





UGT La Rioja

SALARIOS Y VIVIENDA EN LA RIOJA

OCTUBRE 2026

La Unión General de Trabajadoras y Trabajadores presenta este informe con una clara preocupación: la vivienda se ha convertido en un lujo inalcanzable para una mayoría de la clase trabajadora en España. Ni la vía del alquiler ni la de la compra son hoy opciones reales para miles de personas cuyos ingresos provienen del trabajo. La brecha entre los salarios y los precios de la vivienda es tan profunda que pone en cuestión uno de los pilares fundamentales de cualquier proyecto de vida digno.

Los datos contenidos en este informe hablan por sí solos: en la actualidad, una persona trabajadora necesita más de 52 años de salario neto (dedicando el 40% del mismo) para comprar una vivienda media, un 40% más de tiempo del que requeriría sin intereses hipotecarios. En algunos territorios como Madrid, Cataluña o Baleares, el precio de un piso de 60 m² supera los 300.000 euros, lo que equivale a entre 20 y 25 sueldos anuales íntegros, una cifra del todo inasumible. Las tablas salariales de los convenios analizados, comparadas con los precios de las viviendas, muestran que es imposible acceder a una vivienda en régimen de propiedad.

En el caso del alquiler, la situación es aún más dramática. En sectores como la hostelería, el comercio o la limpieza, una persona trabajadora llega a tener que destinar el 100% de su salario neto al pago del alquiler en ciudades como Madrid o Barcelona. En el mejor de los casos, se supera ampliamente el umbral del 40% del salario neto recomendado por los organismos internacionales. En los 195 supuestos analizados en el estudio, solo en el 15% de los casos el alquiler supone menos del 40% del salario neto. En el resto, el sobrecoste es tan desproporcionado que convierte el acceso a la vivienda en una quimera.

Esta realidad es clara: con los salarios actuales, las personas trabajadoras están siendo expulsadas de hecho del mercado de la vivienda. Y esto no es solo una cuestión económica o social: es una cuestión de derechos. Porque la vivienda es un derecho humano, no una mercancía. Así lo reconocen el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y la Carta Social Europea, que España ha ratificado.

Y así lo recoge también el artículo 47 de nuestra Constitución, que establece que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y que los poderes públicos "promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho". En línea con esa declaración de la vivienda como un derecho humano que hay que proteger, nuestra organización presentó en octubre una reclamación colectiva, No. 243/2024, ante el órgano de garantías de derechos humanos sociales del Consejo de Europa, el Comité Europeo de Derechos Sociales, con el ánimo de que se reconozca en nuestro país el acceso a la vivienda como un derecho básico que debe ser garantizado por todos los poderes del Estado, y no como una mercancía sujeta a especulación. Porque a nuestro entender, los poderes públicos están fallando.

La Ley estatal de Vivienda, aprobada en 2023 tras años de movilización y presión social —en la que el sindicalismo de clase ha jugado un papel clave— supuso un avance importante. Pero su aplicación está siendo muy limitada. Muchas Comunidades Autónomas se niegan a declarar zonas tensionadas, lo que impide aplicar las medidas de control de precios de alquiler que contempla la ley. Tampoco se ha desarrollado un sistema de inspección ni un régimen sancionador que garantice su cumplimiento. Esta resistencia institucional debilita un instrumento que, sin impulso político decidido, corre el riesgo de quedar en papel mojado.

Además, el fenómeno de los pisos turísticos y la creciente financiarización del mercado inmobiliario están agravando una situación ya crítica. Se está consolidando un modelo especulativo que convierte la vivienda en activo financiero antes que, en hogar, expulsando a las familias trabajadoras de los barrios donde han vivido toda su vida. Esto no solo vulnera derechos, sino que rompe el tejido social, acelera la gentrificación y agrava la desigualdad.

Desde el sindicato lo decimos con claridad: es necesario frenar la especulación con la vivienda, ampliar el parque público de vivienda social, regular los precios del alquiler allí donde el mercado está tensionado y garantizar de forma efectiva el derecho a la vivienda para todas las personas, especialmente para quienes menos tienen.
Esta es una de las razones que han llevado a UGT y CCOO a convocar la Huelga General.

España destina uno de los presupuestos públicos más reducidos de Europa a política de vivienda mientras que durante décadas optó por priorizar las bonificaciones fiscales a la compraventa de viviendas, cuyo funcionamiento es regresivo, y se deshizo de gran parte de parque de vivienda pública en lugar de impulsar su ampliación.

Actualmente, la inversión del conjunto de las administraciones públicas en desarrollo de vivienda, necesaria para generar un parque de vivienda pública o de vivienda asequible que dé solución al problema de la vivienda en el largo plazo, no se está produciendo como debería. Así, para el último año para el que se dispone de datos definitivos (2023) el gasto consolidado de todas las administraciones en promoción de vivienda fue en España del 0,2% del PIB, mientras que en la Eurozona fue de un 0,8% del PIB, de acuerdo con la estadística de gasto general del gobierno por función (COFOG) de Eurostat. Esto se corresponde con un gasto total en 2023 de 2.961 millones de euros en España, muy lejos de los cerca de 12.000 millones que hubiera supuesto alcanzar el gasto medio de los países de la eurozona en ese año. Y esa falta de inversión pública en vivienda en España se produce y se arrastra año tras año desde hace décadas, pero ahora es más lesiva para los hogares trabajadores ante la fuerte subida de los precios de la vivienda en compra o alquiler.

