

CONVENIOS COLECTIVOS Y EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

EL PRECIO DE UN BIEN BÁSICO SE COME LOS SALARIOS

Este informe está extraído del informe recién publicado a nivel estatal de la Comisión ejecutiva del Confederal de UGT.

Los datos extraídos de los salarios regulados en los convenios colectivos a nivel Estatal que recoge dicho informe, ponen de manifiesto que la Comunidad de Madrid es la región donde más se acucia la merma de los salarios de los y las trabajadoras en toda España. Esto significa que las personas trabajadoras de nuestra Comunidad Autónoma son las más empobrecidas por la especulación residencial, y a los que más afecta que el artículo 47 de la Constitución Española, no sea protegido en el bloque de los derechos fundamentales con lo que ello conllevaría. Este artículo fue situado conscientemente por el legislador constitucional dentro del Capítulo Tercero “De los principios rectores de la política social y económica”, por lo que el derecho a una vivienda digna ha quedado en manos de la especulación inmobiliaria, que aboca a la ciudadanía al hacinamiento, al empobrecimiento, a no poder independizarse en el caso de las personas jóvenes, a no poder separarse de un maltratador si se es víctima de violencia de género, a ser privado del suministro de luz por dicha especulación, como pasa desde hace 5 años en la Cañada Real, a sufrir mobbing inmobiliario, etc. Son vejaciones sufridas por los madrileños y madrileñas debido a la especulación de la vivienda, que ha convertido un derecho humano en un bien de lujo que los y las trabajadoras sufren diariamente.

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, ha supuesto un avance importante. Pero su aplicación en nuestra Comunidad Autónoma es inexistente. Es acuciante declarar zonas tensionadas para contrarrestar la subida desmesurada de los precios de los alquileres, y necesario y urgente desarrollar un sistema de inspección y un régimen sancionador que garantice su cumplimiento.

La proliferación 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 acrecienta la desigualdad.

En la Comunidad de Madrid, las estimaciones más fiables exponen la existencia de más de 16.000 pisos turísticos ilegales. Informes recientes alertan de que 9 de cada 10 de estas viviendas carecen del correspondiente registro administrativo, lo que supone un incumplimiento masivo de la normativa vigente y una amenaza directa tanto para el

acceso a la vivienda como para el empleo decente y el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Desde el sindicato lo decimos con claridad: es necesario frenar la especulación de 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.

El problema de la vivienda en la Comunidad de Madrid y en el resto de España, exige también una apuesta decidida por mejorar los salarios. Es necesaria la subida de las retribuciones de las personas trabajadoras, 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 unas pocas personas, sino un derecho efectivo para todos y todas. Y para lograrlo, el sindicalismo de clase UGT 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.

1. 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, una de ellas la Comunidad de Madrid y, por ende, a limitar los precios máximos de los alquileres.

En el estudio de UGT se refleja el desacople existente entre los precios de la vivienda y los salarios de las personas trabajadoras, una brecha que expone 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.

A falta de una estadística oficial actualizada, los datos relativos al coste de la vivienda en alquiler 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. La única excepción, son los datos concernientes a las cuotas hipotecarias, donde no se puede distinguir por tamaño de la vivienda, por lo que se obtiene la media general del total de hipotecas de la Estadística Registral Inmobiliaria. En todo caso, hemos intentado corregir esta pequeña disfunción con los valores extraídos del mercado hipotecario español, lo que nos da una idea bastante fidedigna de la situación actual, en la que las personas sólo pueden acceder a la compra si previamente han conseguido al menos la cantidad equivalente al 20% de la compraventa en todo el territorio español y en nuestra Comunidad Autónoma.

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.

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 cargo.

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.

En este informe se han extraído los datos que muestran la gravedad de la situación residencial en la Comunidad de Madrid, del Informe Estatal de UGT.

2. Salarios y Compra venta de Vivienda en la Comunidad de Madrid.

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 en nuestro país 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. Así, según datos del INE (Índice de Precios de Vivienda), el precio de compraventa ha subido una media del 77,2% para el conjunto nacional desde 2015 (año en el que vuelven a crecer con fuerza), siendo Extremadura (34%) donde menos ha crecido y **la Comunidad de Madrid (96,9%) donde más**. Con ello, alcanza niveles superiores a los registrados en 2008, al inicio de la crisis. En cambio, los salarios han subido casi al unísono con la inflación, un 22%. En 2024, los salarios

crecieron un 1% en capacidad de compra, lo que sigue siendo una mejoría insuficiente dada la pérdida acumulada desde 2008 de un 4,6%.

