



Pr: Diaria
Tirada: 14.193
Dif: 8.660

Tenemos que dejar de importar políticas que no funcionan y que, además, no atacan la causa última del problema de la vivienda en España.

¿Qué hacemos con la vivienda?



José García Montalvo

No es un buen momento para hablar de la vivienda. La opinión pública está saturada con esta cuestión y en mitad de una carrera electoral lo único que vamos a oír son eslóganes. Pero, ¿qué podría hacer el próximo gobierno en materia de vivienda para corregir los desequilibrios existentes? En primer lugar, debería dejar de atacar los síntomas y centrarse en las causas últimas del problema. El diagnóstico es claro cuando se aíslan las influencias ideológicas: la formación de familias está superando claramente la producción de viviendas, lo que tensiona los precios y los alquileres.

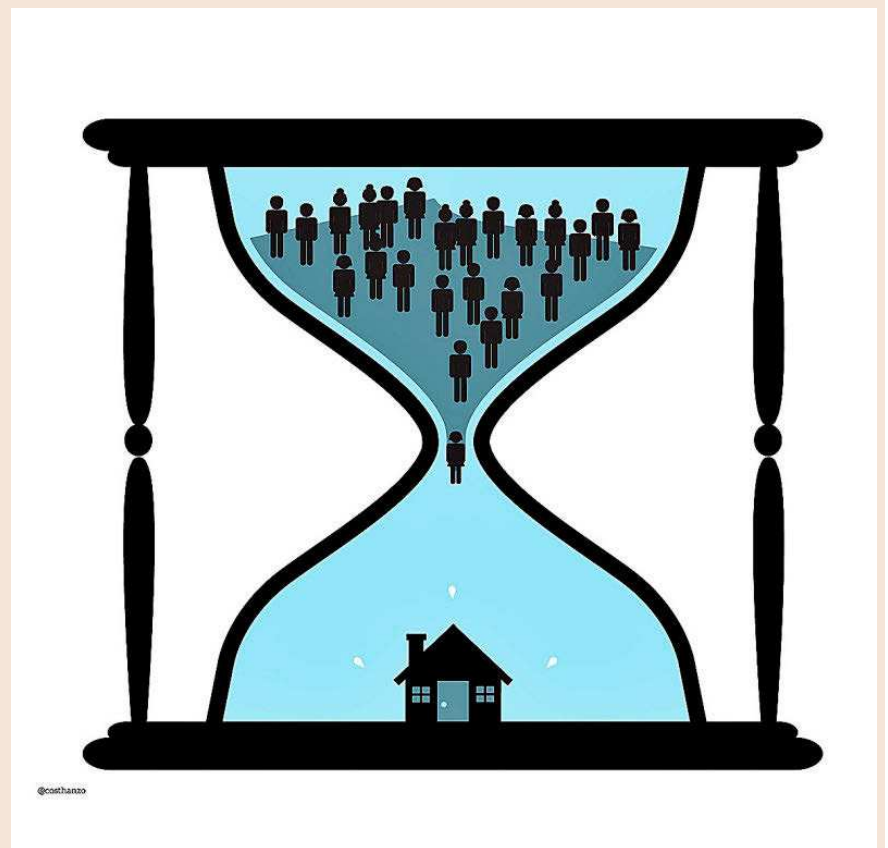
Y esto no solo pasa en España: se observa en muchas grandes ciudades de los países desarrollados del mundo. Las causas son comunes: la presión sobre los políticos locales de los propietarios votantes, que no quieren perder las ganancias de capital acumuladas en sus viviendas a causa de la construcción de nuevas viviendas que reduzcan el precio. Zona verde sí, que sube el precio; bloque de viviendas, no. De esta forma el propietario votante por la mañana se queja de que sus hijos tienen muy difícil acceder a una vivienda por su alto precio. Por la tarde participa en una manifestación contra la construcción de viviendas en un solar que está calificado como urbano residencial. Y por la noche cena con unos amigos y comenta su felicidad al comprobar que el precio de su vivienda ya vale más del doble de lo que pagó por ella. En palabras de Trump: "Quiero empujar para que

siga aumentando el precio de la vivienda para los propietarios. Al mismo tiempo, quiero que la gente joven pueda comprar una vivienda. Lo admito, hay una cierta contradicción".

Normativa rígida y compleja

Esta presión por ganarse el favor de los propietarios hace que la normativa urbanística tenga una complejidad creciente, una enorme rigidez y una sustancial incertidumbre jurídica. Para movilizar suelo y aumentar la oferta de vivienda haría falta racionalizar la normativa, simplificarla y digitalizar el proceso aumentando la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno. Como ya les he comentado en algún otro artículo, España sale particularmente mal en el ranking de la OCDE de restricciones en el proceso de transformación del suelo y de descoordinación entre administraciones. Esto hace que la elasticidad de oferta de vivienda sea de las más bajas del mundo: por más que suben los precios se construye muy poco.

En segundo lugar, cuando se pregunta en el sector sobre los factores limitantes de la producción, la disponibilidad de mano de obra aparece al mismo nivel que el suelo. La inmigración está aliviando, en parte, esta falta de mano de obra. El 28% de los afiliados en el sector de la construcción son ya extranjeros, casi el doble de la media de extranjeros entre los afiliados. Pero la evidencia empírica muestra que un aumento de un punto porcentual de la tasa de inmigrantes aumenta los precios de la vivienda entre un 2,5% y un 3,5%, y sube los alquileres un 1%. Evidentemente, cuanto menor sea la elasticidad de la oferta de vivienda mayor será el impacto sobre precios y alquileres. En una situación en la que la economía



está atrayendo inmigrantes es particularmente importante que la producción de vivienda sea ágil y responda con rapidez a las nuevas necesidades. No se les puede abrir las puertas y luego mandarlos a dormir a los aeropuertos, tiendas de campaña o camas calientes. Además, mantener gripado el proceso de construcción de nuevas viviendas alimenta la polarización política sobre la inmigración.

En tercer lugar, tenemos que dejar de importar políticas que no funcionan y que, además, no atacan la causa última del problema de la vivienda en España. En lugar de importar las limitaciones de rentas alemanas a un país donde no existe un Vonovia que controle 600.000 viviendas (aquí las empresas, mucho más pequeñas, representan solo el 8% del mercado de alquiler) deberíamos fijarnos en el *Bau-Turbo*. Esta legislación es parte de la Ley alemana de aceleración de la construcción de viviendas en vigor

desde octubre de 2025. Es una cláusula experimental que permite excepciones en normas urbanísticas, incluidos el plan de ordenación detallada y el reglamento de usos, sin aprobar ni modificar ese plan, siempre que el proyecto sea de vivienda. Estará vigente hasta 2030. Si existe una emergencia son necesarias medidas excepcionales. ¿Cómo creen que se pudo reconstruir Notre-Dame tan rápido? Pues porque se aprobaron unas normas especiales que permitían excepciones de normas de urbanismo y medio ambiente en una línea similar al *Bau-Turbo*. Por cierto, los que alaban las medidas de Mamdani en Nueva York olvidan la mayor parte de las mismas: construir un nuevo barrio en Queens con 12.000 viviendas dentro de un plan que construirá 200.000 viviendas en diez años. También habrá recalificaciones en Brooklyn y el Bronx. Y en 12 distritos con poca viviendaasequible los proyectos se tramitarán en

tan solo 90 días a partir de 2027. Esos proyectos ya no pasarán por el Concejo Municipal, así que los concejales no podrán vetarlo. Otro turbo para evitar la resistencia del propietario votante. Castilla-La Mancha o Madrid también están tímidamente adoptando medidas para acelerar sin modificaciones interminables de la planificación urbana.

En último lugar, pero también muy importante, hay que pensar bien el plan, aprobarlo y no cambiar las medidas cada dos o tres meses. Es fundamental devolver la seguridad jurídica al sector. También es importante no proponer medidas que ya eliminamos por su ineficacia como la desgravación a la compra de viviendas. En un contexto de oferta muy inelástica su efecto sobre los precios sería particularmente nocivo. Pensar bien el plan, ponerlo en marcha rápido y no olvidar evaluarlo rigurosamente.

Catedrático de Economía, UPF