



# CORTES GENERALES

# DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

---

Año 2026

XV LEGISLATURA

Núm. 490

Pág. 1

## VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.<sup>a</sup> ISABEL MARÍA BORREGO CORTÉS

Sesión núm. 24

celebrada el martes 17 de febrero de 2026

---

Página

### ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar en relación con el objeto de la comisión:

|   |    |
|---|----|
| — Del presidente de Metropolitan House (Angulo Cordero). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000569) .....  | 2  |
| — Del secretario y responsable del Área Socioeconómica y Derechos Humanos del Consejo de la Juventud de España (Muñoz Rodríguez). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000570) ..... | 10 |

---

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 2

**Se abre la sesión a las diez y tres minutos de la mañana.**

**CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARCENCIAS PARA INFORMAR EN RELACIÓN CON EL OBJETO DE LA COMISIÓN:**

- **DEL PRESIDENTE DE METROPOLITAN HOUSE (ANGULO CORDERO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000569).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Se abre la sesión procediéndose a tramitar el orden del día. Les comunico que a lo largo de esta sesión no se va a disponer de traducción simultánea en ninguna lengua.

Se inicia la comisión con la celebración de la primera de las comparecencias para informar en relación con el objeto de la comisión, en este caso de don Rafael Angulo Cordero, presidente de Metropolitan House; el autor de la solicitud de comparecencia es la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

Tiene la palabra el señor presidente de Metropolitan House, a quien agradecemos su presencia y su disposición para informar a esta comisión en relación con el objeto de esta comparecencia.

Tras la intervención del señor Angulo, tendrán la palabra los portavoces por tiempo de tres minutos para formular las preguntas que consideren oportunas.

Tiene la palabra en este momento el señor Angulo.

Muchísimas gracias.

El señor **PRESIDENTE DE METROPOLITAN HOUSE** (Angulo Cordero): Señorías, buenos días.

En primer lugar, como se suele decir siempre, quiero agradecer la oportunidad que nos brinda esta comisión para poder hacer hoy aquí propuestas sobre vivienda que sean constructivas y prácticas.

Quien les habla es Rafael Angulo Cordero. Soy fundador y presidente de Metropolitan House. Empecé trabajando en la industria del automóvil en SEAT, un automóvil que entonces era accesible, asequible, y he dedicado los últimos cuarenta años a la promoción de vivienda asequible y social con distintas denominaciones empresariales, pero fundamentalmente como gestores de comunidades de bienes y cooperativas. Eso es lo que hemos hecho durante los últimos cuarenta años. Empecé en el año 1982, una época de gran crisis en toda España. Hicimos un bloque de VPO entre compañeros y amigos en el barrio de Les Corts de Barcelona. Hemos tenido distintas denominaciones empresariales, y hemos ido evolucionando hasta llamarnos Metropolitan House, y así llevamos veintitrés años. Hemos alojado a miles de familias y hemos construido miles de viviendas, en su gran mayoría, en el área metropolitana de Barcelona, donde recientemente la Generalitat de Catalunya nos ha calificado como promotores sociales.

Creo que fue el año pasado cuando el señor López Cerezo —una gran persona que distingo en vivienda social, y que ahora está de gerente en Málaga— dijo que en la primera década de este siglo se construían unas 389 000 viviendas en toda España y en la segunda, 2010-2020, esa cifra bajó hasta las 45 000. El parón inmobiliario fue tremendo, bajando hasta el 12% de la época clamorosa. En la actualidad, se están promoviendo unas 100 000 viviendas al año —de las cuales 14 000 son viviendas protegidas— a pesar de que el número de hogares va creciendo y ahora estamos ya cerca de los 200 000 hogares nuevos cada año. Esto significa que la brecha va aumentando. Van creciendo los hogares y la vivienda sigue estancada en 100 000 viviendas.

Para ayudar a España a construir el quinto pilar del bienestar, que es la vivienda asequible, desde Metropolitan House hemos realizado todo tipo de colaboraciones con intención de reducir la vivienda de alquiler de VPO en nuestro país. Vamos a relatar las causas de por qué se ha elevado el precio de la vivienda en España. En primer lugar, está la insuficiencia estructural de la oferta, especialmente de vivienda asequible y social, tanto en venta como en alquiler, y todo ello en relación con la demanda real. La VPO supone solo el 2,6% del total de las viviendas en España, cuando en Europa es el 9,5%. Este es otro factor que impide que se regule el mercado. Como sabéis, la vivienda de VPO siempre tiende a nivelar y, si hay más oferta de VPO, baja el precio de la libre; y, claro, cuando no hay, la demanda es más fuerte y el precio sube. El mercado funciona de esa manera y a veces también tiene sus fallos.

En segundo lugar, hay déficit de colaboración público-privada estable, bien regulada y orientada hacia la producción sostenida de vivienda asequible y protegida. Hace falta una colaboración entre la Administración y la promoción privada de vivienda asequible y social; ello requiere confiar en el criterio de quienes tienen los medios y los conocimientos necesarios para emprender complicadas obras de edificación asumiendo muchísimas responsabilidades. Si, en vez de ayudar a las tramitaciones, aportar

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 3

criterios de interpretación normativa inmediatos y reducir tiempos de concesión de licencias, el sector público toma un papel defensivo y reactivo, el coste de la vivienda se encarece notablemente. Ya podéis imaginar lo que supone que toda esta tardanza e interpretación urbanística en tramitación de licencias se alargue un año más —porque es muy fácil que en España sea un año más— a efectos de inversión. Esto va directamente al precio de la vivienda, es decir, el exceso de burocracia contribuye a agravar el problema de la vivienda.

Tenemos otro problema, que es el desajuste entre el modelo de oferta residencial y las necesidades sociales actuales tanto en tipología de activos como en la localización y los precios. Es decir, los pisos no tienen las dimensiones que hoy se requieren —se están haciendo de dos y tres dormitorios, cuando hoy se necesitan pisos de menor dimensión—, y además se hacen en lugares donde no son más necesarios. Luego viene la rigidez del planeamiento urbanístico, especialmente en edificabilidad, en usos del suelo, planes de desarrollo, y todo ello limita la capacidad de respuesta del mercado. Además, hay una excesiva carga fiscal particularmente en la VPO —IVA, licencias, etcétera—, que encarece la producción y contradice la finalidad social para la que es concebida, al igual que hay una burocracia administrativa excesiva y dilatada que prolonga los plazos de promoción, incrementa los costes financieros y repercute directamente en el precio de la vivienda.

Como veis, hay poca oferta, la colaboración público-privada no funciona como debería porque hay demora y también hay mucha burocracia en la entrega de licencias y la respuesta en las interpretaciones de los propios proyectos.

Tenemos que abordar también un tema que es delicado, pero que también concurre, y es que en nuestro país existe una cierta aversión a la construcción. No sé por qué construir viviendas es un maleficio. La sociedad no está preparada para una necesidad tan imperiosa, y al propio tiempo lo ve contradictorio y hay aversión hacia ello. En ocasiones, cuando se van a iniciar obras aparecen las típicas pancartas, incluso en lugares donde hacía años que estaba prevista la construcción de viviendas de VPO, y es entonces cuando echamos en falta que se pueda explicar la bondad del planeamiento aprobado y la necesidad de mantener las ciudades cohesionadas. Este es un tema con el que tendríamos que culturalizarnos y decir: Si es para hacer vivienda de VPO, pues hay que hacerla porque eso estaba aprobado. Es como cuando se hace una autopista y la ciudad crece, pero cuando llegas a la autopista lo que sobra es la autopista. Esta es una cuestión que entorpece, se alarga en el tiempo y a veces hace inviable la promoción. Es otra de las causas que no es menor.

Las consecuencias del elevado precio de la vivienda son dos: la exclusión y la desigualdad. Por un lado, tenemos el retraso o imposibilidad de emancipación de los jóvenes, con un impacto directo en su autonomía vital y en la igualdad de oportunidades y, por otro, situaciones de hacinamiento residencial con familias viviendo en habitaciones o en condiciones y precariedad habitacional. Ver a familias viviendo en habitaciones en los barrios de Madrid y Barcelona es una auténtica desgracia. Yo diría que eso es el barraquismo del siglo XXI. No es ni uno ni dos, sino que hay barrios enteros donde en cada habitación vive una familia. En este tema tan crucial y tan importante a veces se echa en falta el periodismo de investigación, porque se trata de barrios completos, no de casos aislados. Hay barrios en Barcelona y Madrid que están llenos y donde ya una habitación casi vale lo que tenía que valer el alquiler del piso. Yo me he dedicado a visitar varios barrios, tres de ellos en Madrid, tres en Barcelona, en Hospitalet, donde entras en la vivienda y piensas: ¿pero cómo pueden vivir aquí? La cocina es de 2 metros cuadrados, pero, bueno, es cocina, y hay pisos de 50 metros que tienen tres dormitorios. Hoy el precio de las habitaciones en Hospitalet, en Santa Coloma, en Carabanchel, está entre los 400 y 600 euros. La mayoría de ellos son casi ilegales porque alguien alquila un piso y luego realquila las habitaciones.

Otra de las consecuencias es el retraso en la formación de nuevas familias y el descenso de la natalidad, con consecuencias demográficas, sociales y económicas a medio y largo plazo.

¿Qué propuestas daríamos nosotros? Para empezar, pensamos que debería haber una puesta a disposición efectiva de suelo público destinado prioritariamente a vivienda asequible y social. Tendría que ser urgente para la Administración poner suelo a disposición de la empresa privada o público-privada, y que esos suelos no estén durmientes para hacer vivienda. Yo podría citar innumerables casos de ayuntamientos donde hay suelos que ya están aprobados para edificar y están allí, ociosos.

Hay promotoras públicas en muchos ayuntamientos cuya función debería ser incrementar el suelo destinado a promover vivienda asequible y social para luego cederlo en derecho de superficie a setenta y cinco años preservando la titularidad pública del suelo. Es decir, que la principal función de las promotoras públicas debería ser la de proveer de suelo público para que ellas u otras entidades público-privadas

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 4

construyan las viviendas. Debería haber un incremento del porcentaje de aprovechamiento medio en favor de los ayuntamientos en los planes parciales u otros instrumentos. Ahora está en un raquíctico 10% y yo lo pondría en el 15% o superior para reforzar la función social del suelo, o sea, que cuando un terreno rural se haga urbanizable o urbano, el aprovechamiento público hacia el ayuntamiento sea el máximo posible. Yo diría que a partir de un 15%.

