

EDITORIAL >

Pisos para vivir, no para especular

La propuesta de los Comunes para limitar la compra de vivienda responde a una demanda ciudadana, pero plantea problemas jurídicos



Un hombre pasa frente a una agencia inmobiliaria en Barcelona.

GIANLUCA BATTISTA



EL PAÍS

06 NOV 2025 - 05:30 CET

70

La carestía de la vivienda es el principal y más apremiante problema de España. Cualquier iniciativa ambiciosa que sirva para impulsar el debate y

llegar a políticas útiles sobre este asunto debe ser bienvenida. [Ese es el principal valor de la proposición de ley de los Comunes presentada en el Parlamento de Cataluña.](#) Sustancialmente, plantea que en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado los ayuntamientos puedan, con condiciones, limitar la compra de pisos o de edificios residenciales, con el objetivo de evitar la especulación. La proposición se inspira en un reciente estudio jurídico encargado por un organismo oficial barcelonés que defiende el encaje constitucional de limitar, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal, la adquisición de pisos. Sería una medida urgente y excepcional, limitada en el tiempo y restringida a determinados requisitos —por ejemplo, solo se podría comprar una vivienda para que sea la residencia habitual del comprador durante al menos un lustro—.

Precisamente por la extrema relevancia del derecho a una vivienda y su peso en la persistencia de la desigualdad, los poderes públicos y la sociedad deben ser muy cautos y rigurosos en este debate. Convertir en definición jurídica con rango legal un concepto como la “especulación inmobiliaria” es problemático. No toda la inversión en vivienda es especulativa. Conjuguar las imprescindibles respuestas al grave problema habitacional de España con el respeto al derecho a la propiedad y la iniciativa económica privada tiene el suficiente calado como para este debate no se convierta, con cierta frivolidad política, en la cuestión central del apoyo de sus promotores o de formaciones como ERC y la CUP a los Presupuestos de Cataluña y de Barcelona. Voluntad de debatir, toda, pero realismo también todo, [señalaba ayer en el Parlament el *president* Salvador Illa.](#)

El rigor en las propuestas debe ser el camino cuando lo que se juega es la misma cohesión social. España es uno de los países de la UE donde más ha crecido el PIB *per capita* en el último medio siglo. Pero ello no se ha traducido en una reducción equivalente de la desigualdad, [que da claras muestras de cronificación.](#) En gran medida, se debe a esta carestía de la vivienda, que en los últimos seis años ha pasado de ser un factor de integración a convertirse en la gran emergencia social para los hogares más vulnerables. Los precios de compra y, en particular, de alquiler, suben muy por encima de los ingresos salariales de los hogares modestos, lo que afecta especialmente a los jóvenes. Bienvenida la agitación del debate político en una tarea tan urgente como acabar con una desigualdad que está vulnerando de facto el derecho constitucional de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.