Si tenemos en cuenta las fuertes subidas de la vivienda en propiedad y en alquiler (IPVA del INE), la subida del coste de la vida supera ampliamente el de los salarios, excluyendo a capas cada vez más amplias de la sociedad del acceso a una necesidad básica (la vivienda).

Esta fuerte subida, junto con el endurecimiento del acceso al crédito, ha expulsado a muchas trabajadoras y trabajadores de la posibilidad de acceso a una vivienda en propiedad, y les ha desplazado hacia el alquiler. Un alquiler que es mayoritariamente de mercado privado ya que España carece de un parque público de vivienda asequible.

La vivienda se ha convertido en el principal factor de desigualdad de la sociedad española: entre quienes obtienen rentas del patrimonio inmobiliario y quienes destinan a pagarlas una parte creciente de su salario, entre generaciones y entre territorios. Esa transferencia de rentas del trabajo al capital inmobiliario anula buena parte de las mejoras salariales pactadas y agrava una desigualdad que el artículo 9.2 CE obliga a los poderes públicos a remover.

Pero el problema no tiene la misma intensidad en todo el territorio nacional. En el caso de La Rioja, la vivienda cuesta menos que la media española, pero eso no significa que sea asequible para todas las personas trabajadoras. El problema aparece cuando comparamos lo que cuesta alquilar o comprar con el salario disponible cada mes. En algunas categorías de los convenios colectivos de la provincia, el alquiler absorbe casi la mitad del sueldo o incluso más.

De modo que esta diversidad exige respuestas diferenciadas, coordinadas en un Pacto de Estado que garantice condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho (artículo 149.1.1.ª CE).
Esta crisis de la vivienda arrastra con mayor virulencia a las personas vulnerables. Aunque la evolución del número de desahucios refleja su descenso desde 2019 gracias al impacto que han tenido las medidas de urgencia del Gobierno de España en este tiempo, la privación del hogar de personas sin alternativa habitacional es una lacra inasumible para una democracia que debe erradicarse con medidas estables y definitivas que implican necesariamente a todas las Administraciones públicas con competencias y responsabilidad en materia de vivienda y protección social, tal y como nos recuerda el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas.

La población más joven es la más afectada. La edad media de emancipación ronda los 30 años, casi cuatro por encima de la media europea, y sólo un 14,8 % de la juventud vive fuera del hogar familiar, la peor cifra desde 2006. Con salarios de entrada bajos y alquileres que superan los porcentajes de renta recomendados, se ve obligada a aplazar su emancipación y su proyecto de vida, en contra de los artículos 10.1 y 48 CE.

Los desahucios impactan más en las mujeres. Aunque faltan datos oficiales desagregados por género, sabemos que las mujeres son la

inmensa mayoría, en torno a un 70%. La presencia de las mujeres en el sinhogarismo no cesa de crecer (está en torno al 23% según 'Hogar sí'), pero existe además un sinhogarismo femenino invisible que hace referencia a aquellas situaciones, normalmente de sumisión, en las que las mujeres conviven en viviendas y situaciones indeseadas antes de quedarse en la calle.

Tampoco hay que olvidar que un colectivo muy precarizado en términos de vivienda son las mujeres mayores que viven solas. Se trata de un grupo especialmente empobrecido (subsisten con pensión de viudedad o no contributiva, mayoritariamente un 23% de las personas +65 años vive en hogares unipersonales. Son mujeres el 70%. Este porcentaje sube en mayores de 85 años al 78%.).

Por eso expresamos nuestra profunda preocupación ante el auge descontrolado de los pisos turísticos, que están extrayendo miles de viviendas del mercado residencial tradicional y generando, al mismo tiempo, una grave tensión al alza en los precios del alquiler. Esta situación está contribuyendo directamente a la expulsión de las personas trabajadoras de sus barrios y al deterioro del derecho a una vivienda digna.

El problema de la vivienda en España exige también una apuesta decidida por mejorar los salarios. Y de eso va este estudio; hay que subir significativamente las retribuciones de las personas que trabajan. No se puede hablar de derecho a la vivienda sin hablar de trabajo decente. Si los salarios no suben, la vivienda seguirá siendo inalcanzable. Si no se garantiza estabilidad, si no se combate la parcialidad y la temporalidad, si no se refuerza la negociación colectiva, la exclusión residencial seguirá avanzando.

Por eso, en UGT reafirmamos nuestro compromiso con la defensa del derecho a la vivienda como derecho humano, con la mejora de las condiciones salariales de las personas trabajadoras, y con una legislación eficaz que impida que el mercado inmobiliario se convierta en una maquinaria de expulsión.

Porque una vivienda digna no puede ser un privilegio reservado a unos pocos, sino un derecho efectivo para todos. Y para lograrlo, el sindicalismo de clase va a seguir luchando. Porque cada
vez que una persona trabajadora no puede acceder a una vivienda, se vulnera un derecho. Y cada vez que se vulnera un derecho, se refuerza nuestra determinación.

INTRODUCCIÓN

La crisis de la vivienda se ha convertido en uno de los principales retos y preocupaciones de la sociedad española. La burbuja de precios, que se extiende tanto al mercado de compraventa como al de alquiler, ha generado que la población trabajadora tenga que destinar un porcentaje desproporcionado de sus salarios al pago de la vivienda. Esta situación se ha intentado corregir en los últimos años a través de la primera Ley Estatal de Vivienda, si bien no ha resuelto los problemas estructurales de fondo.

