



[El Gobierno frente al espejo: el sector inmobiliario cifra en 3 millones las viviendas que faltan mientras Sánchez insiste en el intervencionismo](#)

AEC
31/10/2025

Mientras el Gobierno de Pedro Sánchez insiste en presentar el problema de la vivienda como una consecuencia de la especulación de mercado, la realidad de los datos ofrece una perspectiva radicalmente distinta. Lejos de los discursos ideológicos, el sector inmobiliario ha puesto sobre la mesa una cifra que desmonta la narrativa oficial: España necesitará más de tres millones de viviendas en alquiler durante los próximos quince años.

Un baño de realidad para las políticas intervencionistas

Durante el reciente evento *Rental Housing Forum*, diversos representantes del sector expusieron la magnitud del desafío. La directora de Inversión de Azora, Amalia López, fue contundente al señalar que la construcción de estos tres millones de viviendas requeriría una inversión de 540.000 millones de euros. López también pronosticó que, de seguir la tendencia actual, «esta diferencia seguirá aumentando».

Estas cifras contrastan frontalmente con las soluciones propuestas por el Ejecutivo, centradas en el control de precios del alquiler

y en la promoción de un parque público de vivienda a todas luces insuficiente para cubrir la demanda real. La insistencia en señalar a los propietarios y a los fondos de inversión como culpables desvía la atención del problema estructural: una alarmante falta de oferta.

Apunte Jurídico: El artículo 47 de la Constitución Española consagra el derecho a disfrutar de una vivienda digna, pero lo enmarca como un principio rector de la política social y económica. Esto significa que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones para hacer efectivo este derecho, pero no les otorga un poder ilimitado para intervenir en el mercado o vulnerar el derecho a la propiedad privada, protegido por el artículo 33. Las políticas de vivienda deben equilibrar ambos mandatos constitucionales, algo que las medidas de control de precios ponen en seria duda.

La inviabilidad jurídica y económica del modelo Sánchez

La estrategia del Gobierno no solo se demuestra ineficaz desde el punto de vista económico, sino que además genera una profunda inseguridad jurídica. La imposición de topes al alquiler y las constantes amenazas regulatorias desincentivan la inversión privada, precisamente la que se necesita para movilizar los 540.000 millones de euros que requiere el mercado. En lugar de facilitar la construcción y la puesta en el mercado de nuevas

viviendas, las políticas gubernamentales contraen la oferta y endurecen las condiciones de acceso.

El Ejecutivo parece ignorar que sin un marco legal estable y respetuoso con la propiedad privada, es imposible atraer el capital necesario para solucionar un déficit de esta magnitud. La consecuencia directa es la contraria a la que se persigue: menos viviendas disponibles, precios más altos en el mercado no regulado y una mayor dificultad para los ciudadanos, especialmente los jóvenes, para acceder a una vivienda.

Apunte Jurídico: La competencia en materia de vivienda está mayoritariamente transferida a las Comunidades Autónomas. La Ley estatal de Vivienda impulsada por el Gobierno central ha sido objeto de numerosos recursos de inconstitucionalidad por invadir competencias autonómicas. Esta centralización forzosa no solo es jurídicamente cuestionable, sino que ignora las particularidades de cada mercado regional, imponiendo soluciones uniformes que se han demostrado ineficaces en otros países.

En definitiva, los datos del sector inmobiliario no son una opinión, sino un diagnóstico técnico. El problema de la vivienda en España es un problema de oferta, y la solución no vendrá de la mano de un mayor intervencionismo que ataca la seguridad jurídica, sino de políticas que incentiven la construcción y la inversión para cerrar una brecha que el Estado, por sí solo, es incapaz de cubrir.