

De la especulación al derecho a la vivienda

Isabel Rodríguez García
Ministra de Vivienda y Agenda Urbana

El 29N se enfrentan dos modelos. PP y Vox han unido sus votos para bloquear la protección de las familias y preservar el negocio de la especulación. Su receta: desregular, privatizar lo construido entre todos y dejar al inquilino solo ante el mercado. El Gobierno progresista defiende la vivienda protegida para siempre, límites a la especulación y un Estado que haga efectivos los derechos. Este Gobierno escucha la exigencia de la calle: hay que llegar más lejos y más rápido. El 29N España decide si la vivienda sigue siendo fuente de privilegios o se consolida como el 5º pilar del Estado del Bienestar. El futuro de una familia no puede estar a merced de la rentabilidad de un fondo buitre. Su hogar es un derecho. Y los derechos se garantizan desde lo público.

El fallecimiento de Maricarmen tras su desahucio ha dado rostro a una injusticia que tantas familias sufren: perder su hogar porque un fondo buitre exige una rentabilidad que no pueden pagar. Cuando una vivienda vale más vacía que con una familia dentro, fallan las reglas del mercado. Cambiarlas es un deber social y democrático.

El Gobierno llevó al Congreso medidas, negociadas durante meses, para evitar más casos como el de Maricarmen. PP, Vox y Junts los tumbaron. Votaron contra la protección de las familias y contra medidas con un respaldo social abrumador, incluso de sus propios votantes. El Barómetro del CIS lo refleja: el 80% prioriza la vivienda como derecho y el 76% reclama la intervención del Estado frente al mercado. La derecha y la ultraderecha prefirieron derrotar al Gobierno antes que proteger a la gente.

Su bloqueo precipitó las elecciones anticipadas del 29N, pero no paraliza nuestra respuesta. Hemos vuelto a aprobar esas medidas, ya en vigor, y conseguiremos su convalidación. Las familias no pueden esperar a sus cálculos electorales. Unos bloquean, el Gobierno actúa.

En vivienda, como en otros tantos derechos, se enfrentan dos modelos: el que se aprovecha de la necesidad para hacer negocio, o el que pone los recursos públicos al servicio de las clases medias y trabajadoras.

La vivienda protegida que financiamos con fondos estatales lo será para siempre, porque lo que nace público debe permanecer público.

En nuestro país, se ha cultivado mucho más el primero que el segundo. No se trata de juzgar el pasado, pero sí conviene subrayar que la crisis actual es la herencia de decisiones pasadas. Decisiones que nos llevaron a desprendernos de 6,5 millones de viviendas construidas con dinero público, que acabaron en el mercado libre. Decisiones que llevaron a la desregulación del suelo, a una burbuja inmobiliaria y a cientos de miles de desahucios.

La proliferación de los pisos turísticos, que desdibujan nuestros barrios y nos expulsan de ellos, y la aparición de los fondos buitre, que tratan las viviendas como acciones de bolsa, han añadido aún más presión sobre los techos de millones de familias.

Así llegamos a una nueva división de clases, entre quienes acumulan patrimonio y quienes gastan su sueldo en un alquiler

En vivienda, como en otros tantos derechos, se enfrentan dos modelos: el que se aprovecha de la necesidad para hacer negocio, o el que pone los recursos públicos al servicio de las clases medias y trabajadoras.

que les impide ahorrar. Corregir esa brecha y garantizar el artículo 47 de la Constitución es la razón de ser del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Desde 2018, el Gobierno progresista ha multiplicado por 8 el presupuesto estatal de vivienda que dejaron los recortes de Rajoy. Con la primera Ley de Vivienda de la democracia y la recuperación del Ministerio de Vivienda en 2023, ese esfuerzo tiene rumbo, medios y una prioridad: pasar del negocio al derecho. Que las viviendas sean para vivir y los barrios para sus vecinos.