El parque público de viviendas sigue siendo muy escaso tanto para contrarrestar las tensiones inflacionistas del mercado privado como para ofrecer alternativas habitacionales a la población más vulnerable. Pese a ello, muchas comunidades autónomas se niegan a declarar zonas tensionadas y, por ende, a limitar los precios máximos de los alquileres.

En este estudio se refleja el desacople existente entre los precios de la vivienda y los salarios de las personas trabajadoras, una brecha que explica graves problemas como la dificultad de emancipación de las personas jóvenes o el riesgo de expulsión residencial al que se ven sometidas muchas familias como consecuencia del sobrecoste excesivo que supone mantener una vivienda (1) .

Por otro lado, los elevados precios de la vivienda actúan como una barrera infranqueable para la movilidad laboral en algunos territorios, estrangulando la disponibilidad de personas trabajadoras en temporadas altas de actividad o marginando a quienes allí trabajan a penosas condiciones de alojamiento.

(1) En el estudio se considera como sobrecoste excesivo destinar más del 40% del salario neto al pago de la cuota hipotecaria o e l alquiler, un umbral que comparten otras instituciones como la OCDE o la fuente estadística europea Eurostat.

A falta de una estadística oficial actualizada (2) , los datos relativos al coste de la vivienda en alquiler en cada territorio se extraen del índice de precios (con datos de junio de 2025) del portal inmobiliario Fotocasa, así como los valores de los inmuebles en el caso de la compraventa de vivienda. En ambos casos, se calcula el precio para un piso de 60 metros cuadrados, esto es, un tamaño medio para una sola persona emancipada. Los datos de la cuota hipotecaria representan una hipoteca media -por el 80% del valor de la vivienda- calculada en base a los precios de compraventa extraídos de Fotocasa en el simulador de hipoteca del Banco de España, a 30 años y con un tipo medio del 2,9%.

En el apartado de salarios por convenio se recoge el valor establecido en las tablas salariales de cada uno, calculando posteriormente su valor en 12 pagas, puesto que en la mayoría de los convenios se realizan 14 pagas (en algún caso, más).

Por último, en ambos casos se utilizan los salarios en términos netos, es decir, una vez descontadas las cotizaciones a la Seguridad Social y las retenciones del IRPF, si las hubiera, y para el supuesto de una persona sin descendientes o ascendientes a cargo3 .

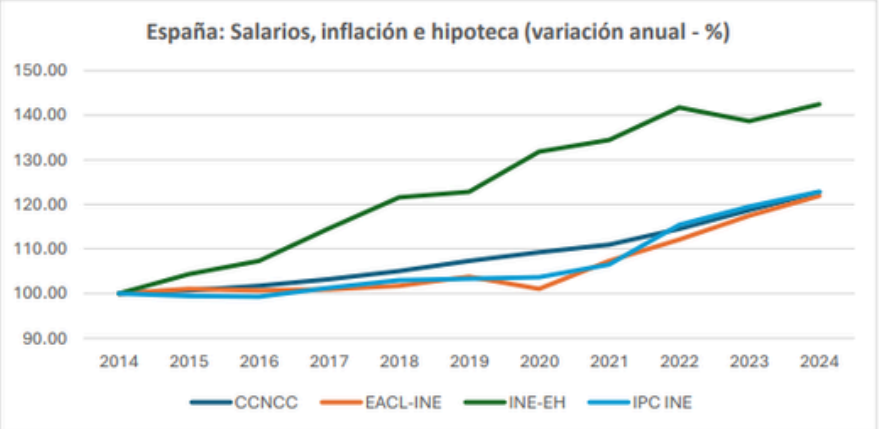
Es este salario líquido el que sirve para determinar la capacidad de pago de la persona trabajadora y, por tanto, el esfuerzo que debe asumir para hacer frente al pago que supone un alquiler o una cuota hipotecaria.

(2) Los últimos datos disponibles en la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana hacen referencia al año 2023.

SALARIOS Y VIVIENDA

El acceso a una vivienda en propiedad representa una opción muy remota para cada vez más familias trabajadoras, cuyos ingresos provienen casi exclusivamente de su salario. Así, pese a que esta modalidad de acceso sea históricamente la predominante en nuestra sociedad, la última Encuesta de Condiciones de Vida (2024) señala que, actualmente, el número de hogares que vive en un piso en propiedad alcanza el mínimo de toda la serie (73,4%), 4,4 puntos menos que hace una década y casi 6 puntos por debajo de hace dos. Una vez superada la etapa deflacionista tras la burbuja inmobiliaria de 2008, los precios han vuelto a encarecerse sostenidamente.

Salario, inflación e hipotecas



	CCNCC	EACL-INE	INE-EH	IPC INE
2014	100,00	100,00	100,00	100,00
2015	100,71	101,08	104,38	99,50
2016	101,73	100,76	107,37	99,30
2017	103,21	100,89	114,62	101,24
2018	105,00	101,76	121,53	102,94
2019	107,35	103,74	122,85	103,32
2020	109,22	101,03	131,77	103,66
2021	110,98	107,27	134,49	106,52
2022	114,54	112,15	141,72	115,46
2023	118,77	117,47	138,70	119,53
2024	122,76	121,91	142,46	122,85

Observación: CCNCC: incremento salarial pactado en convenio colectivo.
EACL: Salarios y Sueldos de la Encuesta Anual de Costes Laborales
INE-EH: Estadísticas de Hipoteca del INE
IPC-INE: Inflación
Fuente: Elaboración propia con datos de la Comisión Nacional Consultiva de Convenios Colectivos, INE-Encuesta Anual de Coste Laborales, INE-Estadística de Hipotecas e INE-IPC.