Además del constante aumento de los precios y la escasa capacidad de ahorro de las personas trabajadoras y el repunte temporal experimentado por el Euríbor, tampoco ha ayudado, llegando a alcanzar en 2023 el valor más alto desde 2008, lo cual encareció notablemente las cuotas hipotecarias. Las dificultades para comprar una vivienda se agravan, especialmente entre las personas jóvenes que no solo reciben salarios más reducidos, sino que además sufren mayores niveles de parcialidad y temporalidad, reduciendo con ello los ingresos anuales absolutos.

Cuadro de ingresos medios brutos y relación con hipotecas medias, 2024 en la Comunidad de Madrid

Comunidad Autónoma	SALARIO MEDIO NETO					Relación entre Salario Medio Neto e Hipoteca Media			
	Total	Industria	Construcción	Servicios	Hipoteca	Total	Industria	Construcción	Servicios
Madrid	24.758,48	28.642,22	21.493,35	24.627,60	1.214,93	58,89	50,90	67,83	59,20

*Salario base sin complementos

En línea con lo expuesto anteriormente, y si calculamos el salario neto que es el que realmente se dispone, 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) Comunidad de Madrid

Comunidad Autónoma	Compra /venta				Alquiler	
	Precio Medio/m²	60m²	80%	Hipoteca	Precio Medio/m²	60m²
Madrid	6.081	364.860	291.888	1.214,93	22	1.320

*Salario base sin complementos

A continuación, y solo a modo de ejemplo, se calcula esta ratio con los datos de los salarios de los Convenios de la Comunidad de Madrid que se desarrollan más adelante. Se muestran sólo los niveles retributivos medios y extremos (categorías con salarios más altos y bajos) de cada convenio y se cruzan 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.

Salarios netos y precio de compraventa de vivienda: un ejemplo

Salarios netos y precio de compraventa de vivienda: algunos ejemplos

Territorio y sector	Categoría	Salarios netos anuales	Precio compraventa vivienda	Años para la compra de la vivienda	Años para la compra de la vivienda con 40% salario
ISLAS BALEARES - Hostelería (convenio 2023-2025)	Nivel I A	22.693,60	307.380	13,5	33,9
	Nivel III C	19.520,50		15,7	39,4
	Nivel VI C	17.182		17,9	44,7
MADRID - Hostelería (convenio 2023-2025)	Grupo D N I	17.152,70	364.860	21,3	53,2
	Grupo B N III	15.675,70		23,3	58,2
	Grupo C N V	14.222,80		25,7	64,1
CATALUNYA - Comercio en general (convenio 2023-2025)	Grupo 0	16.992,40	308.280	18,1	45,3
	Grupo 4	15.629,90		19,7	49,3
	Grupo 1	15.088,20		20,4	51,1
LAS PALMAS - Hostelería (convenio 2020-2025)	Grupo I N 1	20.170,60	172.740	8,6	21,4
	Grupo I N 5	17.860,40		9,7	24,2
	Grupo V N 5	16.054,90		10,8	26,9
VALENCIA - Industria del metal (convenio 2023-2026)	Grupo 1 N	24.823,90	205.200	8,2	20,3
	Grupo 4 N 2	18.335,20		11	27,6
	Grupo 7 N 1	16.346,40		12,4	31

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

Sector	Categoría	Salarios netos anuales	Precio Compraventa vivienda	Años para la compra de la vivienda	Años para la compra de la vivienda sector Categoría Salarios netos anuales 40% salario
MADRID – Hostelería Convenio 2023-2025	Grupo D N I	17.152,70	364.860	21,3	53,2
	Grupo B N III	15.675,70		23,3	58,2
	Grupo C N V	14.222,80		25,7	64,1

*Salario base sin complementos

Este dato muestra que:

- El precio de compraventa de vivienda más elevado en España se ubica en Madrid (364.860 euros).
- En número de sueldos anuales íntegros (en un nivel retributivo medio) que harían falta para comprar una vivienda es (23,3).
- Para un nivel retributivo alto, la ratio de sobreesfuerzo elevada se alcanza en Madrid (21,3 sueldos íntegros), comparado con el resto de España.

