

MANIFESTACIÓN DE INTERÉS DE LA ENTIDAD DE ACOGIDA

RETO DE ASESORAMIENTO CIENTÍFICO

Definición: Un **reto de asesoramiento científico** es una necesidad concreta de información, análisis o evidencia identificada por una administración pública para mejorar el diseño, implementación o evaluación de sus políticas, programas o servicios. Estos retos requieren ser abordados mediante el conocimiento experto y la colaboración entre el ámbito científico y el institucional para un mejor entendimiento de la problemática, de los riesgos y beneficios de las diferentes alternativas de política pública o para la evaluación y análisis de las políticas. De este modo, estos retos representan demandas estratégicas de conocimiento científico que pueden ser satisfechas mediante estancias de asesoramiento científico, promoviendo así una cultura de toma de decisiones basada en evidencia y fortaleciendo la interfaz entre ciencia y política pública.

1. Nombre del departamento, órgano, organismo o entidad de derecho público de la Administración General del Estado

Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU)

2. Título descriptivo del Reto de asesoramiento científico

Análisis de datos sobre la oferta y demanda de vivienda en España

3. Nombre del proyecto del Reto de asesoramiento científico

Análisis de la realidad de la oferta y la demanda de vivienda en España: problemas y soluciones

4. Descripción del Reto de asesoramiento científico

4.1. Marco normativo de la política pública para la que se desarrolla el Reto de asesoramiento científico

El reto se inscribe en el marco jurídico y programático vigente de la política de vivienda en España, sustentado en:

- **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:** reconoce el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.
- **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030,** actualmente en fase de consulta pública: instrumento de política pública que definirá las ayudas al alquiler, la rehabilitación y la promoción de vivienda asequible para el próximo ciclo de programación.
- **Reglamento (UE) 2024/1028.** Establece un marco armonizado para la recopilación y el intercambio de datos sobre los alquileres de corta duración en la Unión Europea. Obliga a las plataformas digitales a compartir información con las autoridades públicas y a los Estados miembros a crear puntos únicos de información y registros nacionales, con el fin de mejorar la transparencia y apoyar políticas de vivienda y turismo sostenibles.
- **Real Decreto 1312/2024.** Desarrolla en España el Reglamento (UE) 2024/1028 mediante la creación del Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, que centralizan los datos sobre alquileres turísticos y de temporada. Su objetivo es garantizar la trazabilidad de las viviendas en alquiler, reforzar el control administrativo y equilibrar el mercado turístico con el derecho a la vivienda.
- **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.** La LAU regula los contratos de

alquiler en España, cubriendo aspectos clave como la duración, fianza y derechos del inquilino.

- **Regulación sectorial de vivienda de las Comunidades Autónomas.**

El acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad española. El encarecimiento de los precios, tanto de compra como de alquiler, sumado a unas condiciones económicas a menudo precarias, dificulta la estabilidad residencial. Esta situación afecta de forma especial a los colectivos más vulnerables, como las familias con ingresos bajos y los jóvenes que quieren emanciparse, para los cuales tener una vivienda propia o acceder a un alquiler asequible se ha convertido en un reto importante.

Dos informes recientes del Banco de España (2024a, 2024b) abordan con detalle el problema de la asequibilidad de la vivienda en España. Señalan que entre 1996 y 2022 el precio de la vivienda en propiedad ha crecido más que la renta de los hogares. Dicho aumento, junto al endurecimiento de las condiciones para acceder a créditos hipotecarios tras 2007, ha dificultado el camino a la propiedad y ha incrementado la proporción de familias que viven en régimen de alquiler. Este desplazamiento de la demanda hacia el alquiler ha traído consigo fuertes incrementos en los precios del alquiler en el periodo 2015-2022.

Por todo ello, el acceso a la vivienda, tanto en compra como en alquiler en España, afronta una dualidad crítica: por un lado, una demanda creciente, motivada por cambios demográficos, mayor movilidad laboral, dificultad de acceso a la propiedad y precariedad económica; por otro, una oferta insuficiente o poco adaptada al perfil de la demanda emergente. Esta combinación genera tensiones en la asequibilidad, segmenta el mercado y plantea riesgos de exclusión residencial.

- **Banco de España.** (2024a). *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Madrid: Banco de España
- **Banco de España.** (2024b). *El mercado del alquiler residencial en España. Documentos Ocasionales*, nº 2432. Madrid: Banco de España.
- **Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).** (2023). *HC1.2 Housing cost overburden rate. OECD Affordable Housing Database*. París: OCDE.
- **Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).** (2025). *Barómetro de Opinión Pública. Octubre de 2025 (Estudio nº 3457)*. Madrid: CIS.

4.2. Objetivos del Reto de asesoramiento científico

En el presente reto de asesoramiento científico se propone llevar a cabo un análisis integral de ambos lados del mercado, oferta y demanda, con el objetivo de identificar los principales problemas estructurales y operativos, así como formular políticas públicas eficaces para su corrección. En el lado de la demanda, el estudio se apoyará en la documentación y análisis previos aportados por investigadores para identificar las características de los hogares demandantes, barreras de acceso, factores de vulnerabilidad y dinámicas recientes. En lo relativo a la oferta, se complementará con evidencia reciente sobre los obstáculos estructurales a la construcción de vivienda, la disminución del parque de vivienda asequible y las consecuencias de las regulaciones del alquiler (o de su ausencia) en España.