Como se observa en la figura anterior, los salarios se han incrementado alrededor del 22% entre 2015 y 2024, en línea con el IPC, aunque la mitad del incremento de las hipotecas medias registradas por el INE, cuyo valor medio de las hipotecas de viviendas firmadas se ha incrementado el 42% en el mismo periodo.

Cuadro de ingresos medios netos y relación con hipotecas medias, 2024

	Salario Medio Neto					Relación entre Salario Medio Neto e Hipoteca Media			
	Total	Industria	Construcción	Servicios	Hipoteca	Total	Industria	Construcción	Servicios
01 Andalucía	18.737,45	20.905,21	18.410,70	18.708,45	827,53	53,00	47,50	53,94	53,08
02 Aragón	21.315,26	22.255,44	21.890,28	19.763,84	462,91	26,06	24,96	25,38	28,11
03 Asturias, Principado de	21.864,97	24.460,54	21.857,00	19.960,40	568,40	31,20	27,88	31,21	34,17
04 Balears, Illes	21.695,24	21.319,36	19.626,53	20.753,60	1.023,53	56,61	57,61	62,58	59,18
05 Canarias	17.473,06	19.254,05	17.792,96	18.181,17	575,20	39,50	35,85	38,79	37,96
06 Cantabria	19.892,98	23.094,72	19.516,91	18.890,74	579,99	34,99	30,14	35,66	36,84
07 Castilla y León	19.370,28	22.431,40	18.999,11	18.594,07	449,93	27,87	24,07	28,42	29,04
08 Castilla - La Mancha	19.078,92	20.673,77	18.579,08	18.766,83	395,58	24,88	22,96	25,55	25,29
09 Cataluña	22.372,44	26.206,41	21.287,45	21.705,31	1.026,52	55,06	47,00	57,84	56,75
10 Comunitat Valenciana	19.267,87	20.303,17	18.428,91	19.130,60	683,28	42,55	40,38	44,49	42,86
11 Extremadura	18.208,39	19.001,20	17.451,16	18.163,47	327,46	21,58	20,68	22,52	21,63
12 Galicia	19.288,53	22.224,39	19.337,93	18.728,37	649,12	40,38	35,05	40,28	41,59
13 Madrid, Comunidad de	24.758,48	28.642,22	21.493,35	24.627,60	1.214,93	58,89	50,90	67,83	59,20
14 Murcia, Región de	19.122,02	19.900,34	18.557,25	18.998,19	385,20	24,17	23,23	24,91	24,33
15 Navarra, Comunidad Foral	21.239,11	24.640,90	22.914,51	21.273,32	614,36	34,71	29,92	32,17	34,66
16 País Vasco	23.080,31	27.917,34	23.095,95	21.799,91	1.385,35	72,03	59,55	71,98	76,26
17 Rioja, La	19.479,85	20.756,90	19.754,14	19.092,47	437,34	26,94	25,28	26,57	27,49
Salario Más Frecuente	16.174,55				682,74	50,65			
Mediano	17.740,08				682,74	46,18			

En línea con lo expuesto anteriormente, y si calculamos el salario neto que es el que realmente se dispone, en muchos territorios resulta escaso ante el repunte del precio de compra de la vivienda. Así lo muestra uno de los indicadores utilizados de manera más habitual para reflejar esta circunstancia, como es el número de sueldos totales que deben dedicarse para pagar la totalidad del precio de una vivienda.

Hay que tener en cuenta que se trata de una referencia que tan solo pretende dar una idea de la dimensión global del esfuerzo, pero que en la práctica este es mucho mayor, puesto que lógicamente no es posible dedicar la totalidad del salario a pagar la vivienda, sino que la persona debe satisfacer también el resto de las necesidades vitales.

Precio de compraventa de vivienda y alquiler, por m² (julio 2025)

	Compra venta				Alquiler	
	Precio medio/m2	60m2	80%	Hipoteca	Precio medio /m2	60m2
Islas Baleares	5.123	307.380	245.904	1.023,53	19	1.140
Madrid	6.081	364.860	291.888	1.214,93	22	1.320
Alicante	2.816	168.960	135.168	562,61	12	720
Toledo	1.980	118.800	95.040	395,58	11	660
Barcelona	5.138	308.280	246.624	1.026,52	23	1.380
Valencia	3.420	205.200	164.160	683,28	17	1.020
Málaga	4.142	248.520	198.816	827,53	16	960
Las Palmas	2.879	172.740	138.192	575,20	16	960
Gipuzkoa (Donostia/San Sebastián)	6.934	416.040	332.832	1.385,35	20	1.200
Zaragoza	2.317	139.020	111.216	462,91	12	720
Valladolid	2.252	135.120	108.096	449,93	10	600
A Coruña	3.249	194.940	155.952	649,12	13	780
Navarra (Pamplona/Iruña)	3.075	184.500	147.600	614,36	12	720
Cantabria (Santander)	2.903	174.180	139.344	579,99	13	780
Asturias (Gijón)	2.845	170.700	136.560	568,40	12	720
Cáceres	1.639	98.340	78.672	327,46	8	480
Murcia Capital	1.928	115.680	92.544	385,20	10	600
La Rioja (Logroño)	2.189	131.340	105.072	437,34	10	600

Fuente: UGT a partir de los convenios mencionados y Fotocasa.