Otro problema que vemos es que hay que exigir la ejecución de desarrollo de los planes parciales ya aprobados. Esto no es cualquier cosa. Hay infinidad de planes parciales aprobados que la ley dice que en cinco años se han de ejecutar, pero nadie lo cumple. Es decir, se aprueban los planes y, si ven que la cosa no va muy bien, los dejan allí o piden mucho precio y nadie los compra, o hay que urbanizar y no tienen dinero todavía. El caso es que los planes ya aprobados sin ejecutar son muy notables en toda España, y eso supondría miles de viviendas. Tendría que darse un aumento significativo del porcentaje de vivienda protegida, de VPO, es decir, los desarrollos. Hoy en muchos lugares está en el 50%, en Cataluña ahora están poniendo el 60, pero por ahí debía ir, 50 o 60, porque eso garantiza siempre la viabilidad económica del suelo, porque, aunque nos moleste siempre a gestores y promotores, es lo que queda porque una de las cosas buenas que tenemos en España, y hay que decirlo, es que los planes parciales —el 40, el 30, el 50 o lo que sea— de vivienda y de propiedad se realizan y se ejecutan allí mismo, o sea, no se producen guetos y esto hay que alabarlos. No es como en Francia, donde hay barrios enteros que son guetos de gente muy humilde; aquí no. Aunque en el plan esté que no existe terreno en el barrio de Salamanca o en la Diagonal de Barcelona, que allí sí que existe, si se dice que el 50% es VPO, allí se hará la VPO. Yo ahora estoy haciendo en la misma Diagonal doscientas viviendas de VPO cerca de la ciudad universitaria y, efectivamente, funciona. Esto era impensable antes. La VPO se iba a un barrio donde se hacía vivienda libre; y esto es de agradecer porque se entremezcla la sociedad y convive, se hace un encaje real de la sociedad. Pongo un ejemplo. En Cornellà de Llobregat hicimos unas torres gemelas de quince pisos de altura, donde había parte VPO y parte libre, y empezamos a hacer una torre sí, la otra no, una más alta, otra más baja, y al final decidimos hacer una prueba piloto. El alcalde de Cornellà, el señor Balmón, comenta que un día me oyó decir: Oye, en lugar de hacer una torre, vamos a hacer las dos torres VPO y libre, e hicimos hasta la quinta planta VPO y de la quinta a la quince libre. Funciona de maravilla, todavía no se ha matado nadie por allí. Hicimos la división por altura, y no tengo noticia de que se haya vuelto a repetir, pero bueno, ha funcionado.

Tenemos también la corrección del modelo de reparto de beneficios del suelo en los planes parciales. Habría que evitar que el propietario del suelo sea el único beneficiario del plan o el mayor beneficiario sin asumir riesgo empresarial ni generar empleo o valor añadido. Toda la culpa siempre se la llevan los promotores, cuando el promotor de vivienda libre o de vivienda de VPO —es igual— asume el riesgo y da empleo, mientras que el del terreno es el que se queda liberado de todo. En esto siempre se debería tener cuidado; no sé de qué manera, pero habría que estudiarlo.

Otra cosa que recomendaría es el impulso de fórmulas de colaboración público-privada en suelo público mediante el derecho de superficie a setenta y cinco años, tanto en vivienda de venta como en alquiler, preservando la titularidad pública del suelo. Eso hoy día se está empezando a hacer. Es un modelo que a mí nunca se me habría ocurrido —surgió de lo público— y no creí que funcionara. Hicimos una prueba en Sant Joan Despí, Barcelona, con dos promociones en derecho de superficie, y pensé que nadie iba a comprar un piso a setenta y cinco años, pero hubo tal aluvión de solicitudes que tuve que estudiar cómo era posible que la gente comprara un piso sabiendo que a los setenta y cinco años no sería suyo. Tras estudiarlo, vi que era por una razón sencilla: el acceso, porque nadie tiene 80 000 o 90 000 euros para comprar una vivienda de VPO ya que el 20% de entrada más el 10% del IVA de 250 000 o 260 000 euros son esos 80 000 o 90 000 euros. Cuando es derecho de superficie, como el suelo vale cero, la entrada es lo que es el IVA, que son 10 000 o 15 000 euros. Hay mucha gente que tiene 10 000 o 15 000 euros, pero no 90 000. Como ya tienen el acceso y la hipoteca es accesible, tiene un éxito terrible. Tengo que reconocer que es una de las cosas que la Administración pública ha puesto en marcha, que no es idea nuestra, pero que ha tenido éxito y ha venido para quedarse, tanto en venta como en alquiler.

¿Cómo y cuándo se deben ofrecer las viviendas en alquiler y en venta? Hablamos de un terreno público. Las viviendas en alquiler situadas en suelo público deben orientarse prioritariamente a los menores de 40 años; es decir, a alquiler de vivienda pequeña de una y dos habitaciones hasta los 40 años que permitan a los jóvenes alquileres asumibles, faciliten la emancipación y acompañen las primeras etapas de la vida adulta. En las primeras que estamos haciendo, los alquileres van entre 400 y 600 euros

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 5

para viviendas de una o dos habitaciones, que están entre 40 y 60 metros, y más o menos el alquiler en Madrid y Barcelona está sobre los 10 euros o 10,50, porque vivir en una habitación con derecho a cocina o vivir en un piso tuyo nuevo, con plaza de garaje y todo lo demás, no tiene nada que ver. Pensamos que a partir de los 40, en el momento de la formación de una familia, se debe facilitar el acceso a la vivienda en propiedad; es decir, derecho de superficie de alquiler hasta los 40 y, a partir de esa edad, debería ser de adquisición. ¿Por qué decimos esto? Porque ya hay que hacer pisos un poco mayores, de dos o tres dormitorios, de modo que en la etapa de jubilación no exista carga de alquiler y la pensión pueda destinarse a otros gastos esenciales garantizando estabilidad residencial y bienestar. Esto significa que, si tú compras a los 40 años un piso en derecho de superficie con una hipoteca a veinticinco años más o menos, a los 65 años has pagado tu piso; y, como es a setenta y cinco años y has gastado veinticinco, todavía te quedan cincuenta años para vivir en el piso sin pagar nada e incluso tienes solucionado el problema de vivienda para ti y para tu hijo, la siguiente generación. Lo que quiero decir es que el alquiler no puede ser perpetuo, que no te puedes jubilar pagando alquiler porque te consumes la pensión. Por tanto, hay que articular derecho de superficie hasta los 40 años en alquiler con pisos más pequeños; a partir de los 40, o cuando se forme familia, en pisos algo mayores, y a los 65 años quedar liberado de pagar alquiler. Tengamos en cuenta estas dos cosas, sobre todo la segunda. La primera para que se emancipen los jóvenes y la segunda para que los jubilados... La señora Merkel se extrañaba de que España hubiera salido de la crisis tan gorda que hubo y le dijo a Rajoy: Estoy extrañada por cómo habéis salido de esta. Y Rajoy le contestó: Porque aquí todos los jubilados tienen el piso comprado e incluso han ayudado a los hijos que no podían pagar la hipoteca y tuvieron que volver a vivir con los padres, mientras que los alemanes tenían fondos de pensiones que fueron a la ruina. Como sabéis, creo que ahora hay ocho millones de jubilados en Alemania a los que les dan permiso para trabajar porque no tenían piso en propiedad, estaban de alquiler, y ahora se tienen que ayudar, por ejemplo, dando clases para llegar. Eso en España no ha ocurrido. Los jubilados han sido los grandes señores de este país. Cerca de casa había un colegio, del que no voy a dar el nombre, de un nivel medio-alto, y un día hablando con una monja me dijo que el 40% o el 50% de los recibos del mes del colegio lo pagaban los abuelos. Es decir, con las pensiones vivían los abuelos, traían a los hijos a su piso y además pagaban el colegio a los nietos. Eso fue la solidaridad de este país, de la que se ha escrito poco, pero que fue real, de un país que salió muy fortalecido. No olvidemos esta lección.

Desde Metropolitan coordinamos la oferta...

La señora **PRESIDENTA**: Le quedan dos o tres minutos.

El señor **PRESIDENTE DE METROPOLITAN HOUSE** (Angulo Cordero): En Metropolitan estamos encantados de poder seguir colaborando para que el problema de la vivienda deje de serlo. No somos los únicos, hacen falta muchos más promotores, que supongo que se irán incorporando cuando las condiciones sean más favorables.

Aprovecho la oportunidad para anunciarles la reciente creación de Genius Insulae, una nueva iniciativa en la línea que he comentado anteriormente. Varios socios de Metropolitan House nos hemos unido a excelentes profesionales del ámbito de las finanzas y de la vivienda social para crear Genius Insulae, el primer fondo regulado con impacto social de vivienda en España. Se trata del primer fondo de infraestructura de vivienda orientada al alquiler para jóvenes en suelo público, lo cual implica trabajar en derecho de superficie o concesión administrativa, es decir, suelo público y en concurso público. Provienda y Fundació Hàbitat3, organizaciones líderes en la gestión de la vivienda social y acompañamiento social a inquilinos, se han unido a nuestro proyecto como gestores de las viviendas de Genius Insulae. Tenemos una fe grande en este proyecto, estamos homologados ya por la CNMV desde septiembre y esperamos un gran éxito.

Para terminar, un consejo a todos los implicados en el tema de la vivienda: yo creo que deberíamos hacer frente a la crisis de la vivienda como el bisonte americano, que dicen que hace frente a las tormentas en lugar de huir. Es el único animal que lo hace. Creo que merece la pena empeñarse en esta honrosa labor.

Muchas gracias, señorías. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Angulo.

A continuación, como he dicho al inicio, tienen la palabra los portavoces por tiempo de tres minutos.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hoces.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 6

El señor **HOCES ÍÑIGUEZ**: Muchas gracias, señora presidenta.

Muchísimas gracias, señor Angulo, por comparecer y darnos su opinión. Su diagnóstico nos parece sumamente certero en términos generales; de hecho, cuando nuestra fuerza política hace este diagnóstico y denuncia la cantidad de problemas que tenemos en el mercado inmobiliario, el Partido Socialista siempre lo niega. Así que de verdad que le agradezco mucho que nos haya dado su opinión, sobre todo una opinión tan fundamentada, tan formada, en más de cuarenta años en el sector inmobiliario.

