SITUACIÓN Y TENDENCIAS DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Sentando las bases para un debate informado sobre la cuestión residencial andaluza

Datos clave

- Más del **30 %** de las viviendas andaluzas **no son residencia habitual**.
- El **precio del alquiler** ha subido más de un **75 %** desde 2014
- El **precio de compra** sube un **40 %** desde 2021.
- Andalucía supera las **90 000 viviendas turísticas** registradas, concentradas en la costa y en las grandes ciudades.
- Siete de cada diez lanzamientos ejecutados en 2025 se debieron al **impago del alquiler**; los desalojos por **ocupación** de vivienda no llegan al 10 %.
- **142 de los 168 municipios** urbanos andaluces analizados podrían declararse zona de **mercado residencial tensionado**.

Sobre PROSA papers

Este número abre la colección de *policy papers* del grupo de Investigación Problemas Sociales en Andalucía (SEJ-129), de periodicidad semestral, que irán apareciendo en la web: https://problemassociales.ugr.es/ y en el repositorio institucional de la Universidad, DIGIBUG.

1. Introducción

La vivienda es el problema social del momento. En las últimas semanas hemos presenciado una escalada de movimientos sociales, atención mediática e iniciativas legislativas que han llegado incluso a desatar un adelanto electoral. Existe un enorme interés y una profunda preocupación, que sin embargo no van acompañados de suficiente información. Este breve informe no pretende resolver un problema complejo y enraizado en la estructura económica y social andaluza, pero sí aportar luz y datos que permitan avanzar en el debate público.

Uno de los primeros problemas para hablar con propiedad de lo que pasa con la vivienda es que no existe un registro o base de datos único que comprenda todos los aspectos del fenómeno. Por eso hemos recopilado información de diferentes fuentes públicas y privadas, con niveles de desagregación y fechas distintas. Posteriormente hemos seleccionado algunos datos clave para entender la evolución reciente y la situación actual de la vivienda en nuestra región con datos desde 2012 en adelante.

2. Panorámica de la vivienda en Andalucía

Con casi 3 millones y medio de hogares, Andalucía es la Comunidad Autónoma más poblada y con mayor número de viviendas. Los datos publicados más recientes sobre Andalucía, a julio de 2026, contabilizaban 3 468 471 hogares, con un tamaño medio de 2,52 personas por hogar (Instituto Nacional de Estadística, 2026)

CC BY NC SA

	Total Andalucía	Almería	Cádiz	Córdoba	Granada	Huelva	Jaén	Málaga	Sevilla
Número de viviendas	3 243 000	275 724	468 477	299 406	368 010	201 363	246 168	660 348	723 495
% en propiedad	79,2	72,54	80,11	80,66	76,8	77,74	85,51	78,22	80,93
% en alquiler	11,36	15,47	11,09	8,66	12,77	12,31	5,75	13,1	10,41
% en otro régimen	9,39	11,71	8,8	10,65	10,43	9,52	8,74	8,68	8,65
% no consta	0,06	0,28	0	0,02	0,01	0,43	0	0	0,02

Fuente: ECEPOV (INE, 2021)

Tabla 1. Número de viviendas principales y distribución en formas de tenencia en las provincias andaluzas.

Para un recuento completo de viviendas nos tenemos que ir más atrás, a datos de 2021, procedentes de la Encuesta de Características Esenciales de la Población (INE, 2021). En Andalucía 7 de cada 10 viviendas son viviendas principales (69,37 %), por lo que **más de un 30 % del parque inmobiliario se dedica a vivienda secundaria, turística o vacía**. Los datos provinciales se mueven entre el 36,55 % de viviendas no principales de Almería y el 20,76 % de Sevilla. En cuanto al régimen de tenencia (tabla 1), si nos centramos en las viviendas principales la inmensa mayoría de los andaluces son propietarios, casi un 80 %. Aunque solo una quinta parte vive de alquiler o en viviendas cedidas, el alquiler es localmente muy importante al estar muy concentrado en las grandes ciudades y también por la especial gravedad de su situación actual.

