Opinión

El programa de vivienda del PSOE ante la prueba de la gestión

Más presupuesto no garantiza más viviendas. El verdadero desafío está en la gestión, la seguridad jurídica y la capacidad de ejecución

Fernando Acedo-Rico Henning

El PSOE plantea dedicar anualmente el 1% del PIB a vivienda y alcanzar en cuatro años un parque protegido próximo al 8%. Según el programa electoral presentado por el PSOE, propone gravar progresivamente a grandes tenedores y fondos por viviendas vacías, turísticas o alquiladas a precios abusivos, preservando al pequeño propietario. Este planteamiento merece una valoración que relacione su ambición social con su viabilidad económica y jurídica.

Tomando como referencia el PIB de 2025 publicado por el INE, ese porcentaje equivale a unos 16.900 millones de euros anuales. Es un esfuerzo considerable, que requiere explicar si representa inversión adicional o incluye partidas existentes, qué administraciones lo asumirían y cómo se financiaría. También deberían separarse subvenciones, préstamos y avales: comprometer crédito o garantizar financiación no equivale a ejecutar gasto presupuestario. La credibilidad comienza por una memoria económica verificable.

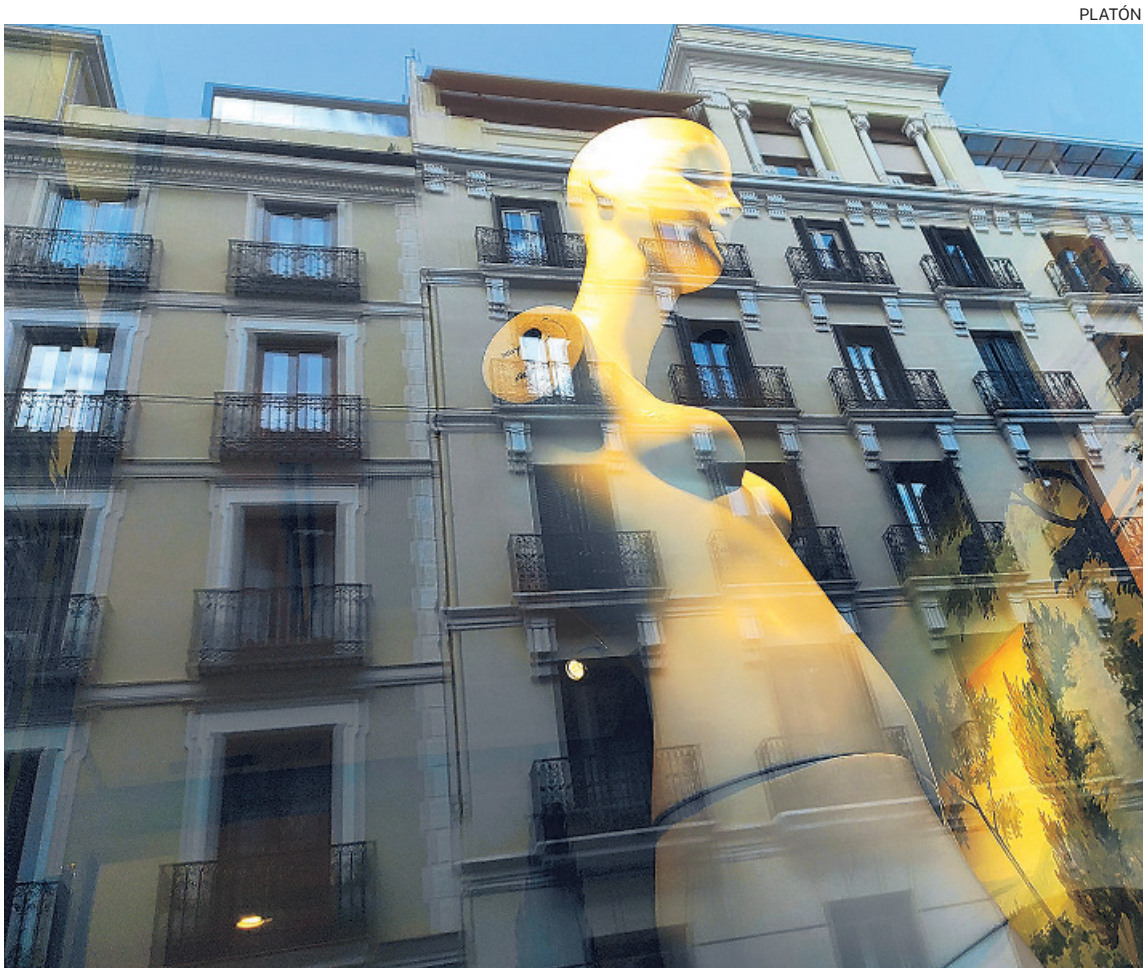
Comparto la necesidad de ampliar la oferta residencial destinada a quienes encuentran mayores dificultades. Pero convendría precisar qué se contará dentro del objetivo anunciado. Vivienda pública y vivienda protegida no son categorías idénticas: una atiende a la titularidad y otra al régimen jurídico. Para evaluar avances necesitamos conocer el punto de partida, el número de hogares beneficiados y la duración de la protección. Las estadísticas deben permitir comparar realidades equivalentes.