Señor Angulo, para nosotros España vive en una paradoja destructiva: nunca se había hablado tanto de emergencia habitacional y, sin embargo, nunca tampoco había sido tan difícil construir. Creemos que la catástrofe nacional de vivienda ha destruido el mercado inmobiliario por la incompetencia de determinados dirigentes políticos que conducen las Administraciones públicas. Escuchándole, consideramos que la tan necesaria colaboración público-privada solo es eficaz cuando la Administración deja de estorbar. ¡En una nación de más de 49 millones de personas, 14 000 viviendas protegidas al año! Las Administraciones públicas proclaman la necesidad urgente de construir, pero esas mismas Administraciones públicas, dirigidas por partidos políticos, ponen trabas, dificultan y encarecen finalmente la promoción. Usted mismo lo ha dicho: licencias que tardan años, cambios regulatorios, una presión fiscal elevadísima. Ese es el sector que tenemos y aun así hay empresas privadas que participan, porque entendemos que tendrán rentabilidad; una rentabilidad, supongo, moderada.

En esta coyuntura, señor Angulo, si en España se construyen 14 000 viviendas protegidas al año y hay necesidad y demanda social, ¿por qué cree que no se construye más? Si el modelo es rentable —que entiendo que sí—, con márgenes moderados, ¿por qué la mayoría de los promotores no entran en este segmento? Y la tercera pregunta, señor Angulo, es ¿cuánto pesa en la decisión de no construir vivienda protegida la burocracia, los plazos, la fiscalidad y la incertidumbre normativa?

Muchísimas gracias. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hoces.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Conesa.

El señor **CONESA COMA**: Muchas gracias, presidenta.

Muchas gracias, señor Angulo, por sus explicaciones.

Sí, el Partido Socialista sabe perfectamente cuál es el problema, lo analiza y no lo evitamos; en lo que no coincidimos muchas veces con otros partidos es en las soluciones, pero sí en que el problema existe. Quien diga que no, es que no vive en este país: existe. Pero se obvian cosas como que hubo una brutal crisis entre 2008 y 2015, en la que muchas personas perdieron sus vidas y aquí nadie les atendió. Fue el problema de las hipotecas y se dejó caer a muchas familias, mientras a otros se les ayudaba con miles y miles de millones. Yo creo que hubo miedo de los promotores de coger el carro, viendo que quebraban sus empresas, y de recuperarnos de esa brutal crisis que tuvimos en esos años. Yo creo que esa es una explicación.

Pero voy a su intervención. Sí, es cierto que ustedes promueven la colaboración público-privada, como decía el portavoz de VOX, pero también lo es que ustedes buscan a unos inversores cuya rentabilidad es diferente a la del mercado libre. Entiendo que va por ahí: ofrecen una seguridad, pero con una rentabilidad menor.

Yo también me he encontrado con ese problema que usted decía de barrios o situaciones donde hay una cierta prevención hacia la vivienda pública, en el sentido de «vais a atraer a los pobres a este barrio». Creo que en eso sí que deberíamos trabajar todos; deberíamos incidir en trabajar para barrios mixtos, hacer mixtura, pero no estigmatizar según qué construcciones. En eso sí que estoy de acuerdo con usted y también en que hay que promocionar más la vivienda para jóvenes, para alquiler.

Quería hacerle unas preguntas. Cuando ustedes hacen la promoción, la construyen y después la gestión de estos alquileres —en alquiler, sobre todo—, ¿cómo funciona? ¿Cómo son los acuerdos con quién se encarga de la gestión de estas promociones?

Sabe que Cataluña es una de las comunidades donde hay mucha más preocupación por la vivienda pública y donde se está promoviendo la construcción de 50 000 viviendas. El Gobierno de la Generalitat ha pedido a los ayuntamientos que le faciliten los solares que haya disponibles. No sé si usted podría hacer una valoración de esto que sucede en Cataluña.

Muchas gracias. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Conesa.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Agüera.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 7

La señora AGÜERA GAGO: Gracias, presidenta.

Queremos comenzar agradeciendo al señor Angulo su presencia hoy en esta comisión, porque escuchar a quienes están implicados en la promoción de vivienda, así como a los expertos en la materia, siempre es positivo e importante si queremos abordar este desafío que tenemos delante con realismo y con soluciones que sean eficaces.

Todos compartimos la preocupación por la situación que vive nuestro país en materia de vivienda, porque se ha convertido en la principal preocupación de los españoles. El acceso a una vivienda es la principal dificultad para miles de jóvenes y de familias, como usted ha dicho, y ya sabemos la emancipación tardía que tenemos en nuestro país. Conviene decirlo con claridad: el exceso de intervencionismo promovido por las normativas de este Gobierno se ha convertido en un verdadero lastre para la generación de nueva oferta de vivienda. Tenemos claro que para resolver el problema es imprescindible incrementar la oferta, pero también sabemos que solo será posible si se recupera la seguridad jurídica que se ha ido debilitando en los últimos años, precisamente, por esas decisiones ideológicas que han tenido como resultado el problema que tenemos hoy en día: ese déficit estructural de viviendas que el Banco de España contabiliza en 700 000.

Señor Angulo, como usted mencionaba, cada año se va aumentando en nuestro país esa brecha entre las viviendas que se construyen y las que necesitamos, porque sin un marco normativo estable —también lo mencionaba—, previsible y fiable no habrá vivienda y los costes irán aumentando. El goteo de las medidas intervencionistas aplicadas en los últimos años ha producido un efecto claro: mayor incertidumbre, mayor burocracia —de la que usted también hablaba—, menor ritmo de construcción y una reducción de esa vivienda disponible tanto en venta como en alquiler.

Quiero referirme también, para ver qué opina usted —porque creo que es un factor importante que introduce y agrava la problemática—, a los supuestos de okupación ilegal y de inquiokupación de inmuebles, y la dificultad de su resolución ágil. Porque esto afecta en todos los casos y a todos los propietarios y —¡cómo no!— también a los vecinos del entorno por las consecuencias derivadas de ellos. Como sabrá, nosotros, el Partido Popular, hace dos años que aprobamos en el Senado una ley antiokupación, que está paralizada. Con esta ley se podría resolver este problema, porque, por ejemplo, desde el punto de vista de cooperativas o construcciones existe el riesgo de que se puedan okupar en las fases previas de entrega o que haya inquiokupación u okupación en los alquileres. Porque cualquier incidencia que afecte a esa disponibilidad de los inmuebles puede generar problemáticas que pueden afectar al proyecto, a su viabilidad económica y a los mismos propietarios cooperativistas.

El problema de la vivienda necesita todas las herramientas y modelos posibles para incrementar la oferta, porque estamos en una situación absolutamente límite. Usted ha comentado fórmulas que se están dando hoy, como la cesión de suelo y posterior venta o alquiler de las viviendas a setenta y cinco años que después reivierten a la Administración. Todas son fórmulas que en estos momentos son positivas para incrementar la oferta, porque lo necesitamos, es fundamental. Como ha dicho, la colaboración público-privada es esencial para poder avanzar y es determinante dar seguridad jurídica, eliminar la burocracia. Nuestro país necesita más vivienda, necesita de los distintos instrumentos que tengan un impacto real en ese aumento de la oferta y nuestro objetivo común debería ser incentivar que la oferta se amplíe para dar respuesta a la diversidad de necesidades existentes.

Le agradecemos sus aportaciones en esta comisión; su visión, que seguro que nos podrá ayudar mucho a todos para poder reflexionar en esta materia y, sobre todo, su aportación para poder afrontar el problema de vivienda que tenemos en nuestro país.

Gracias. (**Aplausos**).

La señora PRESIDENTA: Gracias, señora Agüera.

Ahora tiene la palabra, para contestar a los portavoces, el presidente de Metropolitan House.

El señor PRESIDENTE DE METROPOLITAN HOUSE (Angulo Cordero): Debe ser la única cosa que nos une en España; es lo único que une a los partidos políticos —luego puede haber divergencias en cómo se resuelve— y esto lo agradezco. Todos están de acuerdo en que hay que hacer vivienda; hay matices, pero en lo que hace falta y hay que hacer, efectivamente, están totalmente de acuerdo.

Nosotros actuamos en el área metropolitana de Barcelona y hemos decidido —porque creemos que tenemos la preparación necesaria y nos ha empujado la gente, la banca, etcétera— dar el salto a toda España y lo hemos hecho. Estamos creando este fondo que he citado, Genius Insulae, cuya sede está

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 8

aquí en Madrid, para actuar, sobre todo, donde está el mercado más tensionado: Barcelona, Zaragoza, Madrid y Málaga.

De momento hemos elegido esos lugares, en los que tengo que decir que estamos encantados de estar. Málaga es una preciosidad —¡cómo te atienden!— y yo, desde luego, no puedo hablar más que muy bien de allá. En Zaragoza los maños ya saben que son todos muy majos, como dicen, y es verdad. En Madrid estamos haciendo ahora la entrada y yo no digo una alfombra roja, pero casi; muy bien, agradeciendo que la gente venga a invertir aquí y aporte sus ideas. Y en Barcelona, que es nuestro pueblo, nos sabemos ya las bonanzas y, efectivamente, hemos notado de un tiempo a esta parte un cambio radical. Hemos pasado unos años un poco... Pero ahora con la Alcaldía de Barcelona —la periferia ya funcionaba mejor— Barcelona se está, efectivamente, poniendo al día y tenemos que decir que para muy bien.

Nos preguntaban: ¿por qué no se suman más promotores? Porque para ser promotor de vivienda social tienes que llevarlo dentro. Te ganas la vida bien, es verdad que las crisis no te afectan tanto porque la demanda siempre existe y los que se arruinan siempre son los que van a la vivienda libre o de lujo; está claro. Hay esos altibajos y la vivienda de VPO es más estable. Pero, a diario, pues no. Si una cosa te rinde un 10, no te ha traído un 30; un 10 que luego acaba siendo el 4 o el 5. Es por eso. Además, está muy encorsetado todo, tienes que ser un gran especialista en los temas de VPO. Lo que sucede con el mercado libre, que pone, cierra y quita al gusto, es que los primeros pisos los vende más baratos y los siguientes más caros según la demanda; es un juego que en la VPO no funciona. Aquí está muy encorsetado todo y necesitas algunos años —no hacen falta cuarenta años, pero sí algunos— para adaptarte a la cultura de la vivienda protegida. Esto es verdad.

