

ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS POR LOS PRECIOS DEL ALQUILER Y LA FACTURA ENERGÉTICA EN TRES CIUDADES DE DIFERENTES ZONAS CLIMÁTICAS DE ESPAÑA

RESUMEN EJECUTIVO

Noviembre 2024

Resumen ejecutivo

Metodología

- Se ha analizado el cruce de **datos relativos a la eficiencia energética del parque residencial, los precios del alquiler de las viviendas y las rentas netas de los hogares** en tres ciudades (Madrid, Málaga y Santander) que representan las **tres zonas climáticas consideradas por el IDAE**: la zona centro continental, la zona Atlántico norte y la zona cuenca del Mediterráneo.
- Se han utilizado **datos de fuentes oficiales robustas con información en acceso libre** como el Censo de 2021, el Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda, el Atlas de distribución de renta de los hogares, los Servicios web libres del catastro, la Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España y los precios del gas y la electricidad de Eurostat.

Datos clave extraídos del informe

- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, plantea que una “zona tensionada” es aquella en la que:

La carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en esa zona

Sin embargo, hasta ahora no se habían considerado los gastos y suministros básicos a la hora de establecer estas zonas. **Este informe permite conocer que, realmente, el 45% de las inquilinas de Madrid, el 32% de las inquilinas de Málaga y el 1% de las inquilinas de Santander se encuentran en zonas tensionadas.**

- El 30% de las secciones censales de **Madrid** se ven afectadas por alquileres altos y baja eficiencia energética, estando 18% de ellas afectadas gravemente y un 6% de ellas muy gravemente.
- El 21% de las secciones censales de **Málaga** se ven afectadas por alquileres altos y baja eficiencia energética, estando 11% de ellas afectadas gravemente y 2% de ellas muy gravemente.
- El 26% de las secciones censales de **Santander** se ven afectadas por alquileres altos y baja eficiencia energética, estando un 11% de ellas afectadas gravemente y un 3% de ellas muy gravemente.
- El centro de Madrid, así como las zonas costeras de Málaga y Santander presentan altos alquileres y baja eficiencia energética, planteando la cuestión de **por qué no se**

están dedicando esos altos ingresos de las personas propietarias a mejorar las condiciones de las viviendas que alquilan.

- El arco sur, además de algunas zonas del centro y los poblados anexionados de Madrid, así como las zonas de interior de Málaga y Santander se dan solapamientos entre las problemáticas de rentas bajas con las de ineficiencia energética de la edificación, siendo **áreas en las que las administraciones competentes deberían reforzar sus esfuerzos para rehabilitar el parque residencial.**

Recomendaciones políticas en base a los resultados

- **Prohibición del alquiler para viviendas menos eficientes.** Medidas como esta se han aplicado ya en países como Francia y Bélgica, en los que se considera que una vivienda poco eficiente no es una vivienda digna. Esta prohibición podría plantearse como parte de una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos o dentro de leyes de vivienda a nivel autonómico.
- **Obligatoriedad de rehabilitación por parte de los propietarios de las viviendas.** Considerar que la vivienda debe tener unas condiciones mínimas de eficiencia energética para que haya condiciones de habitabilidad significa que las obras necesarias para alcanzar esa eficiencia es un deber del propietario de la vivienda.
- **Mantenimiento de los hogares inquilinos en las viviendas rehabilitadas con fondos públicos.** A día de hoy, aún tras haberse dedicado importantes cantidades de dinero público a lograr la rehabilitación del parque edificado, un propietario puede subir el precio del alquiler de una vivienda de forma importante tras rehabilitarlo, aunque el dinero utilizado para ello sea, en buena medida, público.
- **Programas de ayuda específicos para las áreas vulnerables de las ciudades, liderados desde las administraciones públicas y la sociedad civil,** tras corroborar el mal estado del parque residencial en el que vive buena parte de la población con menores rentas, priorizando los aspectos redistributivos de las ayudas.
- **Desarrollo de programas de captación de vivienda en desuso o turística,** para incluirla dentro del parque de vivienda en alquiler social, incluyendo en dichos programas partidas para la rehabilitación energética de las viviendas.
- **Desgravaciones en el Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas (IRPF) dirigida a propietarios con menos de tres inmuebles en propiedad que mejoren la eficiencia energética de las viviendas que alquilan** hasta, al menos, la calificación energética D y las incluyan en el mercado del alquiler, por debajo del rango del índice de precios de viviendas de alquiler.
- **Seguimiento activo de las viviendas que abandonan el mercado del alquiler,** evitando una traslación de las viviendas que se encuentran en peor estado a modelos de alquiler irregulares.