

Vivienda pública en Singapur

A. CIFRAS CLAVE

En 1960, Singapur atravesaba una seria crisis habitacional. La solución del Gobierno fue crear una agencia estatal de vivienda pública, el Housing and Development Board (HDB), para hacer frente al problema a través de la promoción de vivienda asequible para la población local. En cinco años se habían construido ya 54.000 viviendas; en diez, el problema estaba resuelto.

Desde entonces, HDB se ha consolidado como una de las agencias más importantes de la ciudad-Estado. Mediante una planificación estricta, y con el apoyo de la **BCA** (ente regulador) y la **URA** (encargada de la planificación urbanística), Singapur ha logrado que el 77,4 % de la población local viva en un alojamiento asequible y que el 92,2 % sea propietaria de su vivienda.

	2024	2023	2022	2021
Número total de viviendas HDB	1.132.100	1.108.100	1.090.100	1.089.100
Población local en viviendas HDB	77,4 %	77,8 %	77,9 %	78,3 %
Viviendas HDB en propiedad	92,2 %	91,3 %	90,9 %	90,9 %
Nuevas viviendas HDB construidas	19.600	22.800	23.200	17.100
Índice de precios de reventa¹	197,9	180,4	171,9	155,7
Media de habitantes por vivienda HDB	3,01	3,04	3,02	3,09
Población local² total	4.180.868	4.149.253	4.073.239	3.986.842
Población total	6.036.860	5.917.648	5.637.022	5.453.566

Fuente: Housing and Development Board, Building and Construction Authority, Singapore Statistics.

¹ Índice = 100 en 2009.

² Incluye a ciudadanos singapurenses y a residentes permanentes (o PR, por sus siglas en inglés).

B. HOUSING AND DEVELOPMENT BOARD

B.1. Origen de la institución (1960-1990)

En 1959, Singapur logró, bajo el liderazgo de Lee Kwan Yew, un gobierno autónomo dentro del imperio británico. En este contexto (1960), se crea el *Housing and Development Board* (de ahora en adelante, HDB), con el objetivo de mejorar las condiciones de la vivienda en el país, pues la mayoría de la población vivía hacinada en chabolas y asentamientos ilegales. Después de una breve incorporación a la Federación de Malasia, en 1965 Singapur se establece como Estado independiente. Para entonces, HDB había construido ya 54.000 viviendas. En esta primera etapa, los edificios eran extremadamente básicos, manteniendo el objetivo de construir rápido y barato.

En 1970, la crisis habitacional había sido resuelta. A partir de entonces, HDB empieza a planificar los *HDB towns* (o barrios HDB) desde una perspectiva más amplia, considerando también el desarrollo de infraestructuras de transporte, educación y ocio. En los años 1980, se establece un nuevo modelo conocido como el *precinct concept* (o concepto de precinto), consistente en 7 u 8 bloques de unas 600 a 800 viviendas. En ellos, se favorecía la interacción entre los vecinos y se construían numerosos centros recreativos y locales comerciales.

B.2. Evolución (1990-2020)

En la década de 1990, los barrios HDB empiezan a ganar en sofisticación. El Gobierno experimenta con nuevos diseños y trata de desarrollar identidades distintivas para estos barrios, con el fin de fomentar el orgullo de los residentes. En los 2000, esta evolución queda plasmada en el icónico *Pinnacle*: un edificio de 50 pisos de altura que continúa siendo su proyecto con el mayor número de plantas.

Además, en 2007 se aprueba el *Home Improvement Programme*, una iniciativa gubernamental destinada a resolver los problemas de mantenimiento en los pisos públicos construidos hasta 1986. En 2018, el programa fue ampliado para incluir también los pisos construidos hasta 1997. El HIP abarca tres tipos de mejoras:

ESQUEMA DEL HOME IMPROVEMENT PROGRAMME

Tipo	Financiación estatal	Mejoras incluidas
Esenciales	100 %	<ul style="list-style-type: none"> • Reparar grietas estructurales • Sustituir bajantes y tuberías • Ampliar carga eléctrica
Opcionales	Entre el 87,5 % y el 95 %	<ul style="list-style-type: none"> • Renovación del baño • Nueva puerta de entrada • Nueva reja de seguridad
Para personas mayores	Entre el 87,5 % y el 95 %	<ul style="list-style-type: none"> • Rampas de accesibilidad • Barras de apoyo • Suelo deslizante

Fuente: Housing and Development Board.