La dinámica de precios

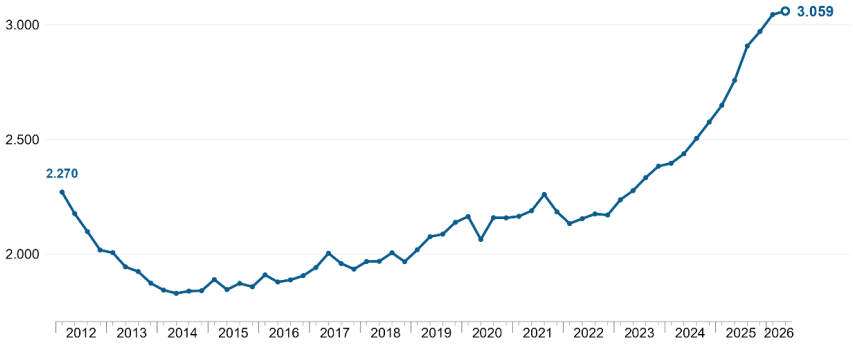
Empleando datos de las viviendas anunciadas en el portal inmobiliario Idealista, podemos reconstruir la evolución de los precios de compra y alquiler en Andalucía (figuras 1 y 2). Incluso tras eliminar el efecto de la inflación, la escalada de precios es innegable. Tras un periodo de reducción que se corresponde con los últimos coletazos de la crisis financiera iniciada en 2008, se puede apreciar una tendencia sostenida al alza, que no se corresponde con subidas salariales equivalentes, lo que lleva a un **desacople cada vez mayor con la capacidad económica de las familias**. Tomando el marco temporal común más amplio ya disponible, 2015-2024, la renta mediana por unidad de consumo en Andalucía ha subido un 28 % en términos reales (INE, 2024). En el mismo periodo, el precio de compra de la vivienda ha subido un 36 % y el del alquiler un 51 %.

Los precios de compra despegan desde 2022 han crecido un 39,8 % desde 2021 hasta alcanzar los 3059 €/m² en 2026. En el caso de la vivienda de alquiler, la subida es anterior y más constante, con un breve lapso de reducción inmediatamente posterior a la COVID-19. La pandemia, entre otros cambios, puso en el mercado de alquiler viviendas que antes estaban dirigidas a uso turístico y generó un pequeño aumento de la población en entornos rurales (Duque-Calvache et al., 2024). **Desde su mínimo de 2014, el alquiler ha subido más de un 75 % en términos reales, hasta los 14,26 €/m² al mes en 2026.**

La escalada de precios se agrava en las grandes áreas metropolitanas andaluzas (y dentro de ellas, en las capitales y municipios más poblados), como muestra la tabla 2. Hay también diferencias geográficas relevantes, en las que los municipios costeros presentan en general aumentos de precios mayores. En ese sentido podríamos decir que **Andalucía no tiene un mercado de vivienda único, sino varios, y cada vez más diferentes entre sí**. Málaga y Marbella encabezan la subida, con incrementos reales del precio de venta superiores al 80 % desde 2016, mientras que Córdoba y Jaén se mantienen prácticamente estancadas en compra, aunque no en alquiler. Aunque el alquiler no sea la forma de tenencia más común, si es la más problemática en el contexto actual.

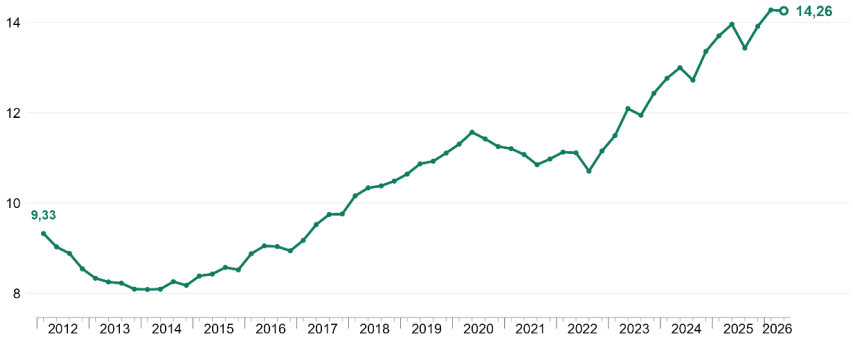
CC BY NC SA

Figura 1. Precio de venta de vivienda en Andalucía, 2012-2026 (€/m² constantes de 2026).



Fuente: Idealista (precio de oferta) e INE, IPC general nacional (base 2025). Andalucía, media de los municipios ponderada por stock de anuncios.
Media trimestral, 2012T1 a 2026T2. Deflactado con el IPC medio de cada trimestre; euros de 2026 = IPC medio enero a agosto de 2026.