Impulsamos un cambio de paradigma. Este Ministerio asume su responsabilidad para construir el 5º pilar del Estado del Bienestar: un sistema público de vivienda que proteja a esta generación y a las siguientes. Cumplir el artículo 47 exige actuar sobre la oferta, la especulación y la emergencia habitacional. Nuestra hoja de ruta es clara: más vivienda, mejor regulación y mayores ayudas.

Más vivienda

El Gobierno actúa para reducir el déficit residencial y acercarnos a la media europea del 8% de parque público. En el primer semestre de 2026 se terminaron 11.270 viviendas protegidas, un 96% más, y las iniciadas crecieron un 108%. Por primera vez predominan las destinadas al alquiler asequible, mientras la licitación pública alcanza máximos históricos en el primer trimestre. Estamos cambiando el rumbo.

Los fondos europeos que conquistó el presidente Pedro Sánchez han impulsado el cambio, y CASA 47, creada hace menos de un año, lo consolidará. La Entidad Estatal de Vivienda será la infraestructura que sustente el derecho a la vivienda, como las escuelas y universidades públicas sustentan la educación, y los centros de salud y los hospitales sustentan la sanidad. En sus primeros pasos, ya sirvió para revertir una injusticia histórica perpetrada por Rajoy en la anterior crisis, cuando usó las viviendas de las familias desahuciadas para salvar a la banca. CASA 47 ha recuperado 40.000 viviendas y 2.400 suelos de la Sareb que, junto a otros activos estatales, permitirán disponer de 100.000 viviendas en menos de 10 años. Del rescate bancario, al rescate ciudadano.

Esas viviendas están ya siendo distribuidas a través del portal de CASA 47, que facilita buscar vivienda pública y garantiza adjudicaciones transparentes, para evitar que se las lleven los de siempre. Con rentas asequibles y contratos que, cumpliendo las condiciones, pueden alcanzar los 75 años, ofrecemos estabilidad para criar a los hijos y envejecer en el barrio. Queremos que la ciudadanía sienta por su vivienda pública el mismo orgullo que por sus hospitales, escuelas y universidades.

El Gobierno además aprobó el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 que triplica los fondos del anterior plan para construir, rehabilitar y facilitar el acceso a un hogar digno. Por ejemplo, con ayudas de hasta 100.000 euros para la construcción de nuevas viviendas, o con ayudas directas de hasta 15.000 euros para los jóvenes que quieran comprar una vivienda en el mundo rural. Y, sobre todo, con una novedad sustancial: la vivienda protegida que financiamos con fondos estatales lo será para siempre, porque lo que nace público debe permanecer público.

Pero construir más exige construir mejor, y también mejores condiciones para quienes levantan nuestras viviendas. Para impulsar la modernización del sector y la mejora de las condiciones laborales, el Ministerio ha impulsado el PERTE de la Industrialización de la Vivienda, para construir en fábrica y no en obra, acortando plazos, reduciendo residuos y dignificando el trabajo.

La apuesta por la vivienda asequible y la industrialización también está reflejada en las nuevas medidas: con ayudas para la modernización de las empresas, con la rebaja del IVA al 4% para la vivienda con protección permanente, y con medidas que facilitan la incorporación de viviendas existentes a CASA 47. PP, Vox y Junts rechazaron estas medidas mientras proclamaban que había que construir más.

Mejor regulación

El incremento de la oferta tiene que acompañarse con medidas que garanticen que esas viviendas son para vivir, y no para hacer negocio. Frente a la especulación, me declaro abiertamente intervencionista: el Estado debe garantizar que las familias conserven su hogar y los jóvenes accedan al suyo.

Con la aprobación de Ley de Vivienda de 2023, el Gobierno de Pedro Sánchez rompió 45 años de vacío legislativo estatal y dio herramientas al artículo 47: garantías para los inquilinos, incentivos a los pequeños propietarios y planes para construir más viviendas.

