

VIVIENDA >

E El país con más inquilinos de Europa busca remedio a la escasez de casas: “Los anuncios desaparecen en minutos”

Alemania pone en marcha una promotora pública y refuerza los topes de precios mientras el Gobierno de Merz se enfrenta a los planes de Berlín para nacionalizar parques privados



ESCUCHAR EL ARTÍCULO | 9 min. 



Un edificio de apartamentos en construcción en Berlín.
JENS KALAENE (DPA/PICTURE ALLIANCE VIA GETTY IMAGES)



ALMUDENA DE CABO

Berlín - 29 JUL 2026 - 05:30 CEST



2 

Añadir EL PAÍS en Google

Alemania atraviesa desde hace años una grave [crisis del sector inmobiliario](#). En todo el país faltan más de un millón de viviendas, según calculan los expertos. La escasez de pisos en las grandes ciudades ha elevado tanto la presión sobre el Gobierno que la coalición que encabeza el canciller Friedrich Merz acordó en su reciente paquete de reformas crear una sociedad pública para construir vivienda asequible. Le acompañará una ley que impida los planes de la ciudad de Berlín para que algunos parques privados de alquiler (Alemania se caracteriza por tener grandes empresas privadas dedicadas al arrendamiento que gestionan miles de casas) se conviertan en públicos mediante leyes de socialización. El Ejecutivo federal alega que eso podría frenar la construcción privada. Sin embargo, existen dudas sobre la efectividad de estas medidas.

La edificación de viviendas nuevas en Alemania lleva años estancada. Según la Oficina Federal de Estadística, en 2025 se terminaron 206.600 viviendas, unas 45.000 menos que el año anterior y el mínimo registrado desde 2012. Mientras, este año se espera que descienda hasta las 185.000, según publicó la semana pasada el instituto Ifo. Esta escasez, unida al aumento de población en las grandes ciudades, [ha incrementado el precio de los alquileres](#). A esto se suma la guerra con Irán, que ha encarecido la construcción y ha provocado un aumento de los tipos de interés, lo que dificulta la financiación.

“Las perspectivas para la construcción de viviendas en Alemania habían mejorado ligeramente hasta febrero. Sin embargo, la guerra con Irán y el aumento de la inflación en el sector de la construcción probablemente volverán a [complicar la vida a los promotores](#) inmobiliarios y a los constructores de viviendas”, afirmó Ludwig Dorffmeister, experto del Ifo, en el informe. Además, el sector critica que, en los últimos años, los políticos han encarecido la edificación con numerosas reglas como normas energéticas o disposiciones sobre el aislamiento acústico.

Al final, resumen, se trata de un problema de desequilibrio entre la oferta y la demanda que hace subir los alquileres en un país donde más del 53% de los hogares viven de alquiler —el nivel más alto de la UE—. En ciudades como Berlín o Leipzig este porcentaje sube por encima del 80%, como destaca el economista del instituto DIW Konstantin Kholodilin. Además, la crisis financiera de 2008 y luego la crisis de los refugiados de 2015 incrementaron la población en los núcleos urbanos. “También faltan terrenos para construir en las grandes ciudades y el proceso de obtención de permisos para construir dura mucho”, analiza el experto.

En un intento por [incentivar la construcción](#), la ministra de Vivienda, Desarrollo Urbano y Construcción de Alemania, Verena Hubertz, presentó en junio un plan de acción para reducir los costes. Entre otras medidas, busca simplificar las ayudas disponibles para los promotores inmobiliarios y acelerar los procesos de planificación. El objetivo es que la planificación no dure más de dos años (actualmente está en una media de 27 meses). También se pretende recurrir con

mayor frecuencia a la construcción industrializada, que funciona según un sistema de módulos prefabricados que se ensamblan en la obra, agilizando el trabajo.

Además de estos planes, el Gobierno de coalición entre conservadores y socialdemócratas incluyó en el [paquete de reformas](#) presentado a principios de julio un punto dedicado al mercado inmobiliario. Ahí anunciaron la creación de una sociedad para construir viviendas asequibles. Sin embargo, Kholodilin duda del efecto que esto pueda tener y recuerda que ya existen muchas compañías de este tipo a nivel regional. “En vez de crear una estructura nacional burocrática con nuevos puestos, yo ayudaría a las empresas ya existentes dando, por ejemplo, más soporte financiero o de construcción”, señala.

Asimismo, el Gobierno anunció que “para no poner en peligro la construcción de viviendas privadas, una ley federal establecerá que ya no sea posible la nacionalización de parques de viviendas de alquiler privadas”. Eso es precisamente lo que reclama la *Iniciativa para expropiar a Deutsche Wohnen & Co* (la mayor compañía inmobiliaria de Alemania) en la ciudad-Estado de Berlín. “Queremos construir, no expropiar”, justificó el vicescanciller y líder socialdemócrata, Lars Klingbeil. Pero la ministra de Justicia, Stefanie Hubig, se ha mostrado escéptica al respecto. “Hay expertos que expresan dudas sobre si algo así puede regularse de forma conforme a la Constitución”, declaró la política socialdemócrata al diario *Handelsblatt*.