Como conclusiones generales, se pueden destacar las siguientes:

- Se constata cómo la carga hipotecaria es excesiva, inasumible para un trabajador o trabajadora que quiera comprar un piso de 60 m². Este problema se agrava, especialmente en Madrid, donde la cuota hipotecaria llega a suponer entre dos tercios y un sueldo neto íntegro en algunos de los sectores analizados.

2.1 Hostelería - Madrid (convenio 2023-2025)

Cuotas Hipotecaria: 1.214,9 €					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Grupo D Nivel I	1.703,3	1.429,4	84,99	112,48	-52,94
Grupo B Nivel III	1.459,4	1.306,3	93,00	132,51	-56,99
Grupo C Nivel V	1.267,4	1.185,2	102,51	156,26	-60,98

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 93% del mismo, comparado con el resto de España¹.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (102,5%), es decir, el salario neto es inferior a la hipoteca media de 1.214,9 euros.
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 112% y 157% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% del mismo.

¹ Convenios colectivos y derecho a la vivienda: El precio de un bien básico se come los salarios. Análisis sectorial y territorial <https://www.ugt.es/con-los-salarios-actuales-en-espana-no-es-posible-comprar-ni-alquilar-una-vivienda>

2.2 Comercio - Madrid (convenio 2022-2024)

Cuotas Hipotecaria: 1.214,9 €					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. Salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Grupo VI	2.143,2	1.694,0	71,7	79,3	-44,2
Grupo III	1.607,4	1.381,1	88,0	119,9	-54,5
Grupo I	1.368,8	1.258,0	96,6	141,4	-58,6

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 120%.
- Para niveles retributivos medios, el peso de la cuota hipotecaria supone más del 40% del salario neto en todos los convenios analizados.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (141,4%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 79,3% y 141% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% de los mismos.

2.3 Limpieza de edificios y locales - Madrid (tabla actualizada 2025)

Cuota hipotecaria: 1214,9€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Grupo 1	1.927,3	1.549,8	78,4	96,0	-49,0
Grupo 3	1.555,4	1.354,8	89,7	124,2	-55,4
Grupo 6	1.129,0	1.055,8	115,1	187,7	-65,2

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en los convenios de Madrid, con un esfuerzo superior al 85% del mismo.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (115,1%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 97% y 188% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% de los mismos.

2.4 Agrario - Madrid (tabla actualizada 2025)

Cuota hipotecaria: 1214,9€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Nivel 8	1.601,2	1.377,8	88,2	120,4	-54,6
Nivel 5	1.495,2	1.324,3	91,7	129,3	-56,4
Nivel 1	1.381,3	1.266,8	95,9	139,8	-58,3

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva, media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 91%.

- Para niveles retributivos medios, el peso de la cuota hipotecaria supone más del 40% del salario neto.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (96%), en comparación con el resto de España.
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 120% y 140% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% de los mismos.

2.5 Industria del metal - Madrid (convenio 2024 - 2026)

Cuota hipotecaria: 1214,9€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Grupo 1	2.890,4	2.183,1	55,6	39,1	-28,1
Grupo 3	2.187,0	1.722,5	70,5	76,3	-43,3
Grupo 7	1.690,2	1.422,8	85,4	113,5	-53,2

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 70,5% del mismo.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (85,4%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 39% y 113,5% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% de los mismos.

2.6 Transporte sanitario - Madrid (convenio 2020 - 2024)

Cuota hipotecaria: 1214,9€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Nivel 16	3.423,0	2.528,8	48,1	20,3	-16,9
Nivel 1	2.099,0	1.664,9	73,0	82,4	-45,2
Nivel 26	1.313,15	1.228,4	98,9	147,3	-59,6

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 73% del mismo, comparándolo con el resto de España.
- Para niveles retributivos medios, el peso de la cuota hipotecaria supone más del 40% del salario neto en los convenios de Madrid.
- El mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (99%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 20% y 147% en el convenio de Madrid para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% del mismo.

