

Con las aportaciones de los principales agentes del sector

Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España

La Confederación Nacional de la Construcción (CNC), la Asociación de Promotores Constructores de España (APCEspaña), el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y el Consejo General de Arquitectura Técnica de España (CGATE), como principales entidades representativas del sector de la construcción, promoción, arquitectura y arquitectura técnica de nuestro país, señalan los diez principios fundamentales para abordar la crisis de la vivienda en España.

Un decálogo que se presenta con motivo de la inminente celebración de Construmat, el Salón Internacional de la Construcción, que actúa como altavoz sectorial y que reunirá el próximo mes de mayo en Barcelona a todos los agentes del sector y a representantes de diferentes administraciones para debatir soluciones a esta problemática a partir de las siguientes premisas:

1. **Aumento de la oferta de vivienda:** Es imprescindible incrementar la creación de todas las tipologías de vivienda (libres, asequibles y sociales), tanto en venta como en alquiler. Se necesitan al menos 220.000 viviendas anuales para equilibrar el mercado y responder a la creciente demanda, evitando un déficit que podría superar los tres millones de viviendas en 2039.
2. **Agilización de la transformación y gestión del suelo:** Es imprescindible disponer de suelo finalista. Por ello, se demanda una gestión del suelo ágil, con todas las garantías y seguridad jurídica. En la actualidad, se trata de un proceso complejo y lento; el tiempo medio necesario para desarrollar nuevos proyectos es de entre 10 y 15 años. Esto complica la puesta en carga de nuevos suelos en un momento en el que se necesita para desarrollar la oferta de vivienda asequible que precisa España. La reforma de la Ley del Suelo es prioritaria para desencallar los planeamientos paralizados.
3. **Unificación normativa, agilidad y mejoras en el proceso de concesión de licencias.** Dos procesos esenciales para garantizar la seguridad jurídica y atraer inversión. Un marco regulador claro y estable, libre de arbitrariedades y con criterios unificados, no solo reduce la carga burocrática, sino que también fomenta y agiliza la actividad promotora. Asimismo, la digitalización y el uso de tecnologías como la Inteligencia Artificial pueden optimizar la gestión administrativa, acortando plazos y mejorando la eficiencia en la tramitación de licencias. Es responsabilidad de la Administración en todos sus ámbitos dotarse de los medios y recursos necesarios para cumplir con la legalidad vigente.
4. **Fiscalidad adecuada y financiación accesible:** La vivienda soporta una carga fiscal excesiva, con impuestos que representan hasta un 25% del precio final. Se deben establecer incentivos fiscales para la promoción de vivienda asequible y reforzar la financiación mediante líneas ICO y colaboraciones con el Banco Europeo de Inversiones.
5. **Colaboración público-privada efectiva:** La administración por sí sola no puede resolver el problema. Es imprescindible un marco estable de colaboración con el sector privado para maximizar los recursos y la eficiencia en la construcción y gestión de viviendas asequibles.
6. **Impulso a la rehabilitación y regeneración urbana:** La rehabilitación debe jugar un papel clave en la transformación y aumento del parque de viviendas existente. Es necesario establecer ayudas estables y accesibles –sin una tramitación compleja– para fomentar la rehabilitación de edificios y su entrada en los mercados de venta y alquiler a un precio asequible.

7. **Apostar por la sostenibilidad, la industrialización, y la calidad arquitectónica:** La construcción debe alinearse con los objetivos de descarbonización y eficiencia energética de la Unión Europea. Se requiere apoyo a la industrialización del sector, garantizando financiación específica, seguridad jurídica, agilidad en el marco regulatorio y normativas claras que favorezcan este modelo constructivo, haciéndolo compatible con la construcción tradicional y la preservación de oficios y garantizando la calidad arquitectónica.
8. **Necesidad de atraer e incorporar más mano de obra:** El sector necesita abordar la falta de mano de obra, tanto cualificada como no cualificada, un problema que dificulta la materialización de proyectos de obra nueva, rehabilitación de edificios o reconstrucción de inmuebles afectados por desastres naturales. A corto y medio plazo, se estima que el sector precisaría incorporar alrededor de 700.000 trabajadores para no poner en riesgo la ejecución de proyectos clave. Entre otras acciones, se propone una campaña de mejora de imagen y un plan de choque para adecuar y adaptar la Formación Profesional a las necesidades del sector, así como la regularización de migrantes con formación específica y la promoción de la contratación de jóvenes, de mujeres y de aquellos trabajadores que se vieron obligados a abandonar el sector en crisis anteriores.
9. **Garantizar una dotación presupuestaria suficiente y estable:** Las políticas de vivienda deben contar con fondos adecuados y sostenidos en el tiempo para ser efectivas. No se pueden limitar a anuncios sin respaldo económico real.
10. **Pacto de Estado por la vivienda:** Es urgente alcanzar un consenso político que trascienda legislaturas y permita abordar el problema de la vivienda con una visión a largo plazo. Es hora de pasar de los discursos a la acción y garantizar soluciones duraderas para el acceso a la vivienda de las generaciones presentes y futuras.

Madrid, 3 de abril de 2025