseph Rowntree Foundation. <https://research-portal.st-andrews.ac.uk/en/publications/affordable-housing-in-britain-and-the-united-states>
- Makarevičienė, A., Skubiejūtė, G., Zakaravičiūtė, A., & Jočys, J. (2025). *Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation* (Study Requested by the HOUS Special Committee, PE 759.352). Policy Department for Transport, Employment and Social Affairs, Directorate-General for Cohesion, Agriculture and Social Policies. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU\(2025\)759352_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf)
- Marshall, D., Grant, F., Freeman, A., & Whitehead, C. (2000). Getting rents right? The place of affordability in the rent setting process: A summary report. In *Dataspring Discussion Paper* (Number 2). Cambridge Housing and Planning Research, Department of Land Economy, University of Cambridge. <https://www.landecon.cam.ac.uk/sites/default/files/2024-03/report.pdf>

- Milligan, V. R. (2003). How different? Comparing housing policies and housing affordability consequences for low income households in Australia and the Netherlands [Doctoral dissertation, Utrecht University]. In *Utrecht University Repository*. <https://dspace.library.uu.nl/handle/1874/576>
- Ministerio de Inclusión, S. S. y M. (2023). *Ingreso Mínimo Vital*. <https://www.inclusion.gob.es/web/inclusion/ingreso-minimo-vital/que-es>
- Ministry of Housing Communities and Local Government. (2025). *English Housing Survey 2024 to 2025: Headline findings on demographics and household resilience* (4 December 2025). <https://www.gov.uk/government/collections/english-housing-survey-2024-to-2025-headline-findings-on-demographics-and-household-resilience>
- National Association of Realtors. (2024). *Trends in housing affordability: Who can currently afford to buy a home?* Economists' Outlook. <https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/trends-in-housing-affordability-who-can-currently-afford-to-buy-a-home>
- Navarro, R. (2025, February 11). ¿Los ingresos para las VPP de Alicante?: Vivienda valoró rentas de 2023 y 2024, según la cooperativa. *Alicanteplaza*. https://alicanteplaza.es/alicanteplaza/alicante/los-ingresos-para-las-vpp-de-alicante-vivienda-valoró-rentas-de-2023-y-2024-segun-la-cooperativa?_gl=1*1k2g5a9*_gcl_au*MTY1NzkxOTA0My4xNzcxMjUzNTkz
- O'Dell, W., Smith, M. T., & White, D. (2004). Weaknesses in current measures of housing needs. *Housing and Society*, 31(1), 29-40. <https://doi.org/10.1080/08882746.2004.11430496>
- OECD. (2021). *Brick by brick: Building better housing policies*. OECD. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- ONU-Habitat. (2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Organisation for Economic Co-operation and Development. (2024). *HC1.2. Housing costs over income. OECD Affordable Housing Database* (Last updated 15/04/2024). <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/hc1-2-housing-costs-over-income.pdf>
- Padley, M., Blackwell, C., Hill, K., Ellis, W., Stone, J., & Balchin, E. (2025). *A Minimum Income Standard for London 2024* (Centre for Research in Social Policy, Loughborough University). https://tfl.ams3.cdn.digitaloceanspaces.com/media/documents/A_Minimum_Income_Standard_for_London_in_2024_final.pdf
- Padley, M., Marshall, L., & Valadez-Martinez, L. (2019). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, 34(8), 1307-1329. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1538447>
- Principado de Asturias. (2022). *Ley 10/2022, de Presupuestos Generales para 2023* (BOE, 8 de Febrero de 2023). <https://www.boe.es/eli/es-as/l/2022/12/30/10>
- Rajagopal, B. (2023). *Un lugar donde vivir con dignidad para todos: hacer la vivienda asequible* (Number A/78/192). Naciones Unidas. <https://docs.un.org/es/A/78/192>
- Región de Murcia. (2024). *Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. (BORM). [https://www.carm.es/web/descarga?ALIAS=ARCH&ARCHIVO=Orden+de+29+de+febrero+de+2024+determinan+los+precios+máximos+aplicables+a+las+viviendas+protegidas+energéticamente+eficientes+.pdf&IDCONTENIDO=189256&IDTIPO=60&RASTRO=c468\\$m37247](https://www.carm.es/web/descarga?ALIAS=ARCH&ARCHIVO=Orden+de+29+de+febrero+de+2024+determinan+los+precios+máximos+aplicables+a+las+viviendas+protegidas+energéticamente+eficientes+.pdf&IDCONTENIDO=189256&IDTIPO=60&RASTRO=c468$m37247)
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>

- Tang, C. P. Y. (2012). Measuring the affordability of housing association rents in England: a dual approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 218-234. <https://doi.org/10.1108/17538271211243571>
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2012). *HUD HOC reference guide: Debt-to-income ratio (Mortgage and credit guidelines, p. 2-12)*. HUD Archives. <https://archives.hud.gov/offices/hsg/sfh/ref/sfh2-12.cfm>
- U.S. Department of Housing and Urban Development HUD. (2017). *Worst Case Housing Needs: 2017 Report to Congress*. <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/worst-case-housing-needs.pdf>
- Whitehead, C. M. E. (1991). From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28(6), 871-887. <https://doi.org/10.1080/00420989120081101>
- Worthington, A., & Higgs, H. (2013). Macro drivers of Australian housing affordability, 1985-2010: An autoregressive distributed lag approach. *Studies in Economics and Finance*, 30(4), 347-369. <https://doi.org/10.1108/SEF-07-2012-0078>
- Xunta de Galicia. (2024). *Resolución de 18 de junio de 2024 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 10 de junio de 2024, por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera* (DOG, 27 de Junio de 2024). https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2024/20240627/AnuncioC3Q2-190624-0002_es.html

ORCID

- | | |
|-----------------------|---|
| María Oliver Sanz | https://orcid.org/0009-0008-2895-2536 |
| Alicia Llorca Ponce | https://orcid.org/0000-0002-5426-4090 |
| Gregorio Rius Sorolla | https://orcid.org/0000-0003-3734-9620 |