Pero ya se van sumando porque tiene cosas buenas: haces un plan social que tiene un valor —al menos para mí lo tiene—; no tiene riesgo, que también es importante, porque están viendo que aquí el riesgo se reduce muchísimo. Es decir, si tienes un producto, tienes el cliente. No se suman muchos, pero ya se empiezan a sumar; en el Genius se van sumando *family offices*, como le llaman ahora. Dicen: Esto tiene un sentido y me gusta, además no tengo riesgo, gano bien y no tengo altibajos.

Contestando al Grupo Socialista, es verdad que ayudamos cada vez que hay una catástrofe; vamos y ayudamos. Tenemos que hacer eso, que está muy bien, pero tenemos que empezar, como decía San Ignacio, a enseñar a pescar más que a dar. Tenemos que empezar a hacer y ahora se está haciendo; ya digo que todos los partidos ahora se han volcado en esto, es verdad. Pero tenemos que empezar a hacer para que no tengamos que ayudar, porque la ayuda siempre es a fondo perdido, pero si tú ayudas a que alguien tenga una vivienda ya la tiene. Entonces ya tienes menos problemas si viene una crisis como la que hubo —no solo en la vivienda—, sino con ayudas a hoteles, a camareros, a fabricantes.

Aparte de que tiene todos esos problemas, en cuanto al Gobierno tampoco puedo decir que no haya notado que no se ayude y no se intente. Y los ayuntamientos también; unos más que otros porque lo toman con más rigidez, pero yo no puedo tener queja de nadie. No es que no intente pisar callos, pero es que, si dijera lo contrario, estaría falseando la verdad, porque todos intentan apoyar; algunos lo logran y lo hacen de una manera más fluida. Pongo el ejemplo de Málaga, porque es verdad, porque su ayuntamiento —y yo tengo que decirlo— si tú un día tienes un problema en un concurso, o lo que sea, llamas un domingo y te cogen el teléfono. Esto no es normal, esto es lo que habría que exportar y no el «cierras y hasta el lunes, vete a saber cómo» o si no «haz una solicitud por escrito a ver si tal». Esto lo digo porque cuando hay algo malo hay que decirlo, pero lo bueno también hay que repetirlo.

Otro, que es parecido, que funciona también muy bien es el Ayuntamiento de Barcelona. Yo desconozco cómo funciona ahora de bien, porque he estado ocho años en los que no he podido aparecer por allí; estuve ocho años en una laguna, no recibían en el ayuntamiento al primer promotor de vivienda social de Cataluña. Supongo que ellos solos tenían bastante suficiencia para hacerlo todo y no necesitaban de fuera. Ahora el cambio es radical, es verdad, no tiene nada que ver, y así es como tenemos que continuar: apoyando cada uno a su manera, porque los liderazgos los ejecuta la gente como mejor puede.

Alguien me preguntaba quién nos ayuda a llevar luego los alquileres. Nosotros sabemos construir viviendas y entregarlas, pero lo que no sabemos es llevar los alquileres. Es una pregunta que se nos planteó para Genius Insulae y, efectivamente, hemos hecho un acuerdo en Cataluña con Hàbitat3, con Carme Trilla. Ellos, cuando acabamos las viviendas, son los que llevan los alquileres, porque es su dedicación, y la atención a los inquilinos. En Madrid y el resto de España hemos hecho el acuerdo con Provivienda y ellos son los que nos llevan luego los alquileres y la atención al ciudadano. Creo que hemos hecho una unión que yo diría que es perfecta.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 9

Resumiendo: la vivienda nos une a todos. Es verdad que hay un empeño general en que esto se haga bien. Quizá podría distinguir a algún ayuntamiento de tercera línea que tenga más o menos empeño, pero en general este es muy importante.

En cuanto a la seguridad jurídica, ahora parece que se está empezando un poquitín más a estirarse, a ser más laxa; o sea, que no haya tanto impedimento para reducir los tiempos de adjudicaciones, de licencias, porque te eternizas. ¡Cuando piensas que desde que pides la licencia hasta que la tienes te pasas uno o dos años...! Badalona era ejemplo de los dos años. ¡Dos años! Hicimos una promoción en Badalona —hay una representante de allá— y tardamos dos años; dos años es la ruina con el suelo comprado. Es un desastre. De dos años a seis meses la vida cambia mucho.

No sé si me he dejado alguna respuesta por ahí. (**Se dirige al señor Hoces Íñiguez**). Hiciste tres preguntas y solo me he acordado de la de por qué no hay más promotores. Ahora los promotores se van añadiendo.

**El señor HOCES ÍÑIGUEZ:** También preguntaba cuánto pesa en no construir vivienda protegida precisamente la fiscalidad, la concesión de licencias...

**El señor PRESIDENTE DE METROPOLITAN HOUSE** (Angulo Cordero): Ah, sí.

La vivienda protegida es verdad que rinde poco; ya he explicado antes lo que es, esto no da para más. Desde el sector público siempre se había tenido al inversor privado y al promotor como un animal extraño, está mal visto en la sociedad. He dicho antes que construir ya no está bien visto, no sé por qué; se pueden hacer cosas para gatos, para perros y no pasa nada, pero cuando dices hacer una vivienda o algo para las personas parece que es un caso raro —nos tendremos que ir a vivir fuera y hacer 100 kilómetros para venir a trabajar al centro de Madrid—. Tendríamos que cambiarlo y defender las bondades de eso. Hemos de creer que la construcción de viviendas es un bien necesario y no tener manía; que en la vivienda hay que seguir entremezclando lo público y lo privado, ese éxito español, porque no sabéis lo que da.

Ahora la VPO se construye por fuera exactamente igual que la libre, no como antes que veías cuáles eran las casas baratas. No, ahora es exactamente igual porque cumple con la eficiencia energética A —nosotros hacemos todos los edificios BREEAM— y luego la cocina será de mayor o menor calidad si es libre o es protegida, pero el edificio es exactamente igual. Acabamos de hacer ahora tres edificios en la Diagonal, en Barcelona, de doscientas viviendas, las últimas de las cuales entregamos el mes que viene. Unas eran para Patrizia, el fondo alemán de alquiler. Son pisos que pueden costar 600 000 u 800 000 euros y estamos haciendo la VPO al lado, a 30 metros. Son dos edificios de VPO, uno de alquiler y otro de venta, en el que los precios serán unos 250 000 o 200 000, casi la tercera parte. Conviven al lado en el mismo barrio y no pasa nada, pero tú por fuera no distingues cuál es uno y cuál es otro. Este empeño lo tenemos nosotros como cultura, es lo que quizás nos distingue un poco del resto y en lo que somos referencia. De ahí que entidades, bancos y demás nos aconsejaran que diéramos el salto al resto de España. Y, efectivamente, mi extrañeza —es verdad, tengo que decirlo— es por el acogimiento tan enorme que estamos teniendo. Esto lo tengo que decir tan alto y tantas veces como sea necesario.

He nombrado aquí antes a López Cerezo, que es el gerente del Ayuntamiento de Málaga, una de las personas que más saben de vivienda social en España —no digo el que más, porque siempre puede haber alguno que levanta el dedo por ahí— y al valoro muchísimo. A mí me ha abierto el camino en Andalucía, porque, aunque yo soy de origen andaluz, llegué con 14 años a Barcelona. Ya lo tenía lejos, y más Málaga; yo vengo de Jaén —Málaga está más lejos— y en mi pueblo la gente no había visto nunca el mar.

Agradezco la reincorporación también de Barcelona, que se haya hecho proclive a esto. Los que tenéis más acceso al alcalde, a Jaume, podéis decirle que agradezco esa proximidad que ha mostrado ahora para que el ayuntamiento sea de todos. Recuerdo que mi empresa, Metropolitan, líder y referencia en Barcelona, estuvo ocho años sin ser recibida y sin actuar en el Ayuntamiento de Barcelona. En la crisis de esos ocho años, en la que ese Ayuntamiento de Barcelona hizo 400 viviendas, nosotros no sé cuántas hicimos. Esa posibilidad de preguntar qué pasa, cómo se hace —preguntar siempre, no creerse que uno es el que lo sabe todo— y tratar de lo que le explicamos: las penurias que tenemos los gestores, los promotores y todo lo demás.

¿Falta alguna pregunta? Yo creo que he contestado a todo. (**Aplausos**).

**La señora PRESIDENTA:** Muchísimas gracias, señor Angulo, por su asistencia a esta comisión, por su intervención y por contestar las preguntas de los portavoces.

Ahora, si les parece, despedimos al señor Angulo y recibimos al próximo compareciente.

Muchas gracias. (**Pausa**).

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 10

### — DEL SECRETARIO Y RESPONSABLE DEL ÁREA SOCIOECONÓMICA Y DERECHOS HUMANOS DEL CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (MUÑOZ RODRÍGUEZ). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000570).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con el orden del día, con la comparecencia de don Javier Muñoz Rodríguez, secretario y responsable del Área Socioeconómica y Derechos Humanos del Consejo de la Juventud de España. El autor de la solicitud de la comparecencia es la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

Tiene la palabra el compareciente, a quien agradecemos su presencia y su disposición para informar ante esta comisión sobre el objeto de la comparecencia. También está en la sala la presidenta del Consejo, a la que agradecemos su presencia.

Tiene la palabra el señor Muñoz Rodríguez.

El señor **SECRETARIO Y RESPONSABLE DEL ÁREA SOCIOECONÓMICA Y DERECHOS HUMANOS DEL CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA** (Muñoz Rodríguez): Muchas gracias.

Buenos días a todos y a todas, señorías.

Antes de nada, quiero agradecer a la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana la invitación a comparecer por una cuestión tan determinante como esta. Es muy importante que la juventud pueda estar presente y tenga aquí su voz.

El Consejo de la Juventud de España es el órgano que da cumplimiento al mandato constitucional de promover la participación de las personas jóvenes en el desarrollo político, social, económico y cultural. Así se recoge en el artículo 48 de nuestra Constitución, tan cerca del texto, pero tan lejos en realidad, del artículo 47, del derecho a la vivienda.

Desde 1983, y conformado por los consejos de la juventud autonómicos y más de cuarenta entidades juveniles de todo tipo —desde educación no formal hasta sindicatos, pasando por partidos políticos—, somos el altavoz de las reivindicaciones de las personas jóvenes de nuestro país, y lo hacemos con legitimación democrática, hablando desde los datos, las propuestas y la responsabilidad institucional.