Figura 2. Precio del alquiler de vivienda en Andalucía, 2012-2026 (€/m² al mes constantes de 2026).



Fuente: Idealista (precio de oferta) e INE, IPC general nacional (base 2025). Andalucía, media de los municipios ponderada por stock de anuncios.
Media trimestral, 2012T1 a 2026T2. Deflactado con el IPC medio de cada trimestre; euros de 2026 = IPC medio enero a agosto de 2026.

Tabla 2. Precio de venta y alquiler en los 15 municipios más poblados de Andalucía.

		Venta			Alquiler		
Municipio	Provincia	€/m² 2026 (T2)	Var. % desde 2021	Var. % desde 2016	€/m²/mes 2026 (T2)	Var. % desde 2021	Var. % desde 2016
Sevilla (Capital)	Sevilla	2985	+16,1	+22,2	14,45	+17,6	+31,7
Málaga (Capital)	Málaga	4266	+45,8	+88,5	17,99	+48,0	+74,5
Córdoba (Capital)	Córdoba	1895	+6,5	+1,3	10,15	+6,9	+21,2
Granada (Capital)	Granada	2820	+23,4	+36,8	11,26	+11,1	+28,5
Jerez de la Frontera	Cádiz	1981	+43,6	+36,5	11,31	+28,0	+54,2
Almería (Capital)	Almería	1828	+19,0	+11,3	10,09	+13,5	+39,0
Marbella	Málaga	5879	+40,3	+84,3	20,70	+42,5	+45,4
Huelva (Capital)	Huelva	1771	+20,5	+19,4	11,13	+26,9	+49,1
Dos Hermanas	Sevilla	2064	+26,4	+28,6	11,06	+22,9	+43,4
Algeciras	Cádiz	1542	+16,7	+13,8	10,27	+23,1	+34,3
Cádiz (Capital)	Cádiz	3405	+14,4	+32,1	14,24	+13,2	+32,1
Jaén (Capital)	Jaén	1499	+4,0	−11,9	8,93	+13,0	+22,6
Roquetas de Mar	Almería	1676	+19,3	+14,1	9,96	+16,9	+45,1
San Fernando	Cádiz	2054	+30,2	+35,3	11,03	+17,9	+39,0
El Puerto de Santa María	Cádiz	2892	+34,0	+28,7	12,46	+3,9	+29,1
Andalucía		**3059**	**+39,8**	**+62,9**	**14,26**	**+28,8**	**+57,6**

Fuente: Idealista (precio de oferta) e INE. IPC general nacional (base 2025). Municipios ordenados por población (Padrón 2021).
Precio municipal, media de sus secciones ponderada por stock de anuncios; Andalucía, media de todos sus municipios ponderada por stock.
Sombreado de las variaciones: azul si cae y terracota si sube (intensidad máxima a partir de ±60 %).

CC BY NC SA

La vivienda turística

Andalucía cuenta con un gran atractivo turístico, y aloja cada año a millones de turistas. Los cambios en las formas de viajar a nivel global han llevado a que, además de hoteles, campings y otros establecimientos, cada vez haya un mayor número de viviendas que se alquilan por periodos breves para uso turístico. Son viviendas que ya no estarán disponibles como viviendas habituales para la población y que por su mayor rentabilidad atraen a inversores particulares y empresas. **En Andalucía ya hay más de 90 000 viviendas turísticas registradas a junio de 2026** (90 649, es decir, 10,5 por cada 1000 habitantes) (INE, 2026), más un número difícil de establecer, pero sin duda también creciente, de alojamientos no registrados.

Málaga concentra la mitad del total (45 176 viviendas, el 4,5 % de su parque), seguida a gran distancia por Cádiz (tabla 3). Sin embargo, el crecimiento desde 2020 es más intenso en las provincias del interior, como Jaén (+131 %) y Córdoba (+76 %), aunque partan de cifras bajas. El mapa de la distribución de estas viviendas por municipios (figura 3) revela su mayor presencia en zonas costeras, de alto valor ambiental y también en las grandes ciudades.