El objetivo es proporcionar al MIVAU, directrices basadas en evidencia para diseñar políticas de alquiler asequible adaptadas al contexto español, a través de los siguientes objetivos específicos:

- Diagnosticar la estructura de la demanda de vivienda, tanto en compra como en alquiler, en España: perfiles de hogares, geografía, dinámicas recientes y barreras de acceso.

- Analizar la estructura de la oferta de vivienda tanto en compra como en alquiler: volumen, tipología, condiciones de asequibilidad, obstáculos a su expansión y distribución territorial.
- Evaluar los desequilibrios entre oferta y demanda, con especial atención a zonas de fuerte presión residencial.
- Formular recomendaciones operativas para el MIVAU y otros niveles de administración sobre políticas de alquiler y compra asequible, estímulo de la oferta y regulación del mercado.

La creciente importancia del alquiler en el mercado residencial español exige pasar de una visión centrada en la propiedad hacia un enfoque más equilibrado que considere el alquiler como un componente estructural de la política de vivienda. Según el Banco de España (2023), una demanda robusta junto a una relativa rigidez de la oferta ha dado lugar a un crecimiento sostenido de los precios en compra y alquiler desde 2014.

La bibliografía reciente muestra que la escasez de oferta no se explica únicamente por falta de suelo o inversión, sino también por factores como los costes de construcción, la productividad del sector, la financiación y las condiciones regulatorias (BBVA Research, 2024). En cuanto a la demanda, se aprecia un crecimiento significativo del alquiler entre hogares jóvenes, inmigrantes y personas con menor estabilidad laboral, lo que implica una mayor vulnerabilidad en términos de asequibilidad.

La investigación permitirá:

- Proporcionar un diagnóstico detallado de los mecanismos de desequilibrio entre oferta y demanda en el alquiler.
- Desarrollar recomendaciones de política pública orientadas a incrementar de forma sostenible la oferta de alquiler asequible y mejorar la accesibilidad.
- Fortalecer la capacidad analítica del MIVAU para actuar con base en evidencias y diseñar políticas coherentes con los marcos europeos.

4.3. Resultados esperados

4.3.1. *Entregables previstos*

- Informe intermedio 1 (mes 2): Diagnóstico de la demanda de alquiler en España.
- Informe intermedio 2 (mes 4): Diagnóstico de la oferta y análisis de desequilibrios.
- Informe final (mes 6): Recomendaciones de política pública y hoja de ruta para el MIVAU.

4.3.2. *Actividades previstas para presentar los resultados*

- **Elaboración de un informe que sintetice la literatura académica más reciente que ha estudiado qué políticas públicas funcionan para conseguir una vivienda más asequible.** El informe deberá recoger de forma sistemática la descripción de las medidas, su fundamentación científica, el marco normativo, los indicadores de impacto y los resultados sociales observados.
- **Organización de una jornada técnica de presentación** ante la Secretaría de Estado de Vivienda (SEVAU).
- **Elaboración de un resumen ejecutivo**, de extensión breve y formato divulgativo.

4.3.3. *Plazo para entregar y presentar los resultados tras terminar la estancia: 30 días.*

4.3.4. *Derechos de propiedad intelectual sobre los resultados generados.* La entidad de acogida

MIVAU solicita a la entidad beneficiaria la cesión de los derechos de propiedad intelectual sobre los resultados.

5. Perfil requerido de investigador/a

Requisitos de formación

- Doctorado en Economía, Derecho o disciplinas afines

Requisitos de habilidades

- Dominio de metodologías de evaluación de políticas públicas y análisis comparado.
- Experiencia en manejo de bases estadísticas (INE, Eurostat, EU-SILC, Housing Europe, OCDE).

Requisitos de experiencia

- Experiencia previa en investigación aplicada sobre vivienda, desigualdad y políticas sociales.
- Experiencia en formulación de recomendaciones de política pública.

CONDICIONES PARA LA RESOLUCIÓN DEL RETO

6. Unidad de acogida y persona interlocutora

- **Unidad de acogida:** Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- **Sede y lugar de la unidad de acogida** (provincia) Complejo de Nuevos Ministerios, Pº de la Castellana 67, Madrid.

7. Incorporación

- Plazo de incorporación .Tan pronto como sea posible
- Medidas para la incorporación

Acogida el primer día por parte de la Directora de Gabinete del Secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana. Además, la asesora científica del MIVAU guiará al investigador/a y en las primeras semanas y le introducirá en las dinámicas del Ministerio.

8. Porcentaje de modalidad presencial y horario

- Porcentaje de la duración de la estancia en modalidad presencial [*mínimo 20%*]. 60% presencial, 40% a distancia
- Horario: 9.00 – 17.00 horas

9. Uso de datos

La unidad de acogida se compromete a facilitar al/la participante el acceso a los datos disponibles en el Ministerio que sean pertinentes para el desarrollo del proyecto de asesoramiento científico, en cumplimiento con la normativa vigente sobre protección de datos y confidencialidad. El organismo público podrá establecer las condiciones específicas de acceso, uso y tratamiento de dichos datos, garantizando que su utilización se ajuste a los fines del proyecto y a los principios de legalidad, ética y seguridad.