Mientras preparábamos esta intervención, encontramos algo desolador: desde hace ya cuarenta y tres años el fondo de las necesidades de la juventud sigue siendo el mismo. Necesitamos certezas, estabilidad y ser capaces de desarrollar un proyecto vital sin depender de las condiciones materiales de partida porque, como saben, la vivienda no es solo un bien, no es solo un inmueble o un espacio físico, es mucho más. Poder acceder a una vivienda sin tener que destinar para ello más del cien por cien de nuestro salario, o casi el cien por cien, marca la diferencia entre poder hacer estudios superiores o no, entre poder elegir entre un grado u otro, entre poder aceptar ese trabajo en otro municipio o tener que permanecer sin empleo o la diferencia entre poder salir de un entorno problemático o quedarse atrapado en él.

La vivienda es igualmente dignidad, pero la dignidad de tener suficiente espacio para que la casa no se te caiga encima, de tener ventanas por las que entre la luz y no paredes por las que penetre el frío y todos los ruidos del bloque, de no depender de la benevolencia del casero para que el gas o la lavadora funcionen. En definitiva, de poder elegir el modo de vida que las personas jóvenes quieran.

Ahora mismo hay una cosa clara: la juventud en España no podemos elegir dónde, con quién o cómo vivir. Las normas del mercado nos lo imponen. Vivimos donde podemos y no donde queremos. Vivimos con personas que no conocemos, incluso, en ocasiones, vivimos con personas con las que no queremos convivir únicamente porque es la manera de poder llegar a fin de mes. Vivimos a dos horas de nuestro centro de trabajo o de estudio para ahorrarnos un dinero que pagamos con nuestro tiempo en el transporte público, y cuando una generación entera no puede elegir cómo vivir, estamos ante un problema estructural que interpela directamente a la calidad de nuestra democracia.

Las personas jóvenes no tenemos uno de los derechos más básicos en democracia, que es el acceso a la vivienda con unas condiciones materiales dignas en las que desarrollar nuestro proyecto vital. Toda nuestra vida viene determinada por el azar del entorno en el que se nace y se crece. Eso es lo que actualmente está marcando la diferencia que he mencionado antes. Y quiero hacer hincapié en esto: nuestro país no garantiza ni un presente ni un futuro a las personas jóvenes. No podemos elegir, las condiciones materiales ya eligen por nosotros.

Antes de entrar en detalle sobre determinadas reivindicaciones de la juventud en materia de vivienda, me gustaría poner un poco de contexto a través de los datos que realizamos desde el Consejo de la Juventud con el Observatorio de Emancipación desde el año 2006 y otros estudios, pero no me voy a alargar demasiado porque sé que la mayoría conoce los datos en profundidad.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 11

Los últimos datos son los del segundo semestre del año 2024, donde hubo una tasa de emancipación de tan solo el 15,2%; repito: solamente el 15,2% de las personas entre 16 y 30 años pudieron salir del hogar familiar. Es la segunda peor cifra, únicamente superada por la inmediatamente anterior del primer semestre de 2024, que fue un 14,8%, y la peor de la serie histórica. Somos la generación que menos emancipación tiene en los últimos treinta años, estamos en mínimos. De igual forma, y evidentemente como principal causa de esta situación, el precio de la vivienda estaba en máximos. Alquilar una vivienda de precio mediano suponía 1080 euros al mes, lo que viene a ser el 92% del salario mediano de una persona joven; es decir, si queremos darnos el lujo de pagar luz y hacer la compra, tendríamos que destinar más del cien por cien de nuestro salario, haciendo prácticamente imposible que una persona pueda independizarse sola. Si vamos a las habitaciones, la situación tampoco mejora. El precio mediano de una habitación se situó en 380 euros, más del 30% del salario mediano de una persona joven, pero en grandes ciudades o capitales de provincia supera el 40%. No olvidemos que alquilar una habitación y compartir el piso no es una elección de las personas jóvenes, es una imposición de las condiciones del mercado y del precio de la vivienda.

Pero lo preocupante y lo que pone de relieve esta importancia de la vivienda es que se da en un contexto de mejora del mercado laboral. ¿Queda mucho por recorrer en el mercado laboral de la juventud trabajadora? Evidentemente, pero es innegable que hay una mejora. De entrada, gracias a la subida del salario mínimo interprofesional, el salario mediano de las personas jóvenes ha aumentado situándose aproximadamente en los 14 000 euros anuales y, además, la tasa de temporalidad también ha descendido. Por tanto, aun con esa mejora, la vivienda acaba llevándose todos esos incrementos y todas esas mejoras.

Por tanto, los datos desmontan el discurso que responsabiliza a la juventud porque cansa escuchar constantemente que esto ocurre porque no trabajamos o no nos esforzamos lo suficiente. Hay que partir de la base de que los derechos más básicos, como puede ser el de la vivienda, no pueden depender de la capacidad productiva o del esfuerzo de una persona, porque en una democracia estos derechos tienen que estar garantizados sí o sí para todos, pero ni aun así se les garantizan a las personas jóvenes. Al final, la meritocracia ahora mismo en España es un cuento, es ficción. No hay meritocracia en España para las personas jóvenes.

Entre la juventud trabajadora, un tercio trabaja y estudia al mismo tiempo, es decir, lo contrario de lo que serían los ninis son los sisís, y los ninis no llegan al 3%, constituyen aproximadamente el 2% de las personas jóvenes; es decir, o estamos trabajando o nos estamos preparando para trabajar o ambas cosas al mismo tiempo. Nos esforzamos, trabajamos, pero no hay respuesta a la vista.

Actualmente en España trabajar no es suficiente para poder emanciparse. El 75% de la juventud trabajadora, de las personas jóvenes con empleo, no están emancipadas; repito: el 75% de las personas jóvenes que tienen un empleo no han podido acceder a una vivienda. Para complementar esta información, hemos realizado otro estudio titulado *Un problema como una casa*, donde analizamos la situación de las personas jóvenes que sí han conseguido emanciparse, una pequeña parte de la población joven, porque no es solo que cueste emanciparse, sino que cuando lo hacemos es en una situación muy precaria, ya que estamos obligados a tener que hacerlo de alquiler compartiendo piso con más de tres personas de media —que en el mejor de los casos son personas conocidas, y en el peor, desconocidas— con el único fin de poder llegar a fin de mes. Esto también evidencia la crítica capacidad de ahorro que le queda a una persona joven si decide emanciparse. Cuatro de cada diez personas jóvenes que están emancipadas no ahorrarán más de cien euros al mes porque el alquiler, pagar el techo, se lleva la mayoría de los ingresos que tienen. En consecuencia, mientras la juventud no puede progresar por culpa del alquiler, unas pocas personas sí lo hacen a nuestra costa. Por último, creemos que también es importante relacionar todas estas cuestiones con la salud mental o el bienestar. La mayoría de problemas de salud mental, o una gran parte de ellos, no dependen de la persona, sino del contexto en el que estamos obligados a desarrollarnos. En un estudio realizado con Oxfam Intermón revelamos que los pensamientos suicidas, la ansiedad, el estrés y la depresión estaban relacionados con las peores condiciones materiales que tenía una persona, es decir, no tener una vivienda hace que la salud mental sea peor, además de que casi el 50% de las personas que no acuden a ayuda psicológica es porque no pueden permitírselo. No se trata solo de las consecuencias materiales en nuestro presente y en nuestro futuro que tiene el no poder acceder a una vivienda, sino también del impacto en nuestra salud mental.

El mercado de la vivienda enriquece a una pequeña parte mientras empobrece de manera abusiva a la mayoría de la juventud, empeorando su capacidad adquisitiva y su salud mental. ¿Y cómo hemos llegado hasta esta crítica situación, a estos datos tan negativos? ¿Ha sido azar? ¿Hemos llegado como

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 12

cae un meteorito? Obviamente no ha sido así, porque que trabajar no sea suficiente para emanciparse, que la vivienda no sea un derecho y que estemos en mínimos históricos de tasa de emancipación son consecuencia clara de las políticas públicas que se han tomado hasta ahora o, mejor dicho, que no se han tomado.

Desde el inicio de la democracia hemos tenido que ver cómo se justifica nuestra precariedad. A la juventud siempre nos toca esperar. «Cuando seas mayor comerás huevos», dice el refranero popular. Bueno, se puede aplicar también a: cuando seas mayor dejarás de tener un contrato de prácticas, cuando seas mayor no tendrás que cambiar de trabajo cada pocos meses, o cuando seas mayor tendrás acceso a una vivienda, pero, claro, cuando cumplimos 30 años mágicamente eso no ocurre. Tiene que haber políticas públicas que garanticen no solo el futuro, sino también el presente de las personas jóvenes, pero el no haber garantizado ese presente, no haber garantizado la dignidad de un trabajo estable y una vivienda asequible a la juventud cuando lo ha exigido, es lo que nos ha traído hasta aquí, porque el problema ya va más allá de la juventud porque no se ha escuchado cuando correspondía.

Por eso consideramos que es tan determinante hablar aquí, porque la situación en la que estamos es la principal consecuencia de las decisiones que se toman en este edificio. Las políticas públicas adoptadas en este Congreso por ustedes, nuestros representantes, tienen un impacto directo en nuestras vidas, de igual forma que lo tienen las que no se toman. Si las personas jóvenes en España a día de hoy no tenemos acceso a una vivienda digna no es responsabilidad nuestra, sino de lo que hacen o no hacen aquí; desintervienen el mercado para garantizar un derecho o permiten que siga la ley de la jungla a costa del presente y del futuro de toda una generación. Está en sus manos permitir que la juventud podamos desarrollar nuestro proyecto vital en condiciones dignas.

Estoy seguro de que a la mayoría de los miembros de esta Cámara —supongo que a algunos más que a otros— les preocupa el debate actual sobre la relación de las personas jóvenes con las instituciones democráticas, pero igual habría que darle la vuelta. ¿Cómo ven estas instituciones a las personas jóvenes? ¿Cómo responden a sus necesidades? ¿Cómo dan respuesta a sus demandas? Cuando ves que no puedes estudiar lo que quieras o donde te gustaría, que cuando trabajas no puedes ahorrar porque la mayoría de tus ingresos van destinados a pagar el alquiler para vivir en una habitación minúscula casi sin luz natural y en un piso compartido con tres desconocidos, entenderán ustedes que es más difícil confiar en el sistema. Ojo, eso no quiere decir que uno autoritario sea mejor, pero parece evidente que el sistema actual no está dando respuestas a los problemas y a las dificultades con las que vivimos la juventud. Tal vez habría que ampliar la democracia garantizando todos esos derechos y haciendo sentir a las personas jóvenes que se están dando respuesta a sus necesidades.