2.7 Servicios de atención a personas con discapacidad - Madrid (convenio 2025 – 2027. Estatal)

Cuota hipotecaria: 1214,9€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% hipoteca / salario	Var. salario para pagar hipoteca	Var. Hipoteca para ajustar a 40% del salario
Grupo 2 N3	2.330,1	1.816,3	66,9	67,2	-40,2
Grupo 3 N1	1.631,0	1.392,9	87,2	118,1	-54,1
Grupo 4	1.666,7	1.091,1	111,4	178,4	-64,1

*Salario base sin complementos

- El segundo mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en Madrid, que presenta un nivel de sobresfuerzo del 87,2%, con el resto de España.
- El segundo mayor peso de la cuota hipotecaria sobre el salario neto se alcanza en Madrid (111,4%), para la categoría retributiva más baja.
- Los salarios netos deberían aumentar entre el 67,2% y el 178,4% en Madrid, para que la cuota hipotecaria no supusiese más de un 40% de los mismos.

3. Salarios y alquiler de vivienda

Respecto al mercado del alquiler, la burbuja de precios experimentada en los últimos años, especialmente en Madrid, siendo por estadística y por lo expuesto en este informe y el realizado por UGT a nivel estatal, el territorio donde la vivienda se ha convertido en un bien de lujo y no un derecho fundamental, debido a la especulación y a los grandes tenedores. Esto ha producido que los ingresos salariales sean insuficientes para hacer frente al pago de un arrendamiento en España y especialmente en la comunidad de Madrid.

Así, en el mejor de los casos, las personas trabajadoras tienen que destinar un porcentaje excesivo de sus ingresos al alquiler; en el peor, se ven abocadas a compartir piso o, como sucede entre la población joven, a retrasar en demasía la edad de emancipación, hasta el punto de que en 2024 la edad media de emancipación en España se situó en 30 años, 3,8 años más que en la media de la UE (Eurostat). Sólo un 14,8% de las personas jóvenes vive fuera del núcleo familiar, la peor cifra desde 2006. Todo ello pone de manifiesto que los jóvenes solo pueden emanciparse, simplemente, cuando dejan de serlo.

En general, la insuficiencia de los salarios para acceder a una vivienda en alquiler, se pone de manifiesto, de manera evidente, con las cifras y cálculos que se aportan a continuación. Se toma el precio estimado de un piso de 60 metros cuadrados y se descuenta, sobre los salarios brutos de los convenios, las deducciones por IRPF correspondientes a una persona sin descendientes o ascendientes a cargo y las cotizaciones a la Seguridad Social, obteniendo así el salario neto. Éste se cruza con el precio promedio de alquiler de las capitales y/o principales ciudades de los distintos territorios analizados por UGT a nivel estatal, en el informe [“Convenios colectivos y derecho a la vivienda: El precio de un bien básico se come los salarios. Análisis sectorial](#)

y territorial”, por lo que se contabilizan valores ligeramente más elevados que en el caso de la media de todas las CCAA y del que sean extraído los datos de la Comunidad de Madrid en este informe.

3.1 Hostelería - Madrid (convenio 2023 - 2025)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Grupo D Nivel I	1.703,3	1.429,4	92,3	130,9	-56,7
Grupo B Nivel III	1.459,4	1.306,3	101,0	152,6	-60,4
Grupo C Nivel V	1.267,4	1.185,2	111,4	178,4	-64,1

*Salario base sin complementos

- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 101% del mismo.
- Para niveles retributivos medios, el peso del alquiler supone más de un 40% del salario neto en todos [los convenios analizados](#), a nivel estatal y expuestos en este informe los de la Comunidad de Madrid.
- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para las categorías retributivas más bajas (111%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 131% y 179% en el convenio de Madrid para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos o, lo que es lo mismo, los alquileres deberían bajar alrededor del 60%.

3.2 Comercio - Madrid (convenio 2022-2024)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Grupo VI	2.143,2	1.694,0	77,9	94,8	-48,7
Grupo III	1.607,4	1.381,1	95,6	138,9	-58,1
Grupo I	1.363,8	1.258,0	104,9	162,3	-61,9

*Salario base sin complementos

- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Cataluña, suponiendo un 106%, seguido del convenio de Madrid, con un nivel de sobreesfuerzo del 95,6%.
- Para niveles retributivos medios, el peso del alquiler supone más de un 40% del salario neto en todos los convenios [analizados a nivel estatal](#).
- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Cataluña para la categoría retributiva más baja (109,8%), seguido del de Madrid (104,9%).
- En ninguno de los convenios y niveles retributivos analizados el alquiler supone menos del 40% del salario neto.
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 143% y 175% en el convenio de Cataluña para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos o, lo

que es lo mismo, los alquileres deberían bajar alrededor del 60%. En el convenio de Madrid, los salarios netos deberían crecer entre un 95% y 162%.