Su aplicación protege a más de 9,3 millones de personas en cinco comunidades autónomas. En las zonas reguladas de Cataluña, los alquileres bajaron un 2,8% trimestral al comenzar 2026; Barcelona acumula un descenso del 4,7% desde principios de 2024. En Navarra, los nuevos alquileres de los municipios tensionados cayeron un 5,3% interanual en el segundo trimestre de 2026. Al cierre de 2025, bajaron un 4,1% trimestral en Errenteria y un 3,7% en Donostia.

También combatimos los pisos turísticos ilegales: damos a los vecinos poder para prohibirlos y exigimos a las plataformas que no anuncien viviendas sin licencia. Bloquear estas herramientas tiene un coste que pagan las familias.

Por eso, los decretos-ley refuerzan esa protección incluso donde el PP boicotea la ley: una prórroga extraordinaria de hasta 2 años sin subida de precios. Defenderemos su convalidación porque detrás de cada vencimiento hay personas que necesitan hacer planes. Votar contra esa estabilidad las expone a perder su hogar.

También en los decretos-ley regulamos los alquileres de temporada y por habitaciones para cortar el fraude, limitamos las compras especulativas y hacemos tributar a los pisos turísticos como negocio. Protegemos a los hogares vulnerables ante el desahucio sin alternativa, con garantías para los pequeños propietarios.

Para que estos derechos se ejerzan, el Ministerio ha puesto en marcha el 047: información, asesoramiento y acompañamiento jurídico gratuitos frente a los abusos. Atendió más de 20.000 consultas en su primer semestre. Una Administración útil escucha, orienta y ayuda cuando una familia no sabe a quién acudir.

Mayores ayudas

Construir y regular deben ir acompañados de ayudas que lleguen al bolsillo y faciliten la emancipación. El Plan Estatal refuerza las ayudas al alquiler y a la emancipación, junto al impulso de alojamientos universitarios. Estudiar, trabajar y empezar una vida propia no puede depender del patrimonio familiar. Las ayudas a la rehabilitación permiten reducir la factura energética, mejorar la accesibilidad y envejecer en casa. Ayudamos en todas las etapas de la vida.

Los nuevos decretos añaden una deducción del 10% del alquiler habitual. Es dinero que vuelve a los hogares. Reforzamos también los incentivos a pequeños propietarios que alquilan a precios asequibles, de tal forma que quien contribuye a garantizar este derecho debe contar con el Estado.

Y finalmente hemos aprobado la línea TU CASA: préstamos de hasta 50.000 euros, sin intereses ni comisiones, para la compra de la primera vivienda. Para que la falta de ahorros o de herencia familiar no sea una barrera de acceso para quienes quieren comprar su primera vivienda. Eso sí, las viviendas mantendrán un precio máximo de venta permanente. El dinero público debe abrir la puerta de un hogar, nunca la de un nuevo pelotazo.

Dos modelos frente a las elecciones del 29N

El 29N se enfrentan dos modelos. PP y Vox han unido sus votos para bloquear la protección de las familias y preservar el negocio de la especulación. Su receta: desregular, privatizar lo construido entre todos y dejar al inquilino solo ante el mercado. Nosotros defendemos la vivienda protegida para siempre, límites a la especulación y un Estado que haga efectivos los derechos.

Escuchamos la exigencia de la calle: hay que llegar más lejos y más rápido. Ese es también nuestro deseo y nuestro compromiso. Volver a las políticas que alimentaron esta crisis sería darles la espalda. El 29N, España decide si la vivienda sigue siendo fuente de privilegios o se consolida como el 5º pilar del Estado del Bienestar. Nosotros hemos elegido: que trabajar permita acceder a un hogar, emanciparse deje de ser un privilegio y envejecer no signifique temer un desahucio. El futuro de una familia no puede estar a merced de la rentabilidad de un fondo buitre. Su hogar es un derecho. Y los derechos se garantizan desde lo público. **TEMAS**