Si estamos en esta situación es por culpa de las decisiones que se están tomando —o no, mejor dicho— tanto aquí como en los gobiernos autonómicos, que también juegan un rol fundamental en materia de vivienda. La situación es reversible y está en sus manos. De sus acuerdos depende que las personas jóvenes veamos recompensa en el trabajo, que podamos formarnos, trabajar, mejorar nuestra salud mental, ahorrar o hacer lo que queramos con nuestros derechos básicos garantizados.

Desde el Consejo de la Juventud de España creemos que está habiendo un cambio en las políticas a largo plazo, por ejemplo, con el aumento del parque público de vivienda permanente, pero siguen faltando medidas a corto y medio plazo. Evidentemente, el problema de la vivienda no se va a solucionar en un día, pero sí consideramos que desde esta Cámara y desde el Gobierno se pueden tomar una serie de políticas que solucionen y que palien la precaria situación de las personas jóvenes. Por ello, a continuación, quiero referirme a tres ámbitos específicos donde consideramos que se puede y se debe actuar.

En primer lugar, la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Bono Alquiler Joven y la fiscalidad. Ustedes tienen una gran oportunidad para mostrar a la juventud que sí les preocupan sus problemáticas y que sí están dispuestos a representarles con la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta norma está hecha para dar seguridad jurídica a las partes de un contrato de arrendamiento, y lo que ocurre ahora mismo es que a través del contrato de alquiler de habitación se escapa de esa protección y, por tanto, los inquilinos acaban desprotegidos cuando se hace un contrato de alquiler de habitación. Igualmente, cuando una persona joven tiene que irse a estudiar o a trabajar a otro municipio con un contrato temporal, en la mayoría de las ocasiones también queda fuera del ámbito de aplicación de esta ley.

No es serio que cuando llegan proposiciones de este tipo a la Cámara las enmiendas que se presentan en muchas ocasiones sean de supresión total. Creo que los jóvenes merecemos más de nuestros representantes. Por supuesto que tiene que haber discrepancias, pero es necesario que haya un debate

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 13

y más propuestas, y no que la única sea la eliminación total de esta modificación. No voy a entrar en los pormenores de la reforma porque, al fin y al cabo, la han trabajado ustedes en esta Cámara y la conocen bien, solo quiero decir que incluir los alquileres temporales en la protección de la Ley de Arrendamientos Urbanos es determinante para garantizar la estabilidad de la juventud y que no quede a merced de si quien alquila es buena persona o no. Lo mismo ocurre con el alquiler de habitaciones, porque no se puede permitir que existan figuras jurídicas que permitan escapar de la aplicación de esta ley. En un alquiler, la parte inquilina es la parte débil porque su principal medio de vida, su espacio, donde se desarrolla, depende de una tercera persona; por ello, lo mínimo sería que la normativa la protegiera y no diera alas a la parte arrendadora para aprovecharse de esta situación.

Tampoco es serio que la principal ayuda para las personas jóvenes sea el Bono de alquiler. De acuerdo con los datos que tenemos, esta prestación la ha recibido menos del 1% de la población joven española, y por lo que se refiere a la población potencialmente beneficiaria, estaría en torno al 15%; es decir, queda un 85% de personas jóvenes que podrían beneficiarse y no se han visto beneficiadas. Esta política por sí sola, tal como está configurada actualmente no puede solucionar el problema de la emancipación juvenil. Es cierto que en la última convocatoria se han introducido una serie de modificaciones que reivindicamos desde el Consejo de la Juventud a partir de la creación de esta prestación, pero a día de hoy es insuficiente, y lo es por dos motivos: primero, por una cuestión de magnitud, ya que teniendo en cuenta únicamente a las pocas personas jóvenes ya emancipadas, según nuestros cálculos el presupuesto actual con el que está dotado el Bono de Alquiler Joven alcanzaría de nuevo al 15% de los potenciales beneficiarios, es decir, que actualmente un 85% quedaría fuera de la prestación con la financiación que tiene. Segundo, porque la ayuda realmente se la queda la parte arrendadora, como si no fuera suficiente con lo que ya le damos de nuestro alquiler. Para que esto no ocurra, el Bono de Alquiler Joven no puede ser una política única, sino que tiene que ir acompañada de otras políticas más firmes para bajar el precio del mercado de alquiler, por ejemplo, limitarlo o impedir la especulación. Pero además de estos dos motivos, hay una tercera pata de esta política que claramente está fallando, que es la coordinación con las comunidades autónomas en su implantación, puesto que estas no están poniendo todo de su parte para que la prestación funcione y salga adelante. Siendo ya una prestación complicada, si cuando se hace la solicitud colapsa el sistema de solicitudes o llega un año tarde, tiene aún menos sentido. Es decepcionante que esa prestación, que debería ser una parte más de un gran paquete de política de vivienda, se promocione por algunas partes a bombo y platillo como si estuviera solucionando la vida a una juventud que cada vez vive más precarizada.

Por último, la fiscalidad. Muchas veces tenemos que escuchar que por las competencias estatales no se puede ir mucho más allá en materia de vivienda, pero no se menciona que dentro de las competencias estatales está la más poderosa, que es la Hacienda Pública. Si realmente la vivienda es un derecho, como han dicho muchos de ustedes, la fiscalidad debe ajustarse a ello. Solo se propone la zanahoria, es decir, las reducciones, solo vemos que si reducimos se creará más vivienda o más vivienda asequible, pero esto no es incompatible con el palo. Si la vivienda se alquila para un uso distinto al residencial, palo; y si la vivienda se queda vacía, también palo. Si la vivienda se alquila para uso residencial, habrá que pagar más impuestos cuanto más caro sea el precio al que se alquila y menos cuanto más barato sea. En definitiva, si queremos viviendas asequibles, los impuestos que se paguen por poner en alquiler una vivienda tienen que ser mayores si no se usa para el fin que necesitamos y han de ser proporcionales a la renta a la que se ponga en alquiler.

Señorías, las personas jóvenes no estamos pidiendo privilegios, estamos pidiendo unas condiciones mínimas para poder vivir con dignidad. Exigimos nuestros derechos, ni más ni menos. Estamos apelando a la democracia. Demuestren que pueden actuar. La juventud necesita que se coordinen. Necesita que gobiernos, grupos parlamentarios y comunidades autónomas se tomen la vivienda como lo que es: una cuestión de Estado. Hay responsabilidad en quien gobierna, en quien legisla y también en quien quiere bloquear. Hay responsabilidad en quien anuncia medidas y en quien tiene que ejecutarlas, y también hay responsabilidad en quien puede mejorar las políticas públicas a nivel territorial y no lo hace, porque lo que no se hace también tiene consecuencias.

Aquí les hemos traído tres políticas públicas sobre las que tienen capacidad de decisión de manera directa. Como decía al principio, está en sus manos dignificar la vida de las personas jóvenes, dándoles seguridad al alquilar, prestaciones públicas suficientes y evitando que se haga negocio con la vivienda. Si hoy la juventud es la generación menos emancipada de nuestra democracia, no es por falta de esfuerzo, es por falta de garantías. Está en juego la vivienda, sí, pero también está en juego la credibilidad y la

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 14

confianza en que este sistema pueda dar solución a esos problemas y pueda garantizar una vida digna a las personas jóvenes. Está en sus manos que dentro de diez años no tengamos que volver aquí a repetir exactamente los mismos datos. La juventud no puede seguir esperando. Nuestras vidas no pueden seguir en pausa.

Muchas gracias. (Aplausos).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Muñoz.

Tras la intervención del señor Muñoz tienen la palabra por un tiempo de tres minutos los portavoces de los grupos parlamentarios.

Por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, tiene la palabra el señor Valero.

El señor **VALERO MORALES**: Gracias, presidenta.

Gracias al señor Javier Muñoz por su comparecencia y también por el trabajo que está desarrollando el Consejo de la Juventud en un contexto muy difícil.

De su intervención consolidó la idea de que la democracia se está quebrando en nuestro país porque la falta de acceso a la vivienda está dejando fuera de un proyecto de vida a toda una generación, y esto no cae del cielo. Esto tiene que ver con ese ‘partido inmobiliario’, que menciona y define muy bien el periodista Jorge Dioni, que es un auténtico *lobby* que lleva controlando las políticas públicas en este ámbito desde hace muchas décadas. Por eso quiero plantearle una reflexión y saber su opinión. Creo que en nuestro país se está intentando instalar un relato profundamente injusto: que existe una confrontación entre la generación *boomer* y la juventud actual, que el problema son nuestros padres y nuestros abuelos. En ese sentido, muchos opinadores nos intentan hacer creer —también la ultraderecha ha entrado en este marco— que nosotros no tenemos casa y nuestros padres sí pudieron tenerla o que el problema de la precariedad hoy es el aumento de las pensiones. Todo eso es una trampa, y me parece una absoluta falsedad. Es un marco que trata de dividir a la mayoría social porque es mucho más fácil enfrentar a un trabajador joven con un pensionista que señalar de verdad a quien se lo está llevando crudo en el mercado inmobiliario. En ese sentido, recogiendo su análisis, los jóvenes no están mal por culpa de sus abuelos, están mal por la precariedad y por unos salarios que, aunque están subiendo, no alcanzan para pagar un alquiler que está en cifras desorbitadas. Además, nuestros mayores no viven en el privilegio, sino que sobreviven como pueden, y muchos de ellos y de ellas aportando su pensión para que sus hijos y sus nietos salgan adelante.

Por tanto, creo que el conflicto, tal y como se quiere plantear, no es generacional, es un conflicto de clase entre una mayoría que se ve privada del acceso a la vivienda —tenga 25, 30 o 65 años— y una minoría que vive de la renta de grandes tenedores. Los datos son claros, y usted lo ha dicho en su comparecencia: la media de emancipación está por encima de los 30 años, siete de cada diez jóvenes menores de 35 siguen viviendo con sus padres y en muchas ciudades el alquiler se come más del cien por cien del salario. A eso hay que añadir el vencimiento de los contratos en el año 2026, y si no se actúa en ese sentido, muchas familias se van a quedar en la calle. Estamos hablando de estabilidad, de seguridad y de planificar la vida, por tanto, creo que sería necesario aprobar un decreto que prorrogue esos contratos y dé certidumbre a familias trabajadoras y a la juventud en particular, es decir, una medida de protección básica. Lo que se propone como solución, sin embargo, tiene más que ver con poner suelo público en manos de promotores privados, y a nuestro juicio eso es un error, porque se trata de suelo público, un recurso escaso, estratégico, y en ese sentido se pierde capacidad de intervención estructural y se consolida un modelo dependiente de la rentabilidad privada. Hay que tener claro que el problema no es la falta de negocio, sino la falta de derechos.