Cabe destacar que esta financiación es sólo para ciudadanos singapurenses; los residentes permanentes que viven en pisos HDB deben asumir el coste íntegro de la renovación. Además, el 75 % de las viviendas HDB de un bloque debe votar a favor del programa de mejora para poder llevarse a cabo. La duración estimada es de 10 días por vivienda y de 1 a 2 años en el precinto HDB. Otros programas similares incluyen el *Lift Upgrading Programme* (para la renovación o instalación de ascensores en los edificios más antiguos) o el *Neighbourhood Renewal Programme* (para la renovación de parques infantiles, ajardinamiento, instalaciones deportivas, etc.).

B.3. Actualidad

En abril de 2025, existen en Singapur 24 barrios HDB y otras 3 zonas residenciales HDB (3 en el norte, 5 en el noreste, 3 en el este, 7 en el oeste y 9 en el centro). En ellos se aloja casi el 80 % de la población local, lo cual refleja el gran éxito de la gestión de HDB en la promoción de vivienda pública en el país.

Una de las iniciativas clave de HDB en los últimos años ha sido su apuesta por la **innovación**. En 2009, se creó el [HDB Centre of Building Research](#), desde el cual se centraliza todo el I+D llevado a cabo. Tiene cinco áreas de prioridad: energía, ciudades verdes, agua y residuos, entorno de la vivienda y tecnologías de construcción. Su método de funcionamiento es sencillo: HDB lleva a cabo la investigación y el desarrollo de nuevas técnicas y procesos; seguidamente, lo pone en práctica en algún proyecto piloto; si funciona correctamente, el I+D se libera para su uso por las empresas contratistas que participan en las licitaciones de obra.

La **COVID-19** afectó gravemente a la construcción de nueva vivienda, debido principalmente a las disrupciones de las cadenas de suministro (todos los materiales de construcción usados en Singapur vienen del exterior, principalmente de China y Malasia) y al cierre de fronteras (el sector de la construcción local es particularmente dependiente de la mano de obra extranjera, la mayor parte proveniente del sur de Asia). Esto provocó retrasos en la ejecución de nuevos proyectos y alargó las listas de espera para obtener una vivienda HDB. En consecuencia, el malestar de la población con la gestión de la vivienda pública va en aumento, hasta convertirse en uno de los puntos clave de las próximas elecciones generales (programadas para noviembre de 2025).

Por otra parte, los [estados financieros de HDB](#) revelan que **la agencia es puramente deficitaria**. En el año fiscal 2023 (que en Singapur finaliza el 31 de marzo de 2024), registró un déficit neto de 6.775 millones de SGD, superando el de 2022 (5.380 millones de SGD). Este déficit se cubre completamente con subvenciones gubernamentales (ya sea mediante préstamos del Gobierno o mediante la emisión de bonos). Cabe destacar que estos déficits son planificados, ya que van en línea con el compromiso general, por parte del Estado, de mantener la vivienda pública asequible.

B.4. Tipología de viviendas HDB

Las viviendas HDB pueden ser de distintos tipos, según el número de habitaciones y el número de pisos. En cuanto al número de pisos, los edificios más antiguos tenían entre 4 y 5 plantas, ya que se construyeron como una solución rápida a la crisis habitacional y con recursos más limitados. En la actualidad, todos los edificios HDB son **high-rise**, es decir, con más de 12 plantas. El objetivo es optimizar el uso del suelo debido a que la limitación territorial es uno de los grandes condicionantes de las políticas estatales de Singapur, que tiene una extensión de 736 km².