¿Pero qué está ocurriendo en La Rioja?

Salarios y vivienda en La Rioja

Como se ha indicado anteriormente, la vivienda en La Rioja cuesta menos que la media española, peso eso no significa que sea asequible para todas las personas trabajadoras.

El problema aparece cuando comparamos lo que cuesta alquilar o comprar con el salario disponible cada mes. En algunas categorías de los convenios colectivos de la provincia, el alquiler absorbe casi la mitad del sueldo o incluso más.

Los datos oficiales recogidos indican que el valor tasado de la vivienda libre en La Rioja pasó de 1.303,7 euros por metro cuadrado en el primer trimestre de 2025 a 1.440 euros en el mismo trimestre de 2026. La subida anual publicada es del 10,5%. En España, el valor pasó de unos 2.033 a 2.316 euros por metro cuadrado, con un aumento del 13,9%.

Una tasación es una valoración del inmueble, como la que se utiliza al solicitar una hipoteca. Por eso, estas cifras sirven para conocer la evolución del mercado, pero no son el precio exacto que han pagado todas las personas compradoras.

En este sentido, La Rioja sigue por debajo de la media española, aunque la vivienda local se encarece. Si aplicamos el aumento de 136,3 euros por metro cuadrado a una vivienda de 60 metros, el resultado son 8.178 euros más en un año. Es un ejemplo para entender la magnitud de la subida, no el precio de una vivienda concreta.

Los anuncios de venta ofrecen otra referencia. En septiembre de 2026, Idealista situaba La Rioja en 1.515 euros por metro cuadrado y España en 2.930. El aumento anual era del 6,5% y del 11,8%, respectivamente. Estas cifras expresan lo que piden quienes anuncian las viviendas; no deben mezclarse con las tasaciones para construir una única serie de precios.

A continuación, y solo a modo de ejemplo, podemos comparar las ratios indicadas anteriormente con los datos de los salarios de algunos de convenios regionales como Hostelería, Metal o Atención a la Discapacidad, mostrando sólo los niveles retributivos medios y extremos (categorías con salarios más altos y bajos) de cada convenio cruzados con los datos del precio de compraventa (para un piso de 60 m2). Dicho cálculo se realiza sin tener en cuenta los gastos derivados de la hipoteca (intereses y otros), por lo que el número de años para pagar la misma, en la práctica, resulta mayor.

CONVENIO HOSTELERÍA LA RIOJA. 2022/2025

Cuota hipotecaria: 437,3€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. hipoteca para ajustar a 40% salario
Nivel I	1.615,70	1.385,30	31,6	-21,1	26,7
Nivel II	1.565,50	1.359,80	32,2	-19,6	24,4
Nivel III	1.523,50	1.338,70	32,7	-18,3	22,5

**Salario base sin complementos*

CONVENIO METAL LA RIOJA. 2024/2027

Cuota hipotecaria: 437,3€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. hipoteca para ajustar a 40% salario
irupo I	3.354,5	2.484,4	17,6	-56,0	127,2
rupo IV	2.056,1	1.636,9	26,7	-33,2	49,7
upo VII	1.678,1	1.416,8	30,9	-22,8	29,6

**Salario base y plus de carencia*

CONVENIO ATENCIÓN A LA DISCAPACIDAD (ESTATAL) 2025/2027

Cuota hipotecaria: 437,3€					
Niveles retributivos	Salario mensual	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. hipoteca para ajustar a 40% salario
Grupo 2 N3	2.330,1	1.816,3	24,1	-39,8	66,1
Grupo 3 N1	1.631,0	1.392,9	31,4	-21,5	27,4
Grupo 4	1.166,7	1.091,1	40,1	0,2	-0,2

**Salario base sin complementos*

Como podemos observar, en hostelería, las tres categorías riojanas analizadas destinan entre el 43,3% y el 44,8% al alquiler.

En el metal, el resultado cambia mucho según el grupo: desde el 24,2% hasta el 42,3%. En atención a personas con discapacidad, llega al 55% en la categoría de menor salario seleccionada.

Esto significa que una persona con un salario neto de 1.091,1 euros tendría que dedicar 600 al alquiler y conservaría 491,1 euros para alimentación, energía, transporte y los demás gastos. El ejemplo permite entender por qué una vivienda puede resultar más barata que en otras comunidades y seguir siendo inaccesible para determinados trabajadores.

Las medias salariales pueden ocultar estas diferencias. Para conocer la situación real cabría observar con más detenimiento la categoría profesional, la jornada, los complementos y cuántos ingresos tiene el hogar. Una persona que vive sola no dispone de la misma capacidad de pago que un hogar con dos salarios.

Categoría seleccionada	Salario neto mensual	Parte destinada al alquiler
Hostelería nivel III	1.338,7 €	44,8%
Metal grupo IV	1.636,9 €	36,7%
Metal grupo VII	1.416,8 €	42,3%
Atención a personas con discapacidad grupo 3 N1	1.392,9 €	43,1%
Atención a personas con discapacidad grupo 4	1.091,1 €	55,0%

EL CASO DE LOS ALQUILERES

En septiembre de 2026, el alquiler anunciado era de 9,5 euros por metro cuadrado en La Rioja, de 10 euros en Logroño y de 15,1 euros en España. La capital resulta más cara que la media provincial. Además, el aumento anual fue del 6,7% en Logroño, frente al 5,3% en La Rioja y el 5,6% nacional.

