

OPINIÓN

La ley de la vivienda y la inseguridad jurídica, culpables de la escasez

**Manuel Miñés**

Publicado: 12/09/2025 · 06:00

Actualizado: 12/09/2025 · 06:00



Foto: EP

Con el actual gobierno de **Pedro Sánchez** llevamos siete años escuchando promesas, compromisos, manifestaciones solemnes y megalómanas sobre planes de vivienda y muy especialmente de vivienda de protección oficial, asequible, tanto en propiedad como en régimen de alquiler.

Para acabar con esta gravísima precariedad, últimamente, el pasado abril, y en el recinto de Ifema-Madrid, sin estar anunciada su presencia e intervención, previamente, a modo de *clow* se sacó de la 'chistera' la inmediata puesta en marcha

de un Perte estratégico con sede en Valencia que destinaría 1.300 M€ en 10 años para impulsar la construcción de viviendas industrializadas. De ello hace ya 4 meses y nada más sabemos.

Lo que sí sabemos, es que en el pasado 2º semestre (abril-junio) el precio de la vivienda subió un 12,5%, su mayor alza en 18 años, frente al mismo periodo del 2024.

Desde hace tiempo, en algunas ciudades, y desde hace apenas unos tres años, el fenómeno ya se ha extendido a muchas más capitales de provincias y, ¡cómo no!, también a Valencia. Los propietarios de viviendas han quitado el cartel de "Se alquila" y lo han cambiado, por el de "Se vende".

Teniendo en cuenta que las sucesivas normativas tanto nacionales como autonómicas y/o locales no dan seguridad jurídica a los propietarios de viviendas, y muy al contrario beneficia a quienes se sitúan al margen de la ley (véase, en concreto, la Ley de Arrendamientos Urbanos), la lógica y el resultado es evidente. El inventario de propiedades disponibles -viviendas- en todo el país ha disminuido de forma exponencial y todos los actores del sector (promotores, constructores, propietarios de una segunda vivienda, agentes y portales inmobiliarios, etc), todos, señalan, un momento de inflexión: la entrada en vigor de la fallida Ley de Vivienda, de la que se acaban de cumplir dos años de su entrada en vigor y práctica inoperatividad.

A lo largo de este periodo, multitud de portales y agencias inmobiliarias indican que no les entran apenas viviendas de alquiler. Este subsector asegura que a nivel nacional, el *stock* se ha reducido hasta un 57%, a la par que el precio/ metro cuadrado de alquiler ha llegado a incrementarse en algunas ciudades y zonas hasta un 40/ 45% en dos años.

No se puede poner en alquiler una vivienda en un país donde la lentitud de la justicia ampara, incluso favorece, la posibilidad de permanecer años en una vivienda a unos inquilinos que no abonan la renta; cuando tienes leyes que permiten que el inquilino moroso permanezca en la vivienda ajena sin abonar la renta; cuando al propietario, aunque venga reflejado en contrato suscrito con el inquilino, se le ponen trabas en el momento que quiera aplicar el incremento del IPC contractual a la renta mensual pactada y sujeta a las variaciones de los índices oficiales.

En contra de la falacia -intencionadamente extendida por el propio e ineficaz Gobierno de España y sus ministras de Vivienda, **Isabel Rodríguez**; de Inclusión Social, **Elma Saiz**, y los propios partidos denominados progresistas-, hemos de afirmar que la mayor parte de las viviendas ofrecidas en alquiler no pertenecen a los denominados "grandes tenedores" o "fondos buitres". Pertenecen, por el contrario, a propietarios individuales que a base de ahorros, de años y muchos sacrificios han pagado una hipoteca para adquirir una segunda vivienda y con su alquiler ayudar o complementar su salario o incluso su prestación de jubilación.

Tanto a estos, como a aquellos grandes tenedores -¿por qué no?- se les debe garantizar el abono de la renta, la seguridad de reclamar y cobrar el coste de los desperfectos ocasionados por un inquilino incívico o malintencionado. Es injusto que se tarde años y años en desalojar a un inquilino que se declare vulnerable y que, para mayor humillación del legítimo propietario, se le deba seguir pagando al okupa los gastos de agua, luz o comunidad.

Frente a este panorama, sin duda nada favorable, desde el gobierno nos anunció el Perte de Industrialización de la Vivienda con el objetivo de construir más viviendas, más rápidas, con mayor calidad y eficiencia. A tal fin se prevé destinar una inversión de 1.300 M€ a lo largo de 10 años para construir a un ritmo de 15.000 viviendas industrializadas/año y así hasta llegar a 20.000 en el décimo año.

Este Perte, como venimos comentando, se anunció -y yo fui testigo de excepción- el pasado el 24 de abril, en el recinto Ifema-Madrid por la ministra de Vivienda Isabel Rodríguez y ratificado, a continuación, por el Presidente Pedro Sánchez en la Conferencia de clausura de la Feria de Construcción y Arquitectura avanzada e innovadora: REBUID. De ello, han transcurrido ya más de cuatro meses, y nada sabemos del reglamento que lo regule; de los mecanismos de financiación del Perte; de la disponibilidad de los terrenos, actualmente propiedad del ICO; del Desarrollo del proyecto en terrenos del ZAL, zona logística adscrita a la Autoridad Portuaria de Valencia (APV); del desarrollo Normativo y de las necesarias Modificaciones del Código técnico de la Edificación (cambios y adaptaciones) que requiere este nuevo sistema constructivo.

No quisiera pensar, que esto resultara ser, nuevamente, una nube de verano. Antes al contrario, ya en septiembre, de regreso de las vacaciones estivales en La Mareta y en Andorra, el Gobierno de España y la ministra de Vivienda (Pedro Sánchez & Isabel Rodríguez) sería deseable que se pusieran "manos a la obra" y, aunando voluntades y esfuerzos con las CCAA, resolviéramos el grandísimo problema de la vivienda que padecemos en España. No podemos por más tiempo, ni la clase política ni la parte empresarial, hipotecar y frustrar a generaciones de jóvenes y condenarlos a la escasez, precariedad y angustia que les produce el no poder acceder a una vivienda, para su uso exclusivo e independiente y así iniciar una familia y/o proyecto de vida.

A todo ello, en nuestra área autonómica, alrededor de las tres capitales de provincia e incluidas también las grandes ciudades como Elche, Gandía, Villarreal, Torrent, Requena etc., y cómo no, Valencia *Cap y Casal*, en cuanto a creación de suelo residencial, necesario soporte para una vivienda asequible, debemos abordar con urgencia y amplitud de miras el problema de movilidad, hoy todavía insuficiente, ineficaz (horarios /frecuencias), que nos facilite los desplazamientos colectivos y en parte soluciones el problema de la vivienda asequible.

Manuel Miñés Muñoz es director-gerente - CEO de la Cámara de Contratistas Comunidad Valenciana

TAGS: VIVIENDA

Últimas Noticias

- 1 El BOE publica el nuevo programa formativo de la especialidad de Medicina Nuclear
- 2 La FVMP aprueba por unanimidad la ampliación de las ayudas por la Dana
- 3 La Comissió Ciutat Port exige la paralización de obras "ilegales" en el puerto de València
- 4 Viva Suecia presentará su nuevo álbum en el Roig Arena
- 5 València celebrará una fiesta de movilidad y el transporte público será gratuito el día 22

Suscríbete al canal de Whatsapp

Siempre al día de las últimas noticias

¡Quiero suscribirme!



Recibe toda la
actualidad de
Valencia Plaza en tu
correo

Quiero suscribirme