La tabla de los municipios con mayor proporción de viviendas turísticas por habitante (tabla 4) es un listado de municipios emblemáticos para el turista que visita tierras andaluzas; la lista con los municipios con mayores cifras absolutas refleja lógicamente grandes municipios. En ambos tipos de localidades la competencia por los mismos espacios residenciales genera una mayor tensión y dificultad para encontrar alojamientos a precios razonables. Y en ambas listas se aprecia el aumento generalizado de la oferta de alquileres turísticos en los últimos cinco años.

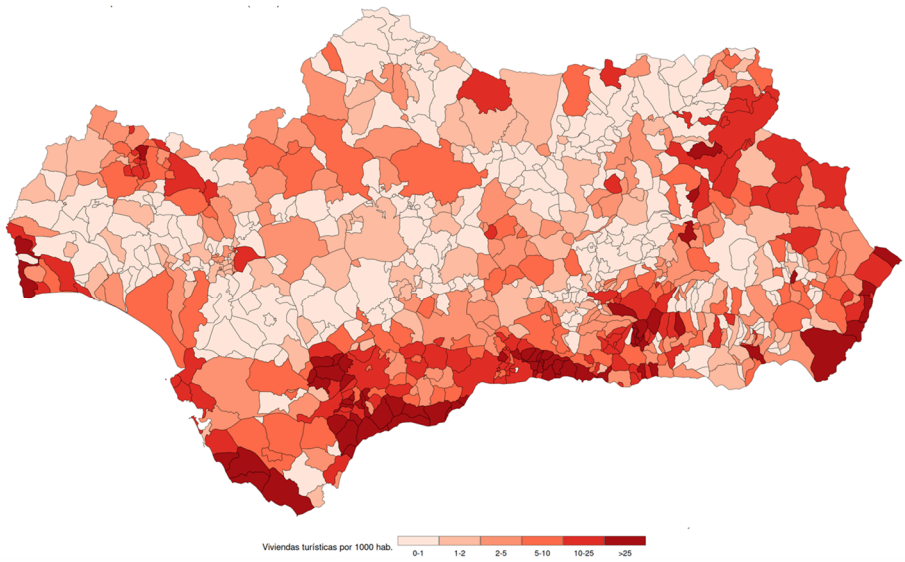
Tabla 3. Viviendas turísticas por provincia de Andalucía, 2026.

	Viviendas turísticas	% del total de viviendas	Viviendas turísticas por 1.000 hab.	Variación* en % 2020-2026
Almería	7092	1,63	9,2	+47
Cádiz	15 116	2,33	12	+28
Córdoba	2949	0,71	3,8	+76
Granada	7875	1,37	8,3	+41
Huelva	2724	0,85	5,1	+38
Jaén	1220	0,33	2	+131
Málaga	45 176	4,53	25,2	+31
Sevilla	8497	0,93	4,3	+32
Total Andalucía	**90 649**	**1,94**	**10,5**	**+34**

*Variación de número de viviendas turísticas entre agosto 2020 y mayo 2026
Fuente: INE 2026; IECA 2025

CC BY NC SA

Figura 3. Viviendas turísticas por cada 1000 habitantes en municipios andaluces en 2026.



Fuente : INE, 2026 ; IECA, 2025

Tabla 4. Municipios andaluces con mayor proporción de vivienda turística y con más viviendas turísticas, 2026.

Municipios andaluces con mayor proporción de vivienda turística				Municipios andaluces con más viviendas turísticas			
Municipio	Viviendas turísticas por 1.000 hab.	Viviendas turísticas en 2026	Variación* (2020-2026)	Municipio	Viviendas turísticas en 2026	Viviendas turísticas por 1.000 hab.	Variación* (2020-2026)
Mojácar	134,5	1033	+58 %	Málaga	8288	13,8	+40 %
Nerja	123,4	2731	+28 %	Marbella	6987	43,7	+12 %
Frigiliana	122,1	413	+36 %	Sevilla	6937	10,1	+25 %
Conil de la Frontera	106,8	2575	+28 %	Mijas	4465	47	+27 %
Tarifa	101,3	1886	+11 %	Benalmádena	3532	45,1	+15 %
Benahavís	90,9	861	+22 %	Estepona	3362	42,2	+31 %
Monachil	82	710	+43 %	Granada	3098	13,2	+26 %
Casares	79,6	717	+59 %	Fuengirola	2903	34,1	+56 %
Cómpeta	71,1	272	+103 %	Nerja	2731	123,4	+28 %
Manilva	68,6	1246	+31 %	Torremolinos	2721	38,1	+33 %