Septiembre 2026	La Rioja	Logroño	España
Alquiler anunciado por m²	9,5 €	10,0 €	15,1 €
Ejemplo vivienda de 60 m²	570 €/mes	600 €/mes	906 €/mes
Ejemplo vivienda de 80 m²	760 €/mes	800 €/mes	1.208 €/mes

Fuente: datos de Idealista recogidos en el informe técnico. Los importes por vivienda son ejemplos obtenidos multiplicando la superficie por el precio anunciado. No incluyen suministros ni garantizan que se encuentre una vivienda a ese precio.

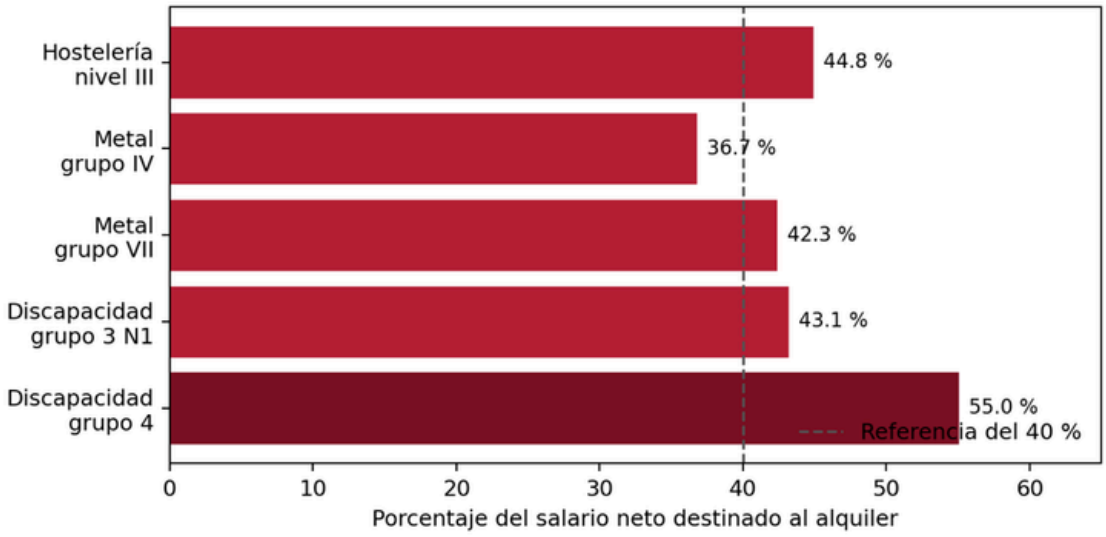
El alquiler riojano bajó un 1,7% respecto a agosto y un 0,9% respecto a junio de 2026. Sin embargo, seguía un 5,3% por encima de septiembre de 2025. Una pequeña bajada reciente no elimina el encarecimiento acumulado ni demuestra que el acceso a la vivienda se haya resuelto.

El histórico recogido en el informe pasa de 7,2 euros por metro cuadrado en septiembre de 2022 a 9,5 en septiembre de 2026. La diferencia ronda el 32%. Debe leerse como una aproximación: las cifras están redondeadas y el portal anunció un cambio metodológico en julio de 2026.

<u>El esfuerzo del alquiler sobre los salarios</u>

Utilizando como referencia un alquiler mensual de 600 euros para una vivienda de 60 m² en Logroño y los salarios netos mensuales anteriormente citados, podemos ver el esfuerzo requerido:

Categoría seleccionada	Salario neto mensual	Alquiler / salario
Hostelería · nivel III	1.338,70€	44,80%
Metal · grupo IV	1.636,90€	36,70%
Metal · grupo VII	1.416,80€	42,30%
Atención a personas con discapacidad · grupo 3 N1	1.392,90€	43,10%
Atención a personas con discapacidad · grupo 4	1.091,10€	55,00%



Tomando un umbral del 40 % como referencia para identificar un esfuerzo elevado, cuatro de las cinco categorías de la tabla superan ese umbral. En la categoría de menor salario seleccionada, el alquiler representa el 55 % de los ingresos netos: tras pagar 600 euros quedarían 491,1 euros para alimentación, energía, transporte y el resto de gastos.

Comprar también exige ahorro previo

Por otro lado, cabe explorar igualmente otros condicionantes en la compraventa de vivienda en relación con los salarios, tales como la necesidad de un ahorro previo.

En este sentido, para la adquisición de una vivienda situada en Logroño valorada en 131.340 euros y una hipoteca que financia el 80 %, la entrada necesaria sería de 26.268 euros, antes de impuestos y gastos.

En definitiva, requeriría un esfuerzo de ahorro prácticamente inviable teniendo en cuenta el nivel salarial, especialmente de las capas más jóvenes.

Por otro lado, cabe destacar que, mientras no se cuenta con una vivienda en propiedad, es más que probable que este esfuerzo de ahorro haya de discurrir paralelo a un gasto de vivienda de alquiler, lo que hace prácticamente imposible la emancipación juvenil.

Supuesto	Importe
Precio de la vivienda	131.340€
Financiación hipotecaria (80 %)	105.072€
Ahorro para la entrada (20 %)	26.268€
Cuota mensual estimada	437€
Plazo e interés	30 años · 2,9 %

Viviendas turísticas. El caso riojano

El boletín del Ministerio de Vivienda sobre el Censo de 2021 recoge un total de 14.963 viviendas principales en alquiler en La Rioja, sobre un total de 132.241 viviendas principales. Las alquiladas representan el 11,3%.