Por eso, quiero plantearle tres preguntas para su consideración en relación con estos tres temas que le he expuesto. En primer lugar, si usted comparte ese marco del supuesto conflicto generacional o considera que el problema de la vivienda no enfrenta a jóvenes y a mayores, sino a una mayoría trabajadora frente a quienes están especulando. En segundo lugar, ¿qué valoración tiene para usted esa necesaria aprobación de un decreto que prorrogue los contratos de alquiler que vencen en 2026 para evitar esas subidas abusivas y proteger a las familias y también a la juventud? Por último, ¿cómo considera —si es realmente efectiva— esa cesión de suelo público a promotores privados para garantizar el derecho a la vivienda?

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 15

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Muchas gracias, presidenta.

Gracias al compareciente por los datos que nos ha brindado aquí. Yo querría hacer una serie de preguntas a partir de su intervención. De lo que se puede cotejar en su página web se desprende que el Consejo de la Juventud hace una serie de investigaciones sobre el estado del mercado de la vivienda, y entiendo que, como tal, parte de su trabajo consiste también en poder comprobar qué políticas públicas que se aplican en España o en otros países son eficaces y cuáles no lo son. En la medida en que el principal reto de la juventud es el acceso a la vivienda y que el representante que tenemos aquí está centrado en poder resolver los principales retos de la juventud, me gustaría conocer su valoración sobre las políticas de control de precios de alquiler en cualquier lugar del mundo —me vale la ciudad, país o pueblo que usted considere— porque en la intervención se ha dejado caer hasta en tres ocasiones distintas que esta podría ser una de las soluciones al problema de la vivienda. Por tanto, me gustaría saber qué estudios, con qué datos avalan que esta pueda ser una medida de interés, porque al menos durante los dos años que yo llevo como portavoz de vivienda, y tras haber leído todo lo que ha caído en mis manos, no he encontrado ningún estudio que avalara que esta pueda ser una medida de éxito, de manera que me gustaría saber si la medida que aquí se ha propuesto es potencialmente beneficiosa. Dado que usted ha aportado tantos datos entiendo que está muy preparado, por lo que me gustaría saber de dónde salen estos datos. Sobre la cuestión relacionada con el bono de alquiler, se ha acabado mencionando que realmente es un bízum, una transferencia de rentas del inquilino precarizado y desvalijado al casero, y como tal no entiendo que se plantee que esta sea una de las potenciales medidas, como mucho puede ser un parche para situaciones concretas de mucho dolor.

En todo caso, lo que hay que hacer es ampliar la oferta para todos esos potenciales inquilinos que no lo llegan a ser —esos jóvenes que se quedan hasta los 40 en casa de sus padres, que están en la vieja litera, que no consiguen emanciparse y que si lo hacen están en un piso compartido— porque es lo que necesitan, ya que en la medida que sea abundante podrá ser asequible. Pero si la única opción que tienen es estar viviendo con cinco desconocidos compartiendo el champú o seguir en casa de los padres, parece que hay pocas oportunidades y, por tanto, ese bízum a los caseros no parece que sea más que un parche.

En ese sentido, querría preguntarle cómo valora la política de promesa y no consecución de vivienda pública por parte de este Gobierno, que ayer hacía un último anuncio de que iba a construir 15 000 viviendas públicas al año cuando a lo largo de la legislatura ha prometido de 184 000 a otras cifras que es imposible recordar porque son tantas que incluso al que tenga mejor memoria le resultaría bastante complicado. Asimismo, me gustaría saber cómo valora que en un país en el que la población ha crecido hasta el punto de que las áreas metropolitanas de Madrid y de Barcelona son las que más población han aumentado en toda Europa en los últimos cinco años, el ritmo de vivienda protegida que se está haciendo esté entre 10 000 y 15 000 al año por el total de las administraciones públicas.

La última pregunta está relacionada con la fiscalidad que usted mencionaba. El total de las administraciones públicas en España recaudan 52 000 millones de euros asociados a la vivienda. ¿Qué cree usted que se podría hacer y qué reivindican los jóvenes del Consejo de la Juventud que se podría hacer con 52 000 millones de euros asociados a la vivienda?

Muchísimas gracias. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Blanco.

El señor **BLANCO ARRÚE**: Gracias, presidenta.

Desde el Grupo Parlamentario Socialista queremos comenzar agradeciéndole su comparecencia hoy aquí, señor Muñoz, y también poner de relieve la importancia que consideramos que tiene el Consejo de la Juventud de España, y más en un contexto como el actual, donde, como ha dicho usted, los jóvenes afrontan importantísimos desafíos, especialmente la cuestión del acceso a la vivienda. Esta situación requiere de la necesidad de contar también con un altavoz y con una entidad que trabaje por reforzar nuestros derechos como jóvenes, sobre todo porque en este país nos encontramos con un PP y con una derecha en general que quiere hacer con las políticas de vivienda lo mismo que con los consejos de la juventud: intentar eliminarlas, vaciarlas de contenido. Nosotros queremos reconocer el trabajo que hacéis en este ámbito de la vivienda y la necesidad de que exista una permanente interlocución y una mano tendida entre esta entidad y nosotras y nosotros.

Coincidimos, como no puede ser de otra forma, en el diagnóstico que ha planteado y en la necesidad de abordar esta crisis con valentía, con determinación, con políticas valientes, y en esa línea estamos

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 16

trabajando nosotras y nosotros. Hay una gran coincidencia también con muchas de las medidas que ha comentado usted; por ejemplo, compartimos la necesidad de modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos, especialmente para controlar las viviendas turísticas por parte de las comunidades de propietarios, también la necesidad de regular los contratos de alquileres por habitaciones para evitar que se conviertan en una trampa y contribuyan a la subida de los precios, y con respecto a la fiscalidad, la necesidad de búsqueda de acuerdos no solo para incentivar, sino también para castigar fiscalmente cuando se den subidas del alquiler no justificadas.

En definitiva, nos reconocemos en muchas de esas medidas, y agradecemos el tiempo que invertís en ellas porque se traducen en propuestas sensatas, justas y reconocibles, como esa proposición de ley que se someterá hoy a toma en consideración en el Pleno, relativa a la evaluación del impacto en el ámbito de la juventud de las políticas públicas, que tiene, como usted sabe, un origen en el Consejo de la Juventud de España, y que ya fue aprobada en comisión como una PNL que fue presentada por el Grupo Parlamentario Socialista. Es un buen ejemplo de esa labor de cooperación y de mano tendida que creemos debe existir entre el Consejo de la Juventud y las instituciones.

En el ámbito de la vivienda, creemos que tienen un papel fundamental en ayudarnos a las instituciones y a los grupos políticos hacer pedagogía sobre las herramientas y las medidas que existen actualmente en España para bajar los precios, esencialmente para bajar los precios del alquiler, y que la derecha por desgracia no está queriendo aplicar. Me refiero a medidas que están planteadas y fueron aprobadas precisamente para combatir esos datos que usted daba, que en esta comisión todos conocemos y que son realmente demoledores. Por tanto, hacemos también un llamamiento a profundizar en esa colaboración para que esa valentía y esa ambición que usted decía que tenía que darse en las políticas de vivienda suceda o se desarrolle de manera transversal y en todos los niveles institucionales.

Precisamente por ello, y al hilo de esas herramientas con las que contamos —y que la mayoría de comunidades autónomas gobernadas por el PP no están queriendo aplicar—, nosotros queremos preguntarle sobre qué opinión le merece al Consejo de la Juventud de España, o a su área en concreto, el hecho de que las ciudades y municipios españoles puedan pedir la aplicación de esas herramientas reconocidas en la ley de vivienda aunque sus comunidades autónomas no las estén aplicando.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Sastre.

El señor **SASTRE UYÁ**: Gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero darle las gracias al representante del Consejo de la Juventud por comparecer. Sabéis que valoramos vuestra labor, sobre todo con respecto a los datos, porque creo que sois de las pocas entidades que de verdad va a los datos que afectan a la juventud, aunque también sabéis, y lo hemos hablado muchas veces, que en las soluciones diferimos mucho, sobre todo porque entre los datos que nos habéis facilitado a mí me falta un análisis, o nos falta un análisis, que casi nadie ha hecho en esta comisión —el Grupo VOX es el único que también lo ha planteado—, y es que ahora mismo la vivienda en España es un bien muy escaso. No lo decimos nosotros, no lo dice el Partido Popular, sino que el Banco de España afirmaba hace un año que hacían falta 600 000 viviendas, cifra que podría aumentar a 700 000 porque el número de hogares que se forma cada año es mucho mayor que el número de viviendas que se construyen o se habilitan. No solo hablamos de construir, sino también de rehabilitar. Eso, en algo mucho más tangible, se plasma en que cuando se pone un anuncio de alquiler en cualquier plataforma hay cientos de personas llamando por ese anuncio de alquiler. No creemos que, si la vivienda fuese un bien en exceso, un bien que ahora mismo no fuese escaso, esa situación se produjera.

