

Opinión

La crisis de la vivienda en España exige acciones reales e inmediatas

Por José María Font. Requiere un enfoque integral que incluya una política activa de generación de oferta y estabilizar la regulación del mercado

kioskovmas.com/comunicacion@confcuadros.com

Presidente de la Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana

Hace ya más de una década que los precios de las viviendas en España no han dejado de aumentar. Concretamente, el índice de precios de la vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) marca que los precios han crecido, sin parar, desde el año 2014, es decir, que llevamos 12 años de subidas. Y, más preocupante aún, es que, en 2025, el incremento fue del 12,7%. Desde que el INE recoge esta estadística, en 2007, nunca se había visto un aumento de dos dígitos.

La crisis de la vivienda se ha convertido en un problema estructural de nuestra sociedad. Las principales ciudades españolas están al límite de su capacidad actual. La oferta disponible es insuficiente para la gran demanda existente. Esta situación, atendiendo a la ley de la oferta y la demanda, implica que el precio del bien, en este caso los pisos, aumente de forma significativa.

El encarecimiento constante de la vivienda no solo está limitando el acceso a un hogar, sino que también tiene consecuencias profundas en la vida cotidiana de las familias. Por ejemplo, los jóvenes cada vez tienen más dificultades para encontrar vivienda, lo que se traduce en una emancipación más tardía, un aplazamiento del momento de formar su propia familia o, simplemente, en que se ven obligados a compartir vivienda con familiares o amigos durante más tiempo, lo cual afecta de forma directa a su autonomía y proyectos vitales.

Por otro lado, esta subida de los precios también está ejerciendo presión sobre los presupuestos familiares, reduciendo el ahorro disponible y el consumo en otros sectores. Además, precios tan altos en los principales núcleos urbanos están obligando a muchas personas a buscar oportunidades de vivienda en zonas más alejadas del centro, lo que representa, en muchos casos, afrontar retos laborales y/o sufrir las deficiencias en los sistemas actuales de transporte público.

La solución a este problema no es sencilla, pero es de imperiosa necesidad afrontarlo teniendo en cuenta los fallos estructurales en las políticas públicas.

Ante este panorama que tenemos actualmente, el Parlamento Europeo presentó un informe con algunas medidas clave para poder resolver este problema. Un documento en el que, con el soporte de la mayoría del arco parlamentario, se consigue mantener un equilibrio razonable entre la función social de la vivienda y el respeto a la propiedad.



Vistas de Cádiz desde el puente de la Constitución de 1812. PACO PUENTES

Entre las medidas expuestas se encuentran la protección de los derechos de la propiedad privada, el respeto a la subsidiariedad, el equilibrio entre sostenibilidad y viabilidad económica y el impulso a la oferta de vivienda.

Hay que fomentar la oferta de vivienda, tanto de protección oficial como libre.



Hay que modernizar el parque de manera sostenible y contar con la implicación de los pequeños propietarios

Este paso, aunque lógico, requiere de varios aspectos clave, como son la simplificación administrativa, la aceleración de los permisos de construcción y el apoyo de todas las partes implicadas para renovar el parque inmobiliario.

Los problemas no se centran únicamente en los mercados de compraventa de viviendas; también los encontramos en el alquiler. Para ello, garantizar y proteger la propiedad privada es clave. Respetar los derechos de los propietarios y los inquilinos hará que existan mercados de alquiler estables y sostenibles a largo plazo. Los continuos cambios legislativos y la creciente intervención en el mercado que estamos viviendo están generando incertidumbre y, justamente, el efecto contrario: muchos propietarios optan por retirar sus pisos del mercado, lo que dificulta el acceso de las personas a la vivienda.

En relación con el principio de subsidiariedad, es importante destacar que la vivienda debe ser, principalmente, una competencia de los Estados miembros y de las autoridades regionales y locales. Esto significa que las decisiones sobre políticas

de vivienda deben tomarse lo más cerca posible de quienes van a verse directamente afectados, adaptándose a las necesidades concretas de cada territorio. De esta manera, mientras la Unión Europea puede establecer directrices generales y buenas prácticas, la planificación urbanística, la regulación del alquiler y las políticas de promoción de vivienda protegida dependen fundamentalmente de cada región y municipio, y es necesario y urgente garantizar una coordinación de las diferentes Administraciones en aras de tener una gestión más eficaz y sensible a las particularidades y necesidades locales.

Al mismo tiempo, el citado informe del Parlamento Europeo pone de manifiesto que es necesario mantener un equilibrio entre sostenibilidad y viabilidad económica. La transición hacia viviendas más eficientes energéticamente es imprescindible, pero plantea un desafío: adaptar el parque inmobiliario más antiguo sin que el coste sea inasumible para los propietarios. Garantizar que estas mejoras sean económicamente viables es clave para que la modernización de las viviendas no se convierta en un obstáculo para el acceso a la vivienda ni para la estabilidad del mercado.

Las medidas introducidas por el Parlamento Europeo en su informe deben ser un referente para España y, lejos de quedarnos al margen, deben impulsar un cambio radical en la dinámica política orientado a tener un gran acuerdo nacional que impulse soluciones realistas y sostenibles a largo plazo.

Otro aspecto muy importante de nuestro mercado, polarizado permanentemente por la confrontación entre "propietarios especuladores" e "inquilinos vulnerables", es tener presente que millones de viviendas pertenecen a pequeños propietarios y que cualquier solución real para mejorar el acceso a la vivienda debe contar con ellos como parte activa de la estrategia.

En definitiva, garantizar el acceso a la vivienda requiere un enfoque integral: política activa de generación de oferta, estabilizar la regulación de los mercados de compraventa y alquiler, seguridad jurídica, modernizar el parque inmobiliario de manera sostenible y contar con la implicación de los pequeños propietarios. Por ello, reiteramos nuestro compromiso de seguir colaborando con las instituciones europeas, nacionales y locales para impulsar políticas de vivienda equilibradas, que permitan ampliar la oferta de vivienda asequible, favorecer la inversión a largo plazo y garantizar la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos.