Por otro lado, se registran en la actualidad un total de 1.371 viviendas turísticas que equivalen al 8,86% del parque de viviendas principales en alquiler de La Rioja registrado en el Censo de 2021.

Dato	Valor	Fuente y referencia
Viviendas turísticas	1.371	Dato del INE
Plazas turísticas	8.029	Dato del INE
Viviendas principales en alquiler	14.963	Censo de 2021, recogido por el Ministerio de Vivienda
Plazas por vivienda turística	6,05	Cálculo propio
Viviendas turísticas por cada 100 viviendas principales alquiladas	**8,86**	Cálculo propio con referencias temporales distintas

En términos sencillos, estas cifras nos indican que hay aproximadamente una vivienda turística por cada once viviendas principales ocupadas en alquiler en La Rioja, tomando el parque residencial censado en 2021 como referencia.

El resultado muestra una dimensión relevante del uso turístico respecto a un parque de alquiler residencial relativamente reducido. Sin embargo, debemos distinguir:

- Parque de alquiler residencial: viviendas ocupadas por hogares arrendatarios; el denominador utilizado aquí.

- Oferta disponible: viviendas que se pueden alquilar en un momento concreto. Para calcular la relación con esta oferta necesitamos un recuento contemporáneo, depurado y de alquiler habitual.

- Viviendas retiradas del alquiler: exige conocer el uso anterior de cada inmueble. No podemos afirmar que las 1.326 viviendas turísticas estuvieran antes arrendadas a residentes.

Además, el INE estima las viviendas turísticas a partir de anuncios en plataformas y elimina duplicidades. Su estadística no equivale directamente a un registro administrativo de viviendas autorizadas.

Por tanto, el 8,86% es un indicador comparativo de peso, no una medición causal de la reducción de oferta ni de la subida de precios. Tampoco es una tasa actual homogénea: combina el dato turístico que aportas, cuya fecha falta precisar, con el parque residencial de 2021.

Desde la perspectiva sindical, estos datos justifican estudiar la concentración turística por municipios y barrios, especialmente donde la población trabajadora necesita residir cerca del empleo. La recuperación de viviendas para alquiler habitual puede contribuir a ampliar la oferta, acompañada de rentas asequibles, vivienda pública y mejores salarios.

Si comparamos la situación actual de La Rioja con la media nacional, la comunidad tiene menor intensidad turística residencial que España, con 0,65% de viviendas turísticas frente a 1,28%. Si bien, La oferta turística regional ha aumentado ligeramente en viviendas y plazas en el último año, aunque con fluctuaciones estacionales.

En este sentido, La Rioja muestra un crecimiento del 0,81% en viviendas turísticas, mientras España reduce su oferta un 10,69%; en plazas, La Rioja crece más que en viviendas, aumentando su capacidad. Así, la presión residencial, calculada como porcentaje del total de viviendas censadas, es del 0,65% en La Rioja, frente al 1,28% en España.

En cualquier caso, la menor presión regional no justifica ignorar riesgos locales de concentración turística y su impacto en el acceso a la vivienda. Por el contrario, La relación entre oferta turística y disponibilidad de alquileres debe relacionarse con ingresos y necesidades sociales. El crecimiento turístico debe examinarse junto con las dificultades de acceso a una vivienda de quienes trabajan en el territorio. La cuestión relevante es cuántos inmuebles compiten con el alquiler habitual y dónde se concentran, especialmente cerca del empleo.

COMPARATIVA	LA RIOJA	ESPAÑA
Viviendas turísticas (agosto 2020)	1.139	321.496
Viviendas turísticas (mayo 2026)	1.371	341.001
VARIACIÓN	**20,40%**	6,10%

COMPARATIVA	LA RIOJA	ESPAÑA
Plazas (agosto 2020)	6.401	1.627.377
Plazas (mayo 2026)	8.029	1.714.702
VARIACIÓN	**25,40%**	5,40%
Viviendas (mayo 2025 a mayo 2026)	**0,80%**	-10,70%
Plazas (mayo 2025 a mayo 2026)	**4,80%**	-11,10%

Fuente: tabla 39364 del INE; porcentajes calculados sobre sus valores

La trayectoria muestra oscilaciones iniciales, una expansión desde 2023, cierta moderación posterior y un repunte final.

En cualquier caso, crecer en plazas no implica crecer igual en viviendas. Respecto a agosto de 2024, La Rioja tiene un 2,3% menos de viviendas turísticas, pero un 2,0% más de plazas en mayo de 2026. Pero lo cierto es que la capacidad media por alojamiento aumenta.

Por otro lado, la comparación anual de mayo de 2025 a mayo de 2026 es especialmente útil porque enfrenta el mismo mes. El recorrido desde 2020 compara meses diferentes y comienza en un año excepcional por la pandemia.

Conclusiones

La Rioja cuenta con precios de compraventa inferiores a la media española, pero el encarecimiento continúa siendo intenso: el valor tasado de la vivienda libre aumentó un 10,5 % en el primer trimestre de 2026. En el alquiler, los precios anunciados en Logroño y en el conjunto regional muestran que el coste residencial puede absorber una parte muy elevada de los ingresos.

Los ejemplos salariales seleccionados por UGT ilustran con claridad esa desigualdad: el esfuerzo alcanza el 55 % en una de las categorías analizadas. La barrera de acceso a la compra tampoco se limita a la cuota mensual, porque exige reunir una entrada y afrontar gastos adicionales.