De ahí se deriva otra cuestión que también me ha faltado. Efectivamente, los jóvenes son el eslabón más débil de una cadena que también afecta a personas que no son jóvenes. ¿Y por qué nosotros somos el eslabón más débil? Primero, porque falta capacidad de ahorro. Nosotros también hemos hecho mucho hincapié desde la Comisión de Juventud en que los jóvenes necesitan recuperación del poder adquisitivo y hemos planteado medidas que el Gobierno no está aplicando. Lo que está ocurriendo es que hay un riesgo, evidentemente, porque las leyes ahora mismo protegen a quien no paga. Y, desgraciadamente, los jóvenes, por tener un bajo poder adquisitivo y una situación laboral en muchas ocasiones precarias, son el colectivo que genera más riesgo y acaba siendo ese eslabón débil de la cadena que decíamos. Porque cuando se ponen anuncios, estos se convierten en auténticos *castings*, siendo imposible que los jóvenes superen esa serie de pruebas, que se convierten prácticamente en una yincana.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 17

Asimismo, me ha faltado otro análisis: en 2018 la vivienda no estaba ni entre los quince principales problemas de los españoles. ¿Qué ha pasado en siete u ocho años para que ahora sea el principal problema? Pues que algo que evidentemente había que atajar ha empeorado; se ha hecho todo lo contrario. ¿Y por qué se ha empeorado? Primero, porque se ha perdido el tiempo en anuncios que no han ido a ningún lado. Segundo, porque las medidas que se han puesto en marcha no funcionan —también se han citado por parte de otros grupos, como el control de precios—, no tienen ningún tipo de aplicación real y donde se están aplicando no están funcionando, como vemos no solo en el caso de España, sino también por las experiencias internacionales. Y, tercero, porque los programas que relativamente podían ser buenos, que se han copiado también de otras comunidades autónomas del PP y que se han puesto a nivel nacional, como, por ejemplo, los avales, no se están aplicando prácticamente ni al 10 % de su capacidad.

Me gustaría poder seguir hablando, pero simplemente quiero decir que nosotros siempre vamos a intentar trabajar las soluciones en conjunto con todos los partidos políticos, pero siempre con una línea roja, que es la de no restringir, sino dar más opciones, porque creemos que en la vivienda la solución está en tener más opciones encima de la mesa y no en restringir.

Simplemente me gustaría hacerte dos preguntas. La primera sería si tenéis algún indicador de alguna política que esté funcionando bien y que se esté aplicando, bien sea en España o bien en otros países, con datos reales. Y lo segundo, si también en el análisis que hacéis —no me ha dado tiempo de bucear en él— habláis en algún caso de la España rural, porque tiene otra problemática muy distinta a la de las grandes ciudades, que son las que normalmente colapsan todo el debate.

Muchas gracias y a vuestra disposición como siempre, como sabéis. (**Aplausos**).

**La señora PRESIDENTA:** Muchas gracias.

Para contestar a los portavoces, tiene la palabra el señor secretario y responsable del Área Socioeconómica y Derechos Humanos del Consejo de la Juventud de España.

**El señor SECRETARIO Y RESPONSABLE DEL ÁREA SOCIOECONÓMICA Y DERECHOS HUMANOS DEL CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA** (Muñoz Rodríguez): Muchas gracias.

Primero, un pequeño apunte previo a responder cada pregunta. Me gustaría que por un momento se pusieran en nuestra posición y vieran lo que supone que cada vez que hay un debate en el Congreso parezca que todo el mundo está de acuerdo con que la vivienda es un gran problema, pero no se acabe de tomar la decisión. Y llevamos así ya años. Yo entiendo que es una parte complicada ponerse de acuerdo, pero al final es su responsabilidad. Nosotros estamos esperando y confiamos en que el sistema puede funcionar y dar una solución, pero lo que estamos viendo es que el sistema ahora mismo, como decía, no está dando esa solución. Cada vez que tenemos este debate se genera un poco de —no sé cómo decirlo— malestar o disonancia. Es decir, todos estamos de acuerdo en que hay un problema, pero al final no se ataja, como decía, a corto o medio plazo.

Respecto a las preguntas sobre el conflicto generacional, evidentemente, desde el Consejo de la Juventud no lo vemos como un conflicto generacional; no es un juego de suma cero, en el que si tu abuelo cobra la pensión tú no puedes optar a una vivienda. Al final las pensiones, por ejemplo, son derechos que han ganado esas personas trabajando y no hacen que no se puedan cumplir el resto de los derechos.

Donde, precisamente, hay que poner el foco es en esa problemática y en cómo se puede actuar para paliar esa escasez de oferta. Estoy de acuerdo en lo que han dicho de que hay una escasez de oferta, pero es una escasez de oferta de vivienda asequible. También habrá que construir, pero, sobre todo, es la vivienda asequible la que hay que fomentar, así que hay que poner el foco en quien no está poniendo la vivienda asequible.

Sobre la moratoria del alquiler, muy relacionado con lo que decíamos de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al final es darles seguridad a las personas inquilinas, que, como decíamos, son la parte débil. Claro que desde el Consejo de la Juventud apoyamos que haya ese decreto de moratoria de la duración de los alquileres como una medida de protección a las personas inquilinas, como parte débil y dependiente de la tercera que tiene la vivienda.

En cuanto a las preguntas del Grupo VOX sobre el control de precios, creo que muchas veces cuando se hace el debate de la vivienda vamos a una política superespecífica en un sitio. Si funciona esa política sola, bien; si no, es que no funciona. Probablemente para que funcione —como ocurre con el bono del alquiler, como decía en mi intervención, que si se pone solo no va a funcionar— tiene que ir acompañado de otra serie de políticas que, por ejemplo, cuando hay un límite de precios, no provoquen que la gente pueda irse a sacar más tajada al alquiler de temporada, al alquiler vacacional o teniendo la vivienda vacía.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 18

Sobre el bono del alquiler creo que he sido bastante exhaustivo en mi intervención, pero lo repito. Creemos que el bono del alquiler puede funcionar, pero como una medida más dentro de un gran paquete, no como la medida estrella que garantice la emancipación de las personas jóvenes. Solo el bono del alquiler no soluciona la emancipación de las personas jóvenes y, como digo, en las condiciones en que está ahora mismo no está llegando a todos los potenciales beneficiarios, que creo que es a lo que debería aspirar esta política pública; sin entrar en que también debería permitir a la gente emanciparse, que no solamente debe beneficiar a quien ya esté emancipado, sino que también debe servir de herramienta para que una persona pueda dar el paso de emanciparse.

Creo que la última pregunta que me hizo era sobre construcción de vivienda pública, si no me equivoco. La voy a relacionar con la última pregunta que me hacía el Grupo Popular. Como decía, la escasez de la oferta no debe paliarse únicamente con construcción ni tampoco con construcción de cualquier tipo de vivienda. Es decir, hay que aumentar la oferta, pero la oferta se puede aumentar, por un lado, con esa construcción de vivienda siempre que sea una vivienda asequible, porque, si construimos para personas que tengan mucho más poder adquisitivo, tampoco les va a servir al grueso de las personas jóvenes. Si hacemos una urbanización de lujo, no va a servir a esas personas jóvenes que están ahí; tiene que ser una vivienda asequible. Por otro lado, la ampliación de esa oferta también se puede dar mediante la reducción de los otros mercados de vivienda. Al final, si se reduce el mercado de la vivienda turística, por ejemplo, se aumenta la oferta. Probablemente no sea suficiente, probablemente haya que aumentar mucho más la oferta, pero ahí es donde nosotros incidimos en que la oferta se tiene que ampliar hacia una oferta asequible y que esa ampliación no debe ser únicamente mediante la construcción, sino que también puede ser mediante la vivienda ya existente destinada a un uso diferente al residencial o directamente a ningún uso.

En cuanto a la pregunta del Grupo Socialista, estamos de acuerdo, como decía, con que no hay la suficiente coordinación entre las entidades locales, las comunidades autónomas y el Gobierno. Al final ahí es donde tenemos que incidir. Nosotros, a través de los consejos de la juventud autonómicos —que están en la mayoría de las comunidades autónomas—, hacemos un trabajo, como digo, de incidencia y de entendimiento con esas Administraciones para que se aplique la ley de vivienda, como exponíamos. Por tanto, consideramos que es determinante esa colaboración entre las Administraciones. Como decía, la mayoría de los grupos están más o menos de acuerdo con el diagnóstico. Lo que hace falta ahora es la lealtad institucional entre todas las Administraciones y que se tome, como decía, como una cuestión de Estado.

Voy a las preguntas del Grupo Popular. Evidentemente, la principal política que funciona a largo plazo es ampliar el parque público de vivienda permanente. Es muy importante que sea permanente, porque si hubiéramos tenido el parque público de vivienda permanente desde que comenzó a construirse con la democracia, ahora mismo no tendríamos este problema. El problema sería mucho más relativo, porque habría muchísima más vivienda pública. Lo que ocurre es que esa vivienda se ha privatizado y está en el mercado entrando ya al precio libre. Lo determinante aquí es ir construyendo esa vivienda pública; que, como digo, vaya poco a poco, pero que vaya, porque es difícil que vaya rápido, y a corto plazo implementar esas otras políticas.

Comentabas que el problema ha ido cambiando. Bueno, yo creo que un poco antes de 2018 ya era un problema; otra cosa es que fuera el principal o que se reflejara así a través de las encuestas. Pero el principal cambio que vemos desde el Consejo de la Juventud es que hace diez o quince años, cuando una persona conseguía un trabajo, conseguía emanciparse. Tener un salario era suficiente para poder acceder a una vivienda, para poder alquilar una vivienda y, a medio plazo, poder comprar una vivienda. Hoy en día el problema no está en acceder al mercado de trabajo, porque hay muchas más personas jóvenes trabajando —aunque queda recorrido para solucionar el problema del paro estructural—, pero ese trabajo, como decías, no es suficiente para poder acceder a una vivienda. Repito el dato: el 75 % de la juventud trabajadora no está emancipada porque tener un trabajo no es suficiente. Probablemente ese sea uno de los principales cambios que ha habido para que el problema no sea tanto el paro como el acceso a la propia vivienda.

Sobre la parte de ruralidad, efectivamente, las problemáticas son muy diferentes y también el cómo se puede solucionar el problema en el ámbito rural o en las grandes ciudades. Pero pasa evidentemente por generar que en la ruralidad también haya oportunidades para las personas jóvenes y que no haya muchas veces esa obligación de irse, sin quitar que alguien quiera la movilidad; permitir tanto esa movilidad hacia afuera como hacia adentro y que no sea una obligación.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 490

17 de febrero de 2026

Pág. 19

Al final, y resumiendo un poco mi intervención y también como respuesta, aquí lo más determinante es que las personas jóvenes podamos elegir el proyecto vital que queremos y podamos decir si queremos compartir un piso o no; si queremos comprarlo; si queremos alquilarlo; si queremos vivir en la ciudad; si queremos vivir en un pueblo. Pero ahora mismo prácticamente ninguna persona joven tiene esa libertad, sino que esa libertad viene determinada por si algún familiar u otra persona puede ayudarte con la entrada del piso.

Otro de los datos que teníamos es que el 50 % de las personas jóvenes con un piso en propiedad habían recibido ayuda al dar la entrada. Si alguien quiere irse a otra ciudad a estudiar