



Escrivá plantea limitar el uso no residencial de la vivienda ante la grave crisis de acceso

El Banco de España alerta de que este tipo de medidas deben aplicarse con mucha cautela | El Gobernador apuntó a la posibilidad de aplicar límites a la concesión de hipotecas

Alba Brualla MADRID.

El Banco de España plantea limitar el uso no residencial de la vivienda como una medida temporal para aliviar la grave crisis de acceso que atraviesa el mercado español. El organismo considera que actuaciones como restringir las viviendas turísticas o determinados alquileres de temporada pueden contribuir a reducir la presión sobre la demanda en las zonas más tensionadas, aunque advierte de que este tipo de intervenciones deben diseñarse “con mucho cuidado” para evitar efectos contraproducentes y, sobre todo, ir acompañadas de un aumento de la oferta residencial.

Así lo recoge el Informe Anual 2025 del supervisor, presentado la pasada semana, y lo defendió este martes su gobernador, José Luis Escrivá, durante su comparecencia en la Comisión de Economía del Congreso. El responsable del Banco de

El organismo calcula que el país acumula un déficit de 750.000 unidades

España calificó el problema de la vivienda como una “emergencia nacional” y subrayó que el principal desequilibrio del mercado no está en un exceso de demanda, sino en la incapacidad de la oferta para responder al fuerte crecimiento de la formación de hogares de los últimos años.

“Hay muchas razones desde el punto de vista macroeconómico para plantear la vivienda como una emergencia nacional”, afirmó Escrivá, quien insistió en que la prioridad debe ser aumentar el parque residencial disponible. “Nos parece que hay que poner claramente el foco en incrementar la oferta”, añadió. El diagnóstico del supervisor es contundente. España acumula un déficit de unas 750.000 viviendas, fruto de una oferta que ha crecido muy por debajo de la demanda durante la última década. La situación se ha agravado tras la pandemia debido al incremento de la población, el dinamismo migratorio, la escasez de suelo finalista, la pérdida de capacidad del sector de la construcción y el auge de determinados usos alternativos de la vivienda.



El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá. E. PRESS

Ante este escenario, el Banco de España considera que algunas medidas dirigidas a contener la demanda pueden desempeñar un papel transitorio mientras se desarrollan políticas capaces de incrementar la oferta. Entre ellas menciona las limitaciones a los usos no residenciales de la vivienda, como los pisos turísticos o determinadas modalidades de alquiler temporal, que en algunos mercados compiten directamente con el alquiler residencial y reducen el número de vivien-

das disponibles para los hogares. No obstante, el organismo introduce un importante matiz. Estas medidas no constituyen una solución estructural y pueden generar costes económicos si no se diseñan adecuadamente.

El informe advierte de que restringir determinados usos de la vivienda puede afectar negativamente a sectores como el turismo, la hostelería, el comercio o incluso la actividad universitaria vinculada al alojamiento temporal. Por ello, re-

comienda evaluar continuamente sus efectos y revisar su eficacia conforme evolucionen las condiciones del mercado.

Escrivá trasladó ese mismo mensaje durante su intervención en el Congreso. Aunque reconoció que el Banco de España no descarta medidas temporales para contener la demanda mientras la oferta se recupera, insistió en que cualquier actuación debe aplicarse “con mucho cuidado para que no tenga efectos indeseados”.

El gobernador defendió acelerar la movilización de suelo, reforzar la construcción de vivienda pública asequible, impulsar la industrialización del sector y mejorar las infraestructuras necesarias para facilitar nuevos desarrollos residenciales. Precisamente, el informe insiste en que las políticas orientadas a contener la demanda solo pueden aliviar parcialmente el problema si no van acompañadas de un incremento sostenido de la oferta. El Banco de España señala que actuaciones como los bonos al alquiler, las ayudas directas a la compra o determinados incentivos fiscales pueden terminar trasladándose a los precios cuando la oferta es escasa, reduciendo así su efectividad para mejorar el acceso a la vivienda.

Escrivá también confirmó que el supervisor está estudiando “con muchísimo cuidado” la posibilidad de intervenir los estándares bancarios para la concesión de hipotecas de

En España hay 900.000 pisos que se destinan al turismo o a la inversión

mayor riesgo. El objetivo sería prevenir la acumulación de vulnerabilidades financieras similares a las que desembocaron en la crisis inmobiliaria de 2008. No obstante, reconoció que se trata de medidas “intrusivas” que podrían dificultar aún más el acceso a la vivienda de jóvenes y familias con menor capacidad económica, por lo que aseguró que cualquier decisión se adoptará únicamente tras analizar toda la evidencia disponible.

Reorientar el uso

Por otro lado, la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, defendió que hay que reorientar las 900.000 viviendas que, según el Banco de España, se están destinando al turismo o a la inversión hacia el uso residencial para dar respuesta a uno de los principales problemas de la ciudadanía. Además, señaló como “prioridad” para solucionar la crisis a la conformación de un parque público de vivienda asequible, a través de los ejes de aumentar el presupuesto, las actuaciones de Casa 47, el plan estatal de vivienda y la construcción.