3.3 Limpieza de edificios y locales - Madrid (tabla actualizada 2025)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Grupo 1	1.927,3	1.549,8	85,2	112,9	-53,0
Grupo 3	1.555,4	1.354,8	97,4	143,6	-58,9
Grupo 6	1.129,0	1.055,8	125,0	212,5	-68,0

*Salario base sin complementos

- El mayor peso de alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo un 97,4%, [a nivel estatal](#).
- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (125%).
- Los salarios netos deberían aumentar entre un 113% y 213% en el convenio de Madrid para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos o, lo que es lo mismo, los alquileres deberían bajar entre un 53 y 68%.

3.4 Agrario - Madrid (tabla actualizada 2025)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Nivel 8	1.601,2	1.377,8	95,8	139,5	-58,2
Nivel 5	1.495,2	1.384,3	99,7	149,2	-59,9
Nivel 1	1.381,3	1.266,8	104,2	160,5	-61,6

*Salario base sin complementos

- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Cataluña, suponiendo un 108,9%, seguido del convenio de Madrid, con un nivel de sobreesfuerzo del 99,7%.
- Para niveles retributivos medios, el peso del alquiler supone más de un 40% del salario neto en el convenio analizado.
- En ninguno de los [convenios y niveles retributivos analizados el alquiler](#) supone menos del 40% del salario neto.
- Los salarios netos deberían aumentar un 172% en el convenio de Cataluña para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos o, lo que es lo mismo, los alquileres deberían bajar un 63%. En el convenio de Madrid, los salarios netos deberían crecer entre 139% y 161%.

3.5 Industria del metal - Madrid (convenio 2024-2026)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Grupo 1	2.890,4	2.183,1	60,5	51,2	-33,8
Grupo 3	2.187,0	1.722,5	76,6	91,6	-47,8
Grupo 7	1.690,2	1.422,8	92,8	131,9	-56,9

*Salario base sin complementos

- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Madrid, suponiendo el 76,6%, con un nivel de sobreesfuerzo del 73,4%.
- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (92,8). Los salarios netos deberían aumentar entre un 51% y 132% en el convenio de Madrid para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos o, lo que es lo mismo, los alquileres deberían bajar entre un 34% y 57%.

3.6 Transporte sanitario – Madrid (convenio 2020 – 2024)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Nivel 16	3.423,0	2.524,8	52,3	30,7	-23,5
Nivel 1	2.099,0	1.664,9	79,3	98,2	-49,5
Nivel 26	1.313,5	1.228,4	107,5	168,6	-62,8

*Salario base sin complementos. Última tabla 2024

- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto de una categoría retributiva media se registra en el convenio de Cataluña, suponiendo un 92,8%, seguido del convenio de Madrid, con un nivel de sobreesfuerzo del 79,3%.
- Para niveles retributivos medios, el peso del alquiler supone más de un 40% del salario neto.
- El mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en el convenio de Madrid para la categoría retributiva más baja (107,5%), para la categoría retributiva más alta (26,4%).
- Los salarios netos deberían incrementarse un 70% y 159% en el convenio de Cataluña para que el alquiler no supusiese más de un 40% del mismo, los alquileres deberían bajar entre un 41% y 61%. En el convenio de Madrid, los salarios netos deberían crecer entre un 31% y 169%.