La respuesta debe combinar mejores salarios, empleo estable, vivienda pública y protegida en alquiler, prevención de la pérdida de vivienda y datos territoriales fiables. El objetivo no es solo que la vivienda sea más barata que en otros territorios, sino que las personas que trabajan en La Rioja puedan vivir en ella con autonomía y sin destinar una parte desproporcionada de sus ingresos a cubrir una necesidad básica.

La vivienda no puede analizarse únicamente a través del precio medio del metro cuadrado. Es necesario relacionar el coste residencial con los salarios, la estabilidad laboral, el ahorro disponible y la oferta de vivienda habitual. Una comunidad puede registrar precios inferiores a la media estatal y, aun así, mantener dificultades severas para determinados grupos de trabajadores y trabajadoras.

En este sentido, la estadística del INE que recoge los datos de vacantes, la Encuesta Trimestral de Coste Laboral, no permite cruzar las cifras por comunidad autónoma y por rama de actividad, por lo que no es posible observar, con datos de la estadística oficial, lo que sucede en algunas actividades y área geográficas.

No obstante, el análisis realizado sí permite ver la insuficiencia salarial en materia de vivienda y cómo esta presión sobre los ingresos personales incrementa la vulnerabilidad económica, frena proyectos de vida y amplifica desigualdades estructurales como las que afectan a mujeres, jóvenes, hogares monoparentales o personas migrantes.

En el caso de La Rioja, la comunidad cuenta con precios de compraventa inferiores a la media española, pero el encarecimiento continúa siendo intenso: el valor tasado de la vivienda libre aumentó un 10,5 % en el primer trimestre de 2026. En el alquiler, los precios anunciados en Logroño y en el conjunto regional muestran que el coste residencial puede absorber una parte muy elevada de los ingresos.

De hecho, según los ejemplos salariales planteados, el esfuerzo alcanza el 55 % en una de las categorías analizadas. La barrera de acceso a la compra tampoco se limita a la cuota mensual, porque exige reunir una entrada y afrontar gastos adicionales.

La respuesta debe combinar mejores salarios, empleo estable, vivienda pública y protegida en alquiler, prevención de la pérdida de vivienda y datos territoriales fiables. El objetivo no es solo que la vivienda sea más barata que en otros territorios, sino que las personas que trabajan en La Rioja puedan vivir en ella con autonomía y sin destinar una parte desproporcionada de sus ingresos a cubrir una necesidad básica.

Esta situación no es un hecho inevitable, sino el resultado de políticas públicas insuficientes y de un modelo especulativo que ha convertido la vivienda en un activo financiero, al margen de su función social.

Aunque la primera Ley estatal de Vivienda, aprobada en 2023, introdujo avances significativos —como la posibilidad de declarar zonas tensionadas, limitar precios de alquiler y reforzar la protección frente a los desahucios—, su implementación está siendo profundamente desigual.

Por ello, desde la UGT reclamamos con firmeza:

• La aplicación efectiva e íntegra de la Ley de Vivienda en todo el Estado.

• La declaración de zonas tensionadas donde se justifique, y la regulación de precios de alquiler.

• La ampliación sostenida del parque público de vivienda social.

• Medidas fiscales y regulatorias que frenen la especulación y movilicen las viviendas vacías.

• Un impulso decidido a la negociación colectiva para elevar los salarios, especialmente en los sectores más precarizados.

• Una política coordinada entre Estado, Comunidades Autónomas y entidades locales que garantice el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española, que establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y obliga a los poderes públicos a impedir la especulación y a regular el uso del suelo conforme al interés general.

Y en particular, instamos a abrir espacios de negociación territorial con participación de los agentes sociales — organizaciones sindicales y empresariales—, las propias administraciones autonómicas y las patronales sectoriales más directamente implicadas. Estos espacios deben tener por objeto el análisis conjunto de tres variables clave: el comportamiento de los salarios en los convenios colectivos de aplicación, la existencia de vacantes no cubiertas y la dificultad de acceso a una vivienda digna para las personas trabajadoras.

Con base en esa información, será posible adoptar medidas que ajusten las condiciones salariales a la realidad del mercado residencial y que articulen alternativas efectivas —como ayudas públicas, alojamientos vinculados al empleo, vivienda pública o conveniada— que hagan posible el acceso a este bien básico en condiciones de dignidad.

No puede haber justicia social ni desarrollo inclusivo mientras millones de personas trabajadoras vivan con angustia la imposibilidad de tener un hogar propio. El derecho a la vivienda no es una aspiración abstracta: es una exigencia legal, social y moral, reconocida por la Constitución Española, por el derecho internacional y por los compromisos ratificados por nuestro país.

Desde la Unión General de Trabajadoras y Trabajadores de La Rioja afirmamos con rotundidad: sin vivienda digna no hay vida digna, y sin trabajo decente no puede haber vivienda asequible. Por eso este informe no solo diagnostica, sino que exige y moviliza. Reclamamos que el precio de la vivienda se incorpore como un indicador estructural en la negociación colectiva, al igual que el coste de otros bienes básicos necesarios para una vida digna.

El precio de la vivienda y los márgenes empresariales deben incorporarse de forma sistemática como factores relevantes a considerar en la fijación de los salarios en los convenios colectivos.

Porque el sindicalismo de clase está, y estará siempre, del lado de quienes solo tienen su salario para construir un futuro. Y ese futuro debe poder construirse con un techo digno y seguro para vivir.

Octubre de 2026.