La ejecución exige, además, una política de suelo. Cada promoción necesita terrenos adecuados, urbanización, suministros, financiación y licencias. Mi propuesta sería acompañar cualquier compromiso presupuestario de un inventario de parcelas disponibles y un calendario acordado con comunidades autónomas y ayuntamientos. Agilizar procedimientos, coordinar informes y reforzar los servicios técnicos municipales puede resultar tan decisivo como aumentar las dotaciones. Los ciudadanos deberían conocer cuándo estará terminada cada actuación y quién responde de sus demoras.

El plazo de cuatro años obliga a ordenar prioridades. Defendería iniciar las actuaciones maduras, aprovechar inmuebles recuperables y reservar la nueva construcción para ubicaciones con demanda acreditada. Cada decisión debería incorporar transporte, empleo y servicios públicos, porque una vivienda aislada puede resultar inadecuada para sus destinatarios. También considero esencial asegurar que las inversiones mantengan su utilidad social a largo plazo, con fondos para conservación y gestión. Entregar viviendas exige prever su mantenimiento durante décadas y evitar futuras pérdidas patrimoniales.

El instrumento fiscal exige especial cuidado. Considero razonable incentivar el uso residencial estable, pero cualquier tributo debería definir con precisión sus destinatarios, la base imponible y las conductas gravadas. Expresiones como precio abusivo requieren parámetros objetivos y comprobables. También habría que distinguir la desocupación deliberada de las viviendas pendientes de obras, herencias o litigios. Una regulación insuficientemente precisa puede multiplicar los recursos y retrasar precisamente la movilización de inmuebles que pretende conseguir.

PLATÓN



Las medidas deben corregirse cuando sus resultados se apartan del objetivo que justificó su aprobación

Hay que ofrecer reglas duraderas a quien construye y alquila

Desde mi perspectiva como registrador, la seguridad jurídica constituye una condición para ampliar la oferta. Conviene ofrecer reglas duraderas a quien construye, rehabilita o alquila. El diseño fiscal debería valorar conjuntamente cargas e incentivos y prever una transición razonable. Propondría evaluar sus efectos sobre la vivienda efectivamente disponible, las rentas y la inversión. Una medida debe corregirse cuando sus resultados se apartan del objetivo social que justificó su aprobación.

Este debate tiene un contexto normativo inmediato. El 12 de noviembre, la Diputación Permanente convalidó el Real Decreto-ley 29/2026, sobre función social de la vivienda y oferta asequible; el 28/2026, relativo a la estabilidad de los arrendamientos, fue derogado. Conviene distinguirlos. El primero contiene, bajo determinados requisitos, prórrogas extraordinarias de hasta dos años y límites temporales a la actualización de rentas. La referencia al 2% tampoco describe una regla incondicionada aplicable a cualquier contrato.

La protección de los hogares vulnerables merece recursos y una respuesta administrativa efectiva. A mi juicio, las medidas de emergencia deberían acompañarse de alternativas habitacionales, atención social y mecanismos ágiles de compensación cuando procedan. Un propietario particular puede depender del alquiler para completar sus ingresos. Repartir equilibradamente las responsabilidades permite proteger al inquilino y conservar la confianza del arrendador. Esa confianza necesita procedimientos comprensibles y decisiones que lleguen dentro de plazos útiles.

También incorporaría una colaboración estable entre administraciones, promotores y entidades sociales. El derecho de superficie puede facilitar proyectos sobre suelo público con condiciones de destino y precio previamente definidas. La rehabilitación permitiría recuperar edificios adecuados donde exista demanda, siempre con garantías de habitabilidad y accesibilidad. En ambos casos exigiría adjudicaciones transparentes, financiación suficiente y controles sobre el cumplimiento. La pluralidad de operadores puede contribuir al objetivo común si las reglas se conocen desde el principio.

Para juzgar el programa socialista propondría un balance anual accesible: presupuesto ejecutado, viviendas terminadas, alquileres ofrecidos y familias atendidas. Añadiría indicadores de conservación del parque y tiempos de adjudicación. Son datos que permiten corregir errores y exigir responsabilidades. La ambición presupuestaria merece ser examinada con seriedad; su valor dependerá de la capacidad de gestión que la acompañe. El compromiso electoral será convincente cuando una familia pueda identificar una vivienda disponible, conocer sus condiciones y acceder a ella con estabilidad.

Fernando Acedo-Rico Henning, registrador de la propiedad y doctor en Derecho