En cuanto al **número de habitaciones**, lo más común son viviendas de 4 habitaciones. Además, las viviendas HDB de 1 a 3 habitaciones cuentan con un único baño. Las de 1 habitación, que ya no se construyen, tienen el salón-comedor y la cocina integrados. Los *executive flats* son o bien para familias multigeneracionales o bien para familias de mayor renta, pues cuentan con sala de estudio o espacio extra.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS HDB, POR NÚMERO DE HABITACIONES

Número habitaciones/vivienda	2024	2023	2022	2021
1 y 2	105.100	99.700	94.200	92.400
3	245.700	242.900	241.400	242.800
4	456.700	446.600	438.800	437.700
5 y <i>executive flats</i>	324.600	319.000	315.600	316.200

Fuente: Singapore Statistics.

C. ACTORES RELEVANTES

- **Building and Construction Authority (BCA)**

Es una agencia gubernamental adscrita al Ministerio de Desarrollo Nacional. Su papel es amplio y estratégico, abarcando la regulación (emisión de licencias a contratistas, supervisión de la seguridad estructural de los edificios, aplicación de la normativa), la promoción de la sostenibilidad (*Green Mark Scheme*), la innovación (técnicas de

construcción industrializada) y los estándares de calidad (*CONQUAS*), el desarrollo de capacidades (*BCA Academy*) y la internacionalización del sector (*BCA International*).

En lo tocante a la vivienda pública, BCA lleva a cabo la aprobación y el control técnico de viviendas HDB. Además, impone unos requisitos muy elevados en relación con la industrialización de la construcción: el 70 % de los edificios debe estar formado por componentes prefabricados (ya sea *Precast* o *Prefinished Prefabricated Volumetric Construction* -PPVC-). El objetivo es reducir la dependencia de mano de obra extranjera y aumentar la productividad en el lugar de las obras.

- **Urban Redevelopment Authority (URA)**

Es la agencia gubernamental encargada de la planificación urbana del país. Su principal cometido es la aprobación y revisión de los *Master Plans*, que dictaminan el uso del suelo para los siguientes 10/15 años, con actualizaciones cada cinco. El [Master Plan](#) más reciente fue aprobado en noviembre de 2019 y se centra en la sostenibilidad, la resiliencia y el desarrollo de capacidades (industriales, habitacionales y medioambientales) para hacer frente a los desafíos de las próximas décadas. En abril de 2025, el [Master Plan 2025](#) se encuentra en pleno proceso de elaboración.

En este sentido, cabe destacar que el suelo en Singapur es propiedad del Estado. Este suelo se subasta según las directrices de la URA. Así, HDB recibe asignaciones del terreno estatal para el desarrollo de vivienda pública (de la misma forma que [JTC Corporation](#) recibe asignaciones para el desarrollo de parques industriales y otros promotores privados las reciben para uso residencial o comercial en las subastas conocidas como *Government Land Sales*).

Es importante recalcar que dichas asignaciones son temporales, ya que se realizan en **régimen de [leasehold](#)** (o arrendamiento del Estado) con una duración usual de 99 años. Transcurrido dicho plazo, el suelo revierte al Estado, y con ello también las viviendas construidas en él. La consecuencia es obvia: la adquisición de una vivienda HDB no es a perpetuidad, sino que tiene fecha de caducidad. Esto afecta al mercado de reventa (del que hablaremos más adelante) y a la planificación familiar, así como a la transmisión de riqueza intergeneracional vía herencia de bienes inmuebles.

D. EL PROCESO DE LICITACIÓN

Las licitaciones convocadas por HDB son procesos formales y transparentes, en línea con los principios de [contratación pública en Singapur](#). El proceso podría resumirse en los siguientes pasos:

- 1) **Publicación en [GeBiz](#):** Es el portal de contratación pública del país, en el que se pueden encontrar los documentos relativos a la licitación. Algunos de estos, sin embargo, se obtienen de forma manual, para lo cual hay que rellenar un formulario de HDB (*Purchase of Invitation to Tender*) y realizar un pago no reembolsable mediante cheque cruzado. Las oportunidades de licitación se publican también en [HDB InfoWeb](#).
- 2) **Presentación de propuestas:** Dependiendo de las instrucciones especificadas en el aviso de licitación, las propuestas deben presentarse o bien electrónicamente, a través del portal mencionado anteriormente, GeBiz, o bien manualmente, enviando la documentación a la [Procurement Office](#) de HDB.
- 3) **Evaluación y adjudicación:** Las propuestas se evalúan con base en tres criterios: precio ofrecido, calidad y cumplimiento técnico, y experiencia y capacidad del licitante. A partir de dichos criterios, se selecciona a una empresa que recibirá la Carta de Aceptación, formalizando la adjudicación.
- 4) **Ejecución del proyecto y entrega:** El contratista ganador comienza la construcción, la cual es supervisada regularmente tanto por HDB como por BCA. Se llevan a cabo supervisiones continuas y periódicas, así como controles de calidad de los materiales. La ejecución íntegra del proyecto tiene una [duración media](#) de entre 4 y 5 años, dependiendo de la ubicación, la altura y la metodología de construcción utilizada. Antes de la COVID-19, la duración media era inferior a 4 años.

Es importante tener en cuenta los **requisitos** que ha de cumplir el licitante. En primer lugar, ha de registrarse como socio comercial en GeBiz. Esto le permite a la empresa acceder a la información y presentar las propuestas de las

licitaciones. En segundo lugar, ha de cumplir con los criterios de elegibilidad específicos de cada proyecto. En general, lo más común es que la empresa contratista deba estar clasificada como tal por la BCA. Por ejemplo, para el caso de [constructoras](#), un *general builder class 1* puede participar en proyectos de cualquier valor, mientras que un *general builder class 2* sólo puede participar en proyectos cuyo valor no supere los 6 millones de SGD.

E. ESQUEMA DE COMPRA DE LA VIVIENDA PÚBLICA

E.1. *Build-to-Order* (BTO): Viviendas nuevas

Esta primera modalidad de compra es la que hace referencia a las viviendas HDB que salen al mercado por primera vez. **Sólo está disponible para ciudadanos singapurenses:** ni siquiera los residentes permanentes pueden participar en este proceso. El proceso de compra se podría resumir en los siguientes pasos:

1) Revisión de elegibilidad

Además de la nacionalidad, deben cumplirse requisitos que dependen del tipo de unidad familiar. En líneas generales, las consideradas son tres: solteros, ancianos y parejas o matrimonios (con o sin hijos). Para cada una, se establecen límites salariales (ingresos máximos mensuales de 7.000 SGD para solteros y 14.000 SGD para familias), edades mínimas (21 años en general, pero 35 años para solteros) y requisitos de la unidad familiar (mínimo de ciudadanos singapurenses, consideraciones sobre el número de hijos, etc.). Para una descripción más detallada de estos requisitos, se recomienda visitar la siguiente [página de HDB](#), donde también se explican casos más específicos (viudedad, orfandad...). Los singapurenses pueden solicitar una [HDB Flat Eligibility letter](#), en la que HDB les indica si son elegibles para la compra de una vivienda BTO, así como de las opciones de financiación de las que van a disponer.

2) Solicitud de compra en las rondas oficiales

HDB lanza unos 3 o 4 proyectos (*BTO launch*) a lo largo del año. Los ciudadanos interesados deben manifestar su interés a través del portal de HDB, previo pago de una tasa administrativa (10 SGD). Posteriormente, se aplica un sistema de sorteo (ya que la demanda suele superar a la oferta) y los agraciados reciben una cita para elegir la vivienda específica dentro del proyecto.

3) Solicitud de préstamo

Se pueden usar dos tipos de préstamos en estas operaciones:

- *Préstamo de HDB:* Préstamo a tipo fijo que está vinculado al tipo de interés del *CPF Ordinary Account* (el cual se explica en el siguiente apartado). El pago inicial para este préstamo es del 10 % del valor del inmueble.
- *Préstamo de una institución financiera:* Préstamo a tipo variable en uno de los bancos acreditados ante la [Monetary Authority of Singapore](#). El pago inicial alcanza el 25 % del valor del inmueble.

4) Firma del contrato de compraventa y pago de la entrada

A los 4 a 6 meses de la elección del piso, se lleva a cabo la firma del contrato de compraventa, o *agreement for lease*. El comprador debe hacer frente a un pago inicial (que depende del tipo de préstamo). Para ello, puede usar los fondos del **Central Provident Fund** (de ahora en adelante, [CPF](#)). Este fondo es el equivalente (aunque con grandes diferencias) del sistema de seguridad social español. En resumen, es un sistema de ahorro gestionado por el Estado al que empleadores y empleados contribuyen mensualmente un porcentaje del salario bruto del trabajador (alrededor del 37 %) y que tiene un tipo de interés garantizado por el Gobierno.

Los ciudadanos pueden usar el CPF para hacer frente al pago inicial de la vivienda HDB. Además, siempre y cuando tengan los fondos que el Estado considera suficientes para garantizar la jubilación, también pueden usar el CPF

para amortizar mensualidades del préstamo hipotecario, para pagar los intereses e incluso para pagar otros costes legales o fiscales asociados a la compraventa.

También existen los llamados **Enhanced CPF Housing Grants (EHG)**, que constituyen subvenciones directas a ciudadanos singapurenses para la compra de su primera vivienda HDB. El ingreso mensual familiar máximo debe ser de 9.000 SGD y el monto máximo de la subvención alcanza los 120.000 SGD (desde el último cambio aplicable a partir de agosto de 2024). El resto de condiciones y el cálculo de esta subvención para casos concretos puede encontrarse en este [enlace](#).

5) Entrega

El proceso de construcción toma unos 3 o 4 años, durante los cuales el comprador debe seguir pagando conforme a lo acordado en el préstamo. Una vez finalizada la vivienda, HDB entrega las llaves y el comprador se registra oficialmente como residente.

ESQUEMA DE DURACIÓN APROXIMADA DE UN PROYECTO BTO DE HDB



Fuente: [Straits Times](#)

E.2. Mercado de reventa

Esta segunda modalidad puede ser utilizada tanto por ciudadanos singapurenses como por residentes permanentes (aunque estos últimos deben realizar la compra en pareja, no pueden de forma individual). Es el **mercado secundario**, en el que los compradores tienen más opciones en cuanto a ubicación y tamaño; además, los tiempos de mudanza son mucho más rápidos. También hay más actores, ya que pueden actuar como intermediarios tanto agentes independientes como portales inmobiliarios. Sin embargo, el proceso sigue estando fuertemente controlado por HDB, que actúa como supervisor y debe aceptar las solicitudes de compraventa y verificar la elegibilidad de compradores y vendedores para participar en este mercado.

PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDAS HDB EN REVENTA (4T 2024)

En miles de SGD

Barrio HDB	3 habitaciones	4 habitaciones	5 habitaciones
Ang Mo Kio	422,5	590	820
Jurong West	395	521,5	620
Tampines	475	655,5	776
Woodlands	392,5	548	648,9

Fuente: ERA Synergy Group.

Los **pasos a seguir** se resumen a continuación. En primer lugar, el comprador debe registrar su intención de compra en **HDB Flat Portal** y obtener la **HFE letter**. Por su parte, el vendedor debe registrar su intención de venta. Ambos pueden usar tanto el portal de HDB como otras plataformas inmobiliarias aprobadas por HDB para seleccionar o promocionar un piso, respectivamente. Cuando comprador y vendedor se ponen de acuerdo en condiciones y precio,



el vendedor otorga al comprador la *Option to Purchase*, que es válida durante 21 días. Si este está de acuerdo, se ejecuta la opción y ambos actores deben enviar sus respectivas partes de la solicitud de reventa a HDB. Si HDB aprueba la operación, se pagan las tasas necesarias y se cita a las partes 8 semanas después de la aprobación, haciéndose efectivo el traspaso del inmueble.

Para este mercado, se pueden usar no solo las EHG, sino también otro tipo de subvenciones directas, como las *Family Grants*, las *Proximity Housing Grants* o las *Step-up Grants*. Las condiciones son similares y los montantes más pequeños que para las EHG, aunque cada tipo persigue objetivos distintos.

E.3. Otras consideraciones

Hay que tener en cuenta varias condiciones a la hora de adquirir una vivienda HDB, además de las ya mencionadas relativas a la ciudadanía y a la edad del comprador.

En primer lugar, toda la información acerca de los precios de [compra](#) y de [reventa](#) es pública y puede consultarse en el portal de HDB. Esto permite una gran **transparencia** en el mercado inmobiliario de vivienda pública y reduce las ineficiencias causadas por problemas de información asimétrica entre compradores y vendedores, ya que uno puede consultar las transacciones de las viviendas de su edificio, de otros barrios HDB, etc.

En segundo lugar, existen fuertes restricciones relativas al **uso de viviendas HDB**. Por ejemplo, existe un periodo mínimo de ocupación de cinco años, en el que el comprador debe vivir en la vivienda antes de poder venderla o alquilarla. Además, la vivienda debe usarse, obligatoriamente, como vivienda principal del hogar, por lo que no puede ser adquirida con fines especulativos ni dejarse vacía durante largos periodos.

Finalmente, respecto a las **condiciones de propiedad**, ni el comprador ni ninguno de los miembros de su núcleo familiar que van a residir en la vivienda HDB pueden ser propietarios legales de ninguna otra vivienda privada en Singapur o en el extranjero, ni haber vendido una propiedad privada en los últimos 30 meses anteriores a la solicitud. Tampoco pueden ser propietarios de más de una vivienda HDB a la vez, ni comprar una nueva HDB sin vender primero su actual vivienda. Por último, si alguien ya ha comprado más de una vivienda HDB haciendo uso de subsidios, no podrá solicitar más subsidios en las próximas compras.

F. OPORTUNIDADES PARA EMPRESAS ESPAÑOLAS

Las oportunidades para empresas españolas vienen de la mano de los contratistas que participan en las licitaciones de HDB. Estas empresas contratistas están agrupadas en la Singapore Contractors Association Limited, o [SCAL](#). Algunas de las más relevantes son las siguientes:

- [Tiong Seng Contractors](#)
- [Woh Hup](#)
- [Teambuild Engineering and Construction](#)
- [Lum Chang Building Contractors](#)
- [Straits Construction Singapore](#)
- [China Construction \(South Pacific\) Development](#)

Entre los sectores con mayor potencial, se encuentran:

- Estudios de arquitectura
- Proveedores de materiales de construcción: acero inoxidable, madera, etc.
- Proveedores de materiales de acabado: cerámica y porcelánicos.
- Proveedores de estructuras para la construcción: andamiaje y encofrados.
- Proveedores de maquinaria para construcción.
- Construcción modular e industrializada.
- Tecnologías de sostenibilidad y eficiencia energética.

G. CONTACTO

La **Oficina Económica y Comercial de España en Singapur** está especializada en ayudar a la internacionalización de la economía española y la asistencia a empresas y emprendedores en **Singapur**.

Entre otros, ofrece una serie de **Servicios Personalizados** de consultoría internacional con los que facilitar a dichas empresas: el acceso al mercado de Singapur, la búsqueda de posibles socios comerciales (clientes, importadores/distribuidores, proveedores), la organización de agendas de negocios en destino, y estudios de mercado ajustados a las necesidades de la empresa. Para cualquier información adicional sobre este sector contacte con:

7, Temasek Boulevard #19-03 – Suntec Tower One
Singapur - 038987
SINGAPUR
Teléfono: +65 67329788
Correo electrónico: singapur@comercio.mineco.es
<http://Singapur.oficinascomerciales.es>

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global

913 497 100 (L-J 9 a 17 h; V 9 a 15 h) informacion@icex.es

Para buscar más información sobre mercados exteriores [siga el enlace](#)

INFORMACIÓN LEGAL: Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

AUTOR

Daniel Yáñez de la Horra

Oficina Económica y Comercial
de España en Singapur
singapur@comercio.mineco.es

Fecha: 10/04/2025

© ICEX España Exportación e Inversiones, E.P.E.

NIPO: 224250231

www.icex.es