3.7 Servicios de atención a personas con discapacidad (convenio estatal)

Alquiler: 1320€					
Niveles retributivos	Salario de convenio	Salario neto	% alquiler / salario	Var. salario para pagar alquiler	Var. alquiler para ajustar a 40% salario
Grupo 2 N3	2.330,1	1.816,3	72,7	81,7	-45,0
Grupo 3 N1	1.631,0	1.392,9	94,8	136,9	-57,8
Grupo 4	1.166,7	1.091,1	121,0	202,5	-66,9

4 *Salario base sin complementos

- El segundo mayor peso del coste del alquiler sobre el salario neto a nivel estatal, se registra de una categoría retributiva en Madrid, con 87,2%%.
- Para niveles retributivos medios, el peso del alquiler supone más de un 40% del salario neto en Madrid.
- El segundo mayor peso a nivel estatal del coste del alquiler sobre el salario neto se alcanza en Madrid para la categoría retributiva más baja (121%).
- Los salarios netos deberían incrementarse entre el 81,7% y el 202,5% en Madrid, para que el alquiler no supusiese más de un 40% de los mismos.

4. Conclusiones

El presente estudio evidencia con claridad las enormes dificultades que afronta la clase trabajadora madrileña para acceder a una vivienda digna, tanto en régimen de compra como de alquiler. La Comunidad de Madrid es hoy uno de los territorios con mayor desconexión entre la evolución salarial y los precios de la vivienda.

En el caso de la compraventa, los precios se han incrementado más de un 77% desde 2015, situando las cuotas hipotecarias por encima del 40% del salario neto de muchas personas trabajadoras. Con un Euribor disparado y sin una política decidida de vivienda pública, la compra de vivienda se ha convertido en un privilegio inaccesible para la mayoría de la población asalariada madrileña.

En el régimen de alquiler, la situación es aún más alarmante: en la Comunidad de Madrid se destina de media más del **60% del salario neto** al pago del alquiler, y en categorías salariales bajas, el coste mensual supera incluso los ingresos disponibles. Esto provoca que la emancipación juvenil se retrase hasta más allá de los 30 años y que las familias trabajadoras se vean expulsadas a las periferias o incluso a comunidades autónomas limítrofes, con un claro impacto en la conciliación, el transporte y la cohesión social.

La proliferación de viviendas turísticas, unida a la falta de regulación efectiva, ha tensionado aún más el mercado residencial madrileño, reduciendo la oferta para uso habitual y disparando los precios. Todo ello ha incrementado la vulnerabilidad económica, frenando proyectos de vida y agravado desigualdades estructurales que afectan especialmente a mujeres, jóvenes, personas migrantes y hogares monoparentales.

Esta realidad no es inevitable: es consecuencia directa de políticas públicas insuficientes y de la ausencia de un compromiso firme por parte de la Comunidad de Madrid en la aplicación de la **Ley Estatal de Vivienda** de 2023. Mientras otros territorios avanzan en la declaración de zonas tensionadas, en la regulación de precios del alquiler o en el refuerzo del parque público, Madrid ha optado por la inacción situándose en la cola de España en vivienda social.

Por ello, desde **UGT Madrid** reclamamos con firmeza:

- La aplicación inmediata y efectiva de la **Ley Estatal de Vivienda** en la Comunidad de Madrid.
- La declaración de **zonas tensionadas** en los municipios donde el esfuerzo de acceso a la vivienda supera el 30% de la renta familiar, especialmente en la capital y su área metropolitana.
- Un **plan de ampliación sostenida del parque público de vivienda en alquiler social**, con especial atención a mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes y personas trabajadoras con bajos ingresos.

- Una **regulación estricta de los pisos turísticos** y un plan de inspección y sanción que devuelva al mercado residencial las viviendas desviadas hacia usos especulativos.
- La incorporación del **precio de la vivienda como indicador estructural** en la negociación colectiva, junto con los datos de márgenes empresariales, para adecuar salarios a la realidad del coste de vida en Madrid.
- La creación de **espacios de diálogo territorial** en la Comunidad de Madrid, con participación de sindicatos, patronales y administraciones, para coordinar políticas de vivienda y empleo y garantizar el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución.

No puede haber justicia social en Madrid mientras una mayoría trabajadora viva con la angustia de no poder pagar un techo digno. El derecho a la vivienda no es una aspiración abstracta: es un derecho constitucional, un mandato legal y una exigencia sindical.

Desde UGT Madrid afirmamos con rotundidad, sin vivienda digna no hay vida digna. Sin trabajo decente, no se accede a una vivienda asequible.

El sindicalismo de clase está, y estará siempre, del lado de quienes solo tienen su salario para construir un futuro. Y en Madrid ese futuro pasa de manera urgente e inaplazable, por garantizar un techo seguro y asequible para toda la población trabajadora.