Los berlineses votaron en referéndum en 2021 a favor de convertir en parque público las viviendas privadas de grandes propietarios como Deutsche Wohnen — propietaria de más de 100.000 viviendas solo en Berlín—. Posteriormente se aprobó una ley marco al respecto. El Gobierno regional de coalición entre conservadores y socialdemócratas no la ha aplicado aún, pero La Izquierda y Los Verdes han prometido hacerlo si gobiernan tras las regionales del 20 de septiembre.

El debate lleva tiempo acaparando la atención pública y se ha erigido como uno de los principales puntos de La Izquierda para ganar votos en las elecciones de Berlín. Su candidata, y una de las favoritas a hacerse con la capital, Elif Eralp, ha centrado su campaña en el acceso a una [vivienda asequible](#) consciente de que es la principal preocupación de los berlineses, como reflejan los sondeos. Y no la migración o la seguridad como afirman desde la ultraderecha.

Buscar piso se ha convertido en toda una odisea. Dorothee buscó intensamente durante más de un año un piso para poder mudarse con su pareja. En principio los dos tenían todo a su favor: alemanes, con trabajos indefinidos desde hace muchos años, buenos ingresos, no fumadores, ni mascotas. “Los anuncios los quitaban en cuestión de minutos”, recuerda. “Cuando íbamos a ver un piso, la mayoría de las veces había muchísima gente. Como 60 o 70 personas”, señala. “Simplemente apenas había ofertas a precios asequibles. A menudo eran solo por un tiempo determinado

o estaban en la planta baja de una calle muy transitada. O había cosas de lo más absurdas”.

Al final, encontraron uno en un barrio en el este de la capital, alejado del centro y de las zonas donde querían vivir. Ella, como muchos otros, critica que se hayan construido tantas oficinas en los últimos años en el centro, “simplemente porque el Estado no impone restricciones tan estrictas” y que muchos de esos edificios estén ahora vacíos. También lamenta que se esté “avanzando muy lentamente para mejorar la situación del alquiler”. “Creo que el problema solo se puede resolver prestando una atención muy especial a la construcción de viviendas asequibles”, agrega.

Consciente de esta escasez de alquileres económicos, el Gobierno ha presentado [un proyecto de ley](#) para reforzar la eficacia del freno al precio de los arrendamientos, que establece que un nuevo contrato [solo puede ser un 10% superior al alquiler](#) comparativo local recogido en un índice anual y que se aplica en todas las zonas con problemas de vivienda. Su objetivo es ampliar el mercado de alquiler a largo plazo y acabar con las excepciones a la norma que han provocado la proliferación de pisos temporales y amueblados a precios desorbitados.

Se quiere restringir el alquiler temporal a un plazo de seis meses y por regla general, solo se podrá exigir un suplemento por mobiliario basado en el valor actual de los muebles. Por otra parte, en el caso de las viviendas totalmente amuebladas, se podrá aplicar una tarifa fija del 10 % del alquiler neto sin gastos. Según el economista Kholodilin, si bien este freno al alquiler puede ser positivo, también tiene un lado negativo y es que “provoca que se construya menos y que se genere aún más déficit de la vivienda”.

En la práctica, muchos inquilinos, por miedo a conflictos con su arrendador, se muestran reacios a denunciar abusos. En un intento por remediar esto, el Gobierno regional de Berlín aprobó en julio el registro de alquileres, una base de datos digital que recopilará los 1,8 millones de [viviendas de alquiler](#) de la capital para detectar casos sospechosos de especulación inmobiliaria con ayuda de la inteligencia artificial. También activará un escáner de alquileres que analizará de forma automatizada los anuncios de viviendas en portales de Internet para detectar posibles incumplimientos de la ley. Un primer análisis de más de 7.700 anuncios publicado en junio reveló que en el 46% de los casos existe sospecha de infracción.

Si tiene dudas, sugerencias o simplemente quiere contarnos su caso, puede enviarnos un email a vivienda@elpais.es.

Los datos que facilite serán tratados por EDICIONES EL PAÍS, S.L.U., (C/ Miguel Yuste,

40, 28037-Madrid), con la finalidad de gestionar sus dudas y/o testimonios y elaborar contenido informativo. Podrá ejercer sus derechos reconocidos en materia de protección de datos a través de la dirección dpo@prisa.com acreditando su identidad e identificando el derecho que desea ejercitar. Para más información consulte la [Política de Privacidad](#).

SOBRE LA FIRMA



Almudena de Cabo

Ha desempeñado la mayor parte de su carrera como corresponsal en Alemania, país al que llegó en 2007 y donde ha trabajado para medios como la Agencia Alemana de Prensa (DPA), TVE o El Correo. Vivió varios años en Londres, donde trabajó para BBC Mundo antes de regresar a Berlín en 2024. Desde entonces escribe sobre Alemania en EL PAÍS.