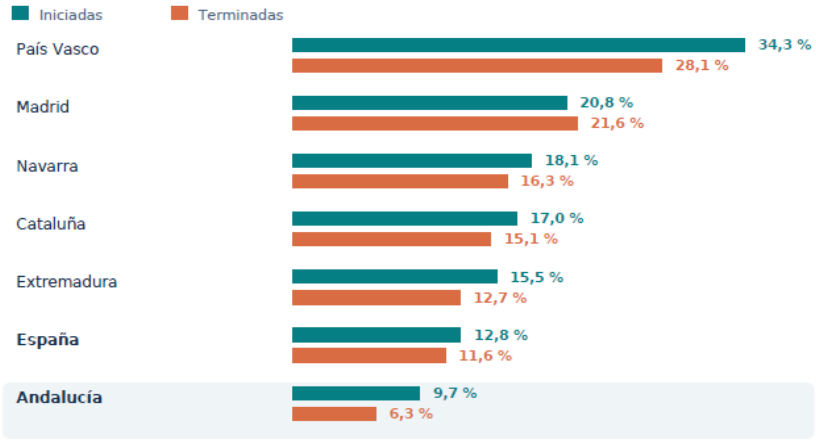
*Variación relativa del número de viviendas turísticas entre 2020 y 2026. Fuente: INE, 2026; IECA, 2025.

La vivienda pública y vivienda protegida

Cuando el mercado no proporciona viviendas asequibles, es responsabilidad y potestad de los poderes públicos responder a la necesidad social generando recursos. Según las estadísticas del Ministerio de Vivienda (MIVAU, 2026) [1] en Andalucía en el periodo 2019-2025 el 9,7 % de las viviendas iniciadas eran viviendas protegidas, aunque solo suponen el 6,3 % de las terminadas en ese mismo periodo (7646 protegidas de las 120 576 totales). Las cifras en España algo más elevadas en términos relativos, son viviendas protegidas un 12,8 % de las iniciadas, 102 885 de 804 647. Y con las finalizadas, aunque baja algo la proporción, sigue siendo claramente superior a la encontrada en Andalucía, son un 11,6 %, 73 544 protegidas de las 634 537 totales. Estas cifras pueden valorarse mejor al contrastarlas con lo que se está haciendo en otras

[1] Se combinan han empleado dos registros administrativos para aproximar la oferta. No seguimos cohortes concretas de promociones, sino que se suman las viviendas libres iniciadas anualmente con las calificaciones provisionales de protegida para calcular la proporción de iniciadas; y se suman las viviendas libres terminadas a las calificaciones definitivas de protegida para calcular la proporción en las terminadas.

Figura 4. Número de viviendas protegidas con respecto al total de las iniciadas y terminadas en el periodo 2019-2025



Fuente: MIVAU 2026

Comunidades Autónomas, como muestra la figura 4. Andalucía no solo está muy por debajo de regiones más ricas, como País Vasco, Madrid o Cataluña, sino también claramente por detrás de Extremadura. Es importante destacar que estas cifras incluyen tanto viviendas protegidas dirigidas a la compra como al alquiler, por lo que no necesariamente suponen ampliaciones del parque público de vivienda en estas Comunidades, aunque sí una intervención más intensa en el mercado.

Los desahucios

Finalmente, cabe hablar de los desahucios por el gran impacto social que supone para los hogares afectados perder su vivienda. En 2025 se registraron 3.782 lanzamientos en toda Andalucía, con la provincia de Málaga como foco principal (tabla 5). Aunque es una cifra importante, es destacable la reducción en los últimos años (en 2021 se superaban los 6.500). Casi siete de cada diez (el 68,7 %) se derivan del impago del alquiler. Por otra parte, los datos muestran que el desalojo por ocupación de viviendas es bastante menos frecuente (oscila entre el 7,5 % y el 12,5 % del total según la provincia, y supone un 9 % en el conjunto de Andalucía), pese a la gran importancia que se da al fenómeno en los medios de comunicación

Tabla 5. Lanzamientos practicados por tipo y provincia, 2025.

