OPINIÓN

2026, un año de inflexión para la vivienda

VÍCTOR GIL Larrauri & Martí Abogados 16 ENE. 2026 - 09:14

Comentar

MAURICIO SKRYCKY

Con ocasión de los encuentros navideños, el problema de la vivienda habrá resultado una conversación recurrente y, dentro de la pluralidad ideológica y de criterio, coincidiremos en el diagnóstico: la inaccesibilidad a la vivienda resulta un problema insostenible.

La controversia radica en la solución. Por un lado, quienes sostienen que el regulador debe abstenerse de toda intervención se enfrentan -en mi opinión- a contradicciones insalvables.

1. Según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a cierre de 2024 España superó la barrera de los 27 millones de viviendas, de las cuales más del 71% estaban destinadas a vivienda habitual. Para una población de 49 millones de habitantes España mantiene una ratio de vivienda por encima de la media de la Unión Europea.

2. En 1998 se aprobó la Ley 6/1998 que declaró urbanizable todo el suelo nacional. Se trataba de abaratar la vivienda conforme a la lógica de Adam Smith, pero el resultado de esta política liberalizadora -teóricamente impecable- trocó en un resultado perverso en que los suelos se reclasificaron de manera masiva y se dio pie, inevitablemente, a la especulación inmobiliaria. Los periodos de mayor promoción inmobiliaria de toda nuestra historia se asociaron con los de mayor escalada de precios, dada la inelasticidad de la demanda en el consumo de un bien necesario.

La burbuja inmobiliaria estalló junto a la crisis financiera de 2008. Tras una década prodigiosa en términos de PIB y de saneamiento de las cuentas públicas, resultó que todo aquel glamour tenía un impacto directamente proporcional al del endeudamiento de las familias españolas. Ni hubo segunda transición, ni jugamos nunca en la Champions League de la economía mundial.

En la situación actual, una persona que tiene acceso a crédito puede pagar la entrada para la adquisición de una vivienda y financiarla, ponerla en alquiler y conseguir que, quien no tiene acceso al crédito, la adquiera en arrendamiento y le proporcione los ingresos suficientes para pagar las cuotas hipotecarias y obtener una plusvalía adicional. El resultado es moralmente inasumible.

Las políticas de vivienda protegida tampoco han resultado eficientes. En los últimos cincuenta años la práctica totalidad de la vivienda protegida se ha destinado a la adquisición en propiedad, pero los beneficiarios lo han sido en el instante de una fotografía, habiendo renunciado el Estado -en sentido amplio- a disponer de un parque de viviendas para destinarlas al arrendamiento social de quienes se encuentren en una situación de vulnerabilidad actual, y no pretérita.

Situada la cuestión que nos ocupa en el debate jurídico, nuestro Tribunal Constitucional ha declarado la constitucionalidad de la limitación de los precios del alquiler en zonas tensionadas conforme a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por lo que tampoco debe existir óbice legal para la limitación de los precios de venta.

Tampoco debe existir diferencia ideológica obstativa para ello; desde la comprensión de cómo funciona una economía de mercado, las personas deben mantener un mínimo poder adquisitivo para poder consumir y que el sistema se retroalimente. Es impropio de una persona de pensamiento liberal defender la inacción política que provoca el endeudamiento de las familias -hasta su estrangulamiento- por el coste de un bien necesario.

El día 24 de diciembre se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan hasta el 31 de Diciembre de 2026 la suspensión de desahucios y lanzamientos para familias vulnerables sin alternativa habitacional. Esta suspensión viene prorrogándose desde el Real Decreto-ley 11/2020, que tuvo lugar a consecuencia de una situación pandémica que ya no acontece. Con ello se está desplazando a los propietarios una responsabilidad que no les corresponde.

Limitar precios al alquiler y de venta, establecer tipos impositivos diferentes para viviendas vacías que no coadyuven a su función social y controlar, limitar o directamente prohibir la existencia de viviendas turísticas pueden parecer medidas radicales atentatorias del derecho a la propiedad privada; pero si lo pensamos bien, nada hay más radical que persistir en esta dicotomía entre quienes son propietarios y quienes carecen de propiedad y de acceso a crédito.

Quizás nuestro problema, la razón por la que permanecemos inalterables, sea que llevamos siendo radicales demasiado tiempo.

—

** **Víctor Gil**, abogado en Larrauri & Martí Abogados.*

Jurídico Opinión Jurídico

ÚLTIMA HORA

11:17 Europa ante el 'trilema' energético

11:17 Precio del Bitcoin hoy, 16 de enero: el precio del Bitcoin se...

11:02 Indra vuela en el Ibex al hacer gala de su doble cara

10:57 La deuda pública se modera al 101,5% del PIB en noviembre

10:51 Franui abre centro un logístico en Silla y estudia una segund...

MÁS EN EXPANSIÓN

Fallece el empresario...
Expansión

Trump planea prohibir...
Expansión