El derecho a la vivienda

El momento actual se caracteriza por el difícil acceso a la vivienda para una amplia proporción de los hogares españoles, en especial para los hogares jóvenes. Tras la crisis iniciada en 2007, después de 2013 se recuperó el dinamismo de la actividad económica y el empleo. Recuperación que se ha reforzado en la primera mitad de los años veinte del presente siglo.

A pesar de la clara mejoría económica los niveles salariales de los nuevos empleos hacen casi imposible el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler. Esta situación obliga a muchas personas a tener que recurrir al alquiler privado de un piso o de una habitación. Y ello a precios que con frecuencia suponen más del 40% del salario del arrendatario.

El frecuente destino a vivienda de uso turístico de una parte creciente de las viviendas privadas de alquiler, junto a la ausencia de suficientes viviendas sociales de alquiler en España, complican el acceso a la vivienda para la mayoría de los nuevos hogares.

El Estado autonómico actual en España hace un tanto complicada la delimitación competencial en cuanto a política de vivienda. Las Comunidades Autónomas han asumido con carácter exclusivo las competencias en materia de política de vivienda. Pero es el Estado la Administración Pública que aporta la mayor parte de los recursos que se destinan a política de vivienda, aunque la gestión de la misma corresponde a las Comunidades Autónomas.

Después de 1981, con los nuevos gobiernos democráticos, la actuación estatal en materia de política de vivienda se desarrolló a partir de planes plurianuales, que solían cubrir un periodo de cuatro años. En dichos planes se especificaban las actuaciones protegidas y se fijaban los mecanismos de financiación de las nuevas promociones de viviendas protegidas. Junto a los objetivos, se determinaba la aportación estatal de recursos presupuestarios y crediticios. Entre 1981 y 2026 se han implantado trece planes estatales de vivienda. El primero fue el de 1981-83, en tiempos de la UCD, y el último en 2026-30, bajo el gobierno de coalición.

Entre 1950 y 2020 se construyeron en España alrededor de 6,8 millones de viviendas de protección oficial. Durante ese periodo hubo años en los que todas las viviendas construidas eran de protección oficial. El 35% de las viviendas principales de España se han construido a partir del sistema de las viviendas de protección oficial. Sin embargo, la descalificación de tales viviendas y su paso a viviendas libres ha reducido el alcance social de las viviendas protegidas.

El acceso a la vivienda ha acabado siendo el principal problema social que España tiene planteado, que exige abordar con urgencia políticas de vivienda de más alcance que las llevadas a cabo en los últimos años.

El Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, diseñado bajo gobierno socialista, fue el último plan plurianual, previo al de 2026-30, que estableció una garantía de financiación crediticia, que se ha recuperado en el último Plan, el del periodo 2026-2030. De forma paralela se redujo el alcance de los gastos de vivienda en los Presupuestos Generales del Estado, que solo han alcanzado un nivel significativo en los Presupuestos de 2022 y 2023, gracias a las ayudas procedentes de los fondos Next Generation.

En 2023 se aprobó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en la cual se contempla que los planes estatales son el instrumento principal de actuación en materia de política de vivienda. Parece clara la voluntad estatal

de recuperar el modelo de vivienda de protección oficial. Se prohíbe la venta de viviendas protegidas a Fondos de Inversión y se aumentan los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida. La Disposición Transitoria Segunda de la ley citada establece como objetivo general que en el plazo de 20 años se creará un parque de viviendas que como minino ascenderá al 20% del total de hogares existentes en los municipios situados en las zonas de mercado residencial tensionado.

En los planes estatales de viviendas, de los instrumentos de financiación de las viviendas protegidas quedaron solo las ayudas a la promoción mediante subvenciones. Subvenciones que son insuficientes para impulsar la construcción de nuevas viviendas sociales. Hasta 2021 se produjo un descenso considerable de los recursos destinados a la política pública de vivienda. Se ha puesto también de manifiesto la escasa eficiencia de algunas de las Administraciones Públicas españolas para fomentar la creación de viviendas sociales de alquiler

En 2026 el acceso a la vivienda se presenta como el principal problema social que España tiene planteado, lo que obliga a desplegar políticas de vivienda de más alcance que las llevadas a cabo en los últimos diez años. En esta línea, el Plan Estatal de Vivienda (PEV), 2026-2030 (aprobado en 2026), y la creación en el mismo año de la empresa pública CASA-47 han supuesto un giro importante en la política de vivienda. El PEV 2026-30 prevé ayudas para aumentar el parque público, condicionadas al carácter duradero de las nuevas viviendas. Dicho Plan destina el 40% de su dotación económica (7.000 millones de euros) al aumento de la vivienda protegida, sobre todo en alquiler. El nuevo PEV incluye asimismo préstamos a largo plazo y sin interés para financiar la parte del precio de la vivienda que no cubre el préstamo hipotecario

El ultimo "paquete" de medidas de apoyo a la vivienda corresponde al RDL 28/2026, de 6 de octubre, que protege a los inquilinos, amplia el parque público de viviendas y facilita el acceso a viviendas asequibles a hogares con ingresos por debajo del 30% de la mediana de la renta local, incorporando a CASA-47 inmuebles públicos. El Real Decreto introduce la desgravación fiscal en el IRPF a caseros e inquilinos. Los inquilinos con base imponible no superior a 33.000 euros podrán deducir una mensualidad del alquiler en la declaración del tributo citado. Se ha previsto que dicha empresa pueda adquirir miles de inmuebles públicos procedentes de la Seguridad Social, con el fin de reforzar el parque publico de viviendas sociales destinadas al alquiler.

Una vez establecidas las líneas básicas del PEV 2026-30, que apuntan a un incremento continuo de las viviendas protegidas, es necesario dinamizar el proceso de construcción que implica, y que es la pieza esencial de la nueva política de vivienda que ha surgido en 2026.

En España había a fines de 2025 unos 19,9 millones de viviendas familiares principales. La proporción de viviendas sociales respecto del parque de viviendas principales era del 3,4%, mientras que la proporción media de la Unión Europea asciende al 8%. De lo anterior se deriva que, para alcanzar el nivel medio europeo España necesitaría incrementar su un tanto exiguo parque de viviendas sociales en casi 900.000 viviendas más. Supuesto que se pretende conseguir en 20 años. Lo que requiere construir unas 45.000 viviendas sociales cada año. Para lo que es preciso disponer de suelo, que en gran parte procedería de las cesiones de los Ayuntamientos y también disponer de la financiación precisa, que debería aportar el ICO, y también podría interesar a la banca privada. Con los Presupuestos Generales del Estado se subvencionarían los pagos derivados de la financiación crediticia necesaria citada.

Después del intento fallido de aprobación de los dos decretos de urgencia aprobados por el Gobierno de Pedro Sánchez la cuestión de la vivienda ha quedado situada en los mismos términos. Es decir, el Gobierno necesita más apoyos en el Parlamento español y al mismo tiempo las tres Administraciones concernidas en la política de vivienda tienen que estar más dinamizadas y más coordinadas. Algo que se va a sustanciar en las elecciones del 29 de noviembre.

El alcance del problema de la vivienda en España está precisamente en esta convocatoria anticipada de elecciones. Algo que se relaciona con la puesta en marcha y a buen ritmo de las actuaciones previstas en las normas que hasta aquí se han comentado. Se trata de lograr una actuación conjunta, concertada y coordinada de las tres Administraciones Públicas, la estatal, la autonómica y la municipal. **TEMAS**