



El problema de la vivienda en España requiere medidas que incentiven la oferta

- **En la medida en que el principal problema es la escasez de vivienda, los incentivos fiscales o avales centrados en la demanda tienen una eficacia reducida y un coste para las arcas públicas, además de presionar los precios al alza**
- **A día de hoy en España se construyen unas 100.000 viviendas nuevas al año, cifra que debería al menos duplicarse para poder absorber la demanda actual**

MADRID, 09/09/2024 | Desde el año 2021 se está produciendo en España un desajuste importante entre la oferta de vivienda y la demanda del mercado de tal forma que la oferta de vivienda nueva (en torno a 100.000 viviendas por año) es notablemente insuficiente, lo que deriva en un tensionamiento del mercado que presiona los precios al alza y dificulta el acceso a la vivienda, en particular a los jóvenes y a colectivos vulnerables. El último estudio editado por Funcas, [Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España](#), aborda este problema desde diferentes ópticas y plantea recomendaciones.

Como explica **Santiago Carbó**, coordinador del estudio, “la combinación de una gestión eficaz del suelo urbanizable, la construcción y rehabilitación de viviendas asequibles, la regulación adecuada del mercado de alquiler y el desarrollo de políticas de financiación sostenibles contribuiría a un mercado inmobiliario más equilibrado y justo”. La colaboración entre el sector público y privado, junto con una planificación urbana eficaz, también será fundamental para asegurar un acceso equitativo a la vivienda. En este punto, los expertos advierten de que aunque muchas veces se aboga por la participación pública en la promoción o alquiler de vivienda, este enfoque puede llevar a incentivos inadecuados y, en ocasiones, dar lugar a resultados insatisfactorios. Se ha demostrado que las intervenciones públicas, si no se diseñan y ejecutan cuidadosamente, pueden distorsionar el mercado, desalentar la inversión privada y no alcanzar los objetivos de accesibilidad y asequibilidad esperados. Es esencial, por tanto, considerar un enfoque equilibrado que combine la participación pública con la incentivación del sector privado.

Aniceto Zaragoza y Ramón Ibáñez explican que el desacople entre oferta y demanda de vivienda se debe a factores como el desajuste con la creación de hogares en los dos últimos años, de aproximadamente 250.000 viviendas; la falta de una localización adecuada de las viviendas vacías que podrían salir al mercado y, probablemente también, a su estado de conservación que requeriría de una rehabilitación importante; y una demanda de vivienda como segunda residencia muy significativa y

creciente, de al menos 60.000 viviendas por año. Los autores concluyen que en los últimos años deberían haberse iniciado al menos 100.000 viviendas nuevas adicionales por año, cifra que podría elevarse hasta las 150.000 unidades si no existieran demasiadas restricciones.

Sin un aumento significativo de la construcción de nuevas viviendas, la accesibilidad continuará deteriorándose, afectando en especial a los jóvenes y a las familias de ingresos medios y bajos. Ante la evolución prevista de la población en España y, en particular, la creación de nuevos hogares en los próximos cinco años, las necesidades de vivienda nueva aún serán muy elevadas, entre 175.000 - 200.000 por año. A partir de 2032, las necesidades se relajarían paulatinamente hasta una cifra similar a la actual, en torno a 100.000, en 2037, según la hipótesis demográfica proyectada por el INE.

El déficit de vivienda en España es especialmente acusado entre los jóvenes, como constata **Raymond Torres** en una versión revisada de su artículo “El acceso de los jóvenes a la vivienda”. El autor destaca que la falta de un parque de vivienda en alquiler abundante y a precios asequibles es una de las principales barreras para este grupo demográfico. La alta tasa de desempleo juvenil y la precariedad laboral agravan la situación, obligando a muchos jóvenes a compartir piso o a vivir con sus padres más tiempo del deseado, lo que retrasa su emancipación y afecta a su desarrollo personal y profesional. Para mejorar esta situación, propone políticas que incentiven la construcción de viviendas de alquiler asequibles y programas de ayudas directas y subvenciones para jóvenes que buscan su primera vivienda.

Uno de los nudos gordianos del desequilibrio del mercado de vivienda es el suelo construible. **Patricia Sánchez y Raymond Torres** recuerdan que, si bien España es el segundo país en extensión de la Unión Europea, y uno de los menos densos en términos de población, la falta de suelo disponible para la edificación es uno de los principales problemas e inciden en la importancia de un cambio de prioridades. En primer lugar, se refieren a la limitada disponibilidad de terrenos aptos para la construcción de vivienda asequible, sobre todo para el alquiler. Las trabas administrativas y la lentitud de los procesos de concesión de suelo contribuyen a esta situación. Otro escollo radica en la cesión a la inversión en vivienda libre de terrenos inicialmente destinados a vivienda protegida.

La aprobación del proyecto de Ley del Suelo permitiría reducir la inseguridad jurídica y desarrollar nuevas actividades de construcción de vivienda. La planificación adecuada del suelo es fundamental para garantizar una oferta suficiente de viviendas y moderar el incremento de los precios.

La percepción de escasez de mano de obra también puede actuar como un desincentivo. La falta de mano de obra en el sector de la construcción es preocupante porque puede ralentizar la creación de oferta de nuevas viviendas, aunque se despejaran otros interrogantes u obstáculos. Estamos muy lejos de los números de trabajadores necesarios en el sector, por lo que para cualquier plan que aumente la oferta de viviendas debe contar con una estrategia de captación de la mano de obra necesaria.

Finalmente, en la medida en que el problema de la vivienda en España es la escasez de oferta, los incentivos fiscales o los avales, al centrarse en la demanda, tendrán una eficacia reducida y un coste para las arcas públicas, al tiempo que tenderán a agravar las desigualdades.

Por último, el mercado de alquiler también necesita una atención particular. Su regulación no debe ser distorsionadora, sino buscar un equilibrio que proteja a los inquilinos sin desalentar a los propietarios. Además, la creación de un entorno regulatorio estable y predecible puede fomentar la inversión en el mercado de alquiler, aumentando así la oferta de viviendas de alquiler a precios asequibles.