	Ejecuciones hipotecarias	Impago de alquileres	Otros	Por ocupación	Total
Almería	186	292	33	39	511
Cádiz	101	359	35	43	495
Córdoba	58	119	22	15	199
Granada	85	218	28	38	331
Huelva	82	151	14	31	247
Jaén	44	84	11	17	139
Málaga	210	866	60	92	1.136
Sevilla	147	511	66	64	724
Andalucía	**913**	**2600**	**269**	**339**	**3782**

Nota: el total suma ejecuciones hipotecarias, impago de alquileres y otros; los lanzamientos por ocupación se ofrecen como dato complementario y no se suman al total. Fuente: CGPJ (2026).

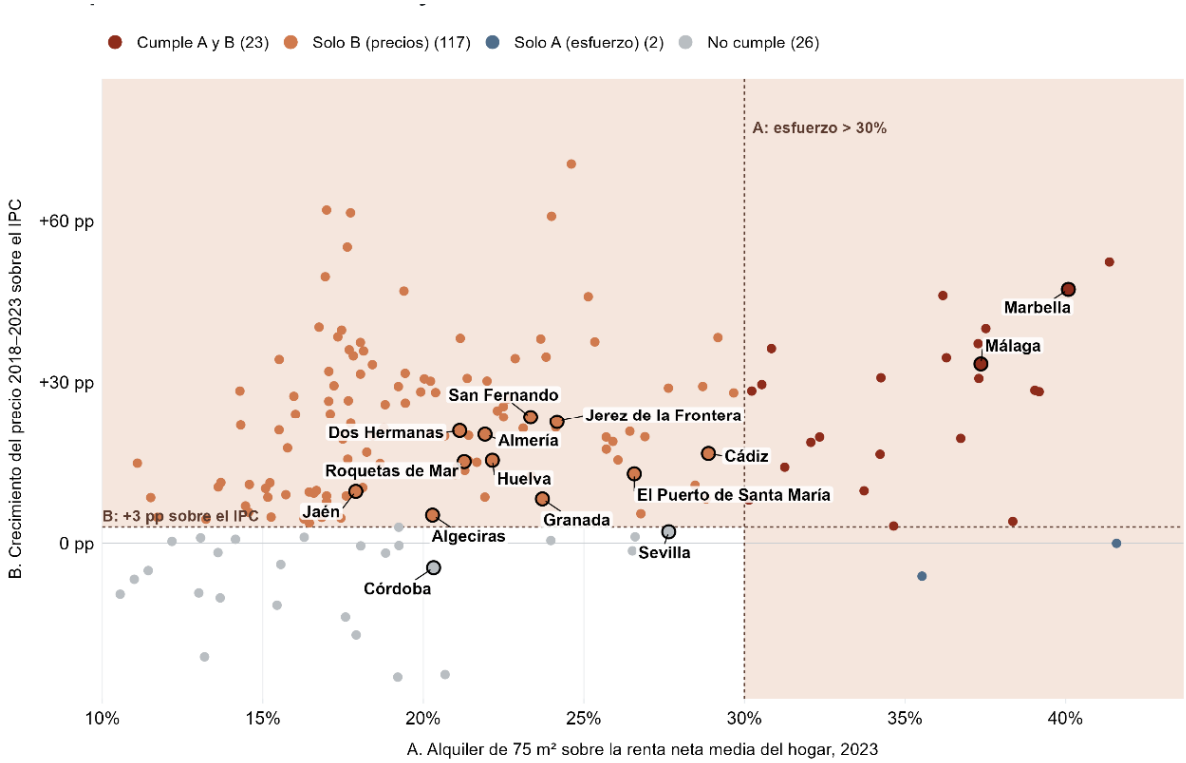
CC BY NC SA

3. Implicaciones para la política pública andaluza

La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, permite a las administraciones competentes declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando se cumplen al menos una de dos condiciones: A) que el coste medio del alquiler o de la hipoteca, más los gastos y suministros básicos, supere el 30 % de los ingresos medios de los hogares; B) que el precio de compra o alquiler haya crecido en los cinco años anteriores al menos tres puntos porcentuales por encima del IPC.

La figura 5 aplica una aproximación a ambos criterios a 168 de los 177 municipios urbanos de Andalucía. 142 municipios, cerca del 85 % de los analizados, cumplirían al menos uno de los requisitos, y solo 26 no cumplirían ninguno. Hay 23 municipios que cumplen ambos, con Marbella y Málaga como casos más acusados: alquilar una vivienda de 75 m² cuesta en torno al 40 % de los ingresos medios del hogar y hay crecimientos de precios de más de 30 puntos por encima del IPC. 13 de los 15 municipios más poblados podrían declararse tensionados. Las excepciones son Córdoba, cuyos precios crecieron por debajo de la inflación en el periodo 2018-2023, y Sevilla, que con un esfuerzo cercano al 28 % queda justo por debajo de ambos umbrales.

Figura 5. Municipios urbanos de Andalucía y criterios de zona tensionada (Ley 12/2023, art. 18.3).



Fuente: Idealista (precio de oferta), INE (Atlas de Distribución de Renta de los Hogares; IPC) y MIVAU (Atlas de las Áreas Urbanas).
168 de los 177 municipios urbanos de Andalucía; 9 sin datos suficientes de renta o de precios.

Un marco autonómico que descarta el instrumento. Sin embargo, la Junta de Andalucía ha optado por no utilizar este instrumento. Recurrió la Ley 12/2023 ante el Tribunal Constitucional. La nueva Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, no contempla las zonas tensionadas. Su exposición de motivos critica la figura estatal y la sustituye por las áreas prioritarias de vivienda, que permiten priorizar programas y agilizar la tramitación urbanística, pero no se dirigen a contener los precios. La paradoja es que la propia ley autonómica define como asequible la vivienda cuyo coste no supera el 30 % de los ingresos del hogar, el mismo umbral del criterio A.

CC BY NC SA

Según esa definición, en 25 municipios urbanos andaluces el alquiler de una vivienda de 75 m² ya no es asequible para un hogar de ingresos medios.

Precios del alquiler. En las zonas declaradas como tensionadas, el precio de los nuevos contratos queda limitado por el del contrato anterior, con algunas excepciones, y en el caso de los grandes tenedores por el índice estatal de referencia. Los inquilinos pueden solicitar además una prórroga extraordinaria de hasta tres años en las mismas condiciones, y los propietarios que rebajen el precio acceden a mayores reducciones en el IRPF. La primera evidencia disponible apunta a una moderación de los precios de oferta en Cataluña, la comunidad que ha aplicado el instrumento (+5,7 % entre 2024 y 2025), frente al +8,9 % de Andalucía (Pinto, 2026).

Oferta de vivienda protegida. La política autonómica ha descansado en el aumento de la oferta, a través del Decreto-ley 1/2025 y de la colaboración público-privada que recoge la Ley 5/2025. Sin embargo, la distancia entre las viviendas anunciadas y las terminadas es notable. En 2025 Andalucía obtuvo 2.265 calificaciones definitivas de vivienda protegida, en el mismo año en que lideró las viviendas libres iniciadas, con 27 454 (MIVAU, 2026). La propia ley fija como objetivo que el parque público alcance en torno al 9 % del alquiler en un horizonte de veinte años, un plazo que no responde a la urgencia que muestran los datos de este informe.

Fiscalidad. La Junta ha además reducido sustancialmente la tributación del patrimonio y de su transmisión. Destaca la bonificación casi total del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la supresión efectiva del Impuesto sobre el Patrimonio y la rebaja del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Estas medidas benefician a los hogares propietarios y a sus herederos.

Vivienda turística. La ley autonómica prohíbe el uso turístico de la vivienda protegida, pero para el resto del parque remite a la normativa turística, que deja en manos de los ayuntamientos la posibilidad de limitar estas viviendas. El crecimiento de las viviendas turísticas desde 2020 sugiere que esta regulación es insuficiente. La **concentración de muchas viviendas turísticas en localizaciones concretas** puede contribuir a la pérdida de población residente, y a medio y largo plazo a la insostenibilidad de servicios esenciales (como educación o sanidad) por la escasez de población estable.

Información. La Ley 5/2025 suprime la obligación de depositar las fianzas de los contratos de alquiler ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Estos datos permitirían como en otras comunidades la producción de series de precios. Se agrava de este modo la falta de información señalada en la introducción de este informe. El hecho de que un análisis como este deba apoyarse en precios de oferta de portales privados es, en sí mismo, un ejemplo de esa carencia.

Parque existente. Por último, con más del 30 % de las viviendas fuera del uso residencial habitual, la movilización de la vivienda vacía, mediante incentivos y el recargo del IBI que la legislación estatal permite aplicar a los ayuntamientos, debería ocupar un lugar central en cualquier estrategia.

4. Conclusiones

En primer lugar, **Andalucía atraviesa un problema de accesibilidad de carácter estructural.** Descontada la inflación, el alquiler cuesta hoy más de un 75 % que en 2014 y la compra cerca de un 40 % más que en 2021, sin que los ingresos de los hogares hayan seguido el mismo ritmo.

En segundo lugar, **el problema tiene una dimensión territorial y se concentra en las grandes áreas metropolitanas y en el litoral**, especialmente en la Costa del Sol. Aquí la presión de la vivienda turística se suma a la de la demanda residencial. Más del 30 % del parque no es residencia habitual lo que indica que el problema no

CC BY NC SA

es solo de escasez, sino también de uso del parque existente, que requiere de regulación.

En tercer lugar, **el alquiler es la forma de tenencia con problemas más graves**. Supone un 11 % de los hogares, pero registra las subidas más sostenidas y concentra la mayoría de los desahucios. Por otro lado, la ocupación, pese a su peso mediático, explica menos de uno de cada diez lanzamientos.

Por último, la **política autonómica resulta insuficiente**, y ha prescindido de los instrumentos de protección que ofrece el marco estatal.

Claves para una estrategia de vivienda más eficaz

Combinar la **contención de precios**, la **regulación de la vivienda turística**, la **movilización de la vivienda vacía**, la **ampliación del parque asequible** y el **aumento de la oferta** junto con un **sistema público de información** que permita medir el impacto de las políticas públicas.

Referencias

Consejo General del Poder Judicial [CGPJ]. (2026). *Efectos de la crisis en los órganos judiciales. Lanzamientos practicados, 2025*.

Duque-Calvache, R., Torrado, J. M. y Arundel, R. (2024). Urban flight or stagnation? Patterns of residential migration in post-COVID Spain. En J. M. Feria-Toribio, R. Iglesias-Pascual y F. Benassi (Eds.), *Socio-spatial dynamics in Mediterranean Europe* (pp. 239–258). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-55436-0_14

Idealista. (2026). *Precios de oferta de venta y alquiler de vivienda, 2012–2026* [Datos no publicados facilitados al proyecto DIME Vivienda].

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía [IECA]. (2025). *Viviendas con fines turísticos en Andalucía*.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2021). *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021)*.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2024) *Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (ADRH): Renta mediana por unidad de consumo* (Tabla 53689).

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2026a). *Encuesta Continua de Hogares*.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2026b). *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (estadística experimental)*.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2026c). *Atlas de Distribución de Renta de los Hogares e Índice de Precios de Consumo*.

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 124, de 25 de mayo de 2023.

Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 247, de 24 de diciembre de 2025.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [MIVAU]. (2025). *Atlas de las Áreas Urbanas de España*.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [MIVAU]. (2026). *Estadística de vivienda libre y protegida. Datos de 2025*.

Pinto, F. (2026). *La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda: un primer balance a partir de la aplicación desigual del control de rentas en España* (Apuntes 2026/15). Fedea.

Autores

Obtención de bases de datos y orientaciones generales: Laboratorio de Movilidad, Vivienda y Espacios (MoVivEsLab)

Redacción de informe y trabajo gráfico: Ricardo Duque-Calvache, Ángela Mesa-Pedrazas, Alejandro Fernández Pérez y Maëlie Perier. Grupo de Investigación Problemas Sociales en Andalucía. Departamento de Sociología, Universidad de Granada.

Contacto: ricardoduque@ugr.es

Agradecimientos / Financiación

El grupo de investigación Problemas Sociales en Andalucía (SEJ-129) edita y proporciona el soporte institucional para la colección PROSA papers.

Los resultados forman parte del proyecto de investigación PID2023-151749OB-I00, "Dinámicas de mercados y espaciales de la vivienda" (DIME Vivienda), financiado por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y por FEDER, UE.

Cómo citar

Duque-Calvache, R., Mesa-Pedrazas, Á., Fernández Pérez, A. y Perier, M. (2026). Situación y tendencias de la vivienda en Andalucía. *PROSA papers*, 1. Granada: Grupo de Investigación Problemas Sociales en Andalucía, Universidad de Granada.