



# Urgencias habitacionales

José García Montalvo

¿Puede el primer problema de los españoles resolver el segundo problema de los españoles? Esta no es una pregunta retórica ni un acertijo. Según los datos del CIS de septiembre de 2026, y siguiendo la definición utilizada hasta 2020, el primer problema de los españoles son los políticos en general, los partidos y la política. La vivienda aparece en segundo lugar, aunque generalmente cuando se habla de vivienda se la sitúa como el principal problema. El motivo es que a partir de 2020 el CIS dividió en tres ítems prácticamente indistinguibles la respuesta original sobre la política. Encuestas como la de IPSOS, que mantienen la homogeneidad temporal en la respuesta agrupada de "la política" como problema, muestran también con claridad que los políticos son, en la actualidad, el principal problema de los ciudadanos. Por comparación, el CIS de septiembre de 2019 señalaba al desempleo como el primer problema y los políticos como el segundo. La vivienda era el principal problema tan solo para el 0,5%.

Por si esto no fuera suficiente que el principal problema de los españoles esté intentando resolver el segundo problema, las diferencias en la importancia asignada a la vivienda como principal problema entre los votantes de diferentes partidos políticos son enormes. La última vez que miré los microdatos del CIS la vivienda es la primera preocupación solo para el 3,5% de los votantes de VOX o el 9,4% de los del PP. Sin embargo, entre los votantes del PSOE es un 23,5%, un 31,8% entre los de Podemos y un 34,1% entre los de Sumar. Esta polarización, y la proximidad de las elecciones, también dificultan plantear una estrategia integral de resolución del problema y la vuelta a los parches.

El diagnóstico diferencial de la situación de España, basado en la comparación con el resto de la UE y la OCDE, es claro. España se encuentra en los últimos lugares en la accesibilidad en el mercado de vivienda en alquiler y, en particular, entre los dos últimos deciles de la renta que destinan una proporción exorbitada de su renta a pagar el alquiler.

España también está a la cola de los países desarrollados en la proporción de vivienda social en alquiler. Mientras en la media de la UE el stock de vivienda social en alquiler alcanza el 8% (7% en la OCDE), en España es tan solo el 1,5%. De esta forma una proporción significativa de la población, que debería vivir en un parque de vivienda social en alquiler, es expulsada, por la carencia del mismo, al

En el equilibrio de los decretos aprobados ayer entre aumentar el riesgo del alquiler y compensarlo con una mayor rentabilidad es muy difícil hilar fino y muy fácil generar efectos indeseados sobre la oferta en el medio plazo.



España está a la cola de los países desarrollados en vivienda social en alquiler.

mercado donde tiene que pagar alquileres que no son acordes a su renta. La falta de alquiler social, por la falta de inversión pública y las políticas erráticas del pasado, es una de las causas de los problemas de la vivienda en alquiler en España.

## Más oferta

Por tanto, sería necesario aumentar la oferta de vivienda, especialmente en alquiler. Pero aprobar medidas en esta dirección requiere poner de acuerdo opciones políticas que tienen una visión muy diferente de las políticas que se deben aplicar. Por eso, en el primer decreto ley que se llevará a votación al Congreso este viernes, se vuelve a ver la tensión entre aumentar el riesgo de la vivienda en alquiler (la imposibilidad de recuperar la vivienda en caso de impago) y compensarlo aumentando su rentabilidad (aumentar las

desgravaciones fiscales para los propietarios). Se plantea una moratoria de desahucios hasta 2030 compensando a otras opciones políticas con mayores incentivos para los propietarios. Pero en este equilibrio es muy difícil hilar fino y muy fácil generar efectos indeseados sobre la oferta en el medio plazo.

Según las estimaciones del Banco de España, las personas jurídicas privadas —es decir, empresas, sociedades, fondos y vehículos corporativos comparables— poseen aproximadamente el 8% de las viviendas principales alquiladas a precio de mercado en España. El 92% restante estaría en manos de propietarios particulares.

El problema es que la percepción de la relación entre rentabilidad y riesgo del alquiler es muy diferente en un particular y en un fondo. Los particulares dan mucha más impor-

## El 92% del alquiler es de pequeños propietarios, que dan más importancia al riesgo que a la rentabilidad

tancia al riesgo que a la rentabilidad puesto que no pueden diversificar los pagos de rentas al tener solo una o dos propiedades, mientras que los fondos sí pueden hacerlo y les interesa más la rentabilidad. Por tanto, en un mercado dominado por pequeños propietarios los incentivos fiscales adicionales pueden ser poco relevantes respecto a las dificultades de recuperar la vivienda, lo que afectaría negativamente a la oferta de vivienda.

## El ejemplo de Portugal

Portugal también tiene un problema muy importante con el acceso a la vivienda. Y también se están discutiendo cambios legislativos. Hoy mismo se está debatiendo en Portugal legislación que bascula en los dos ejes comentados anteriormente. En el caso del país vecino la propuesta reduciría el riesgo y aumentaría la rentabilidad de la vivienda en alquiler. El Ministro de Infraestructuras y Vivienda portugués señala que el objetivo es "devolver la confianza al mercado para aumentar la oferta".

El Gobierno portugués argumenta que la protección de las familias vulnerables es responsabilidad del Estado y no de los propietarios particulares.

Una forma de evitar los efectos no deseados del *trade-off* entre riesgo y rentabilidad es que existiera una cobertura del riesgo, lo que evitaría aumentar los incentivos al alquiler y el coste fiscal de las medidas. Un alquiler concertado podría estructurarse de forma que cuando una familia vulnerable no pueda pagar el alquiler, y ante la imposibilidad de tener una alternativa habitacional en el parque de vivienda social en alquiler, el sector público se comprometiera a hacer efectivo el pago del alquiler con el ahorro fiscal de los incentivos. De hecho, esto sería más barato que la opción actual que implica en muchas ocasiones que las familias abandonen la vivienda y sean realojados en hostales donde el coste es muy superior al alquiler de la vivienda.

En todo caso la solución al problema requiere construir más vivienda en alquiler social y asequible ante la enorme demanda proveniente de la formación de nuevos hogares. Pero de las políticas para conseguir este objetivo los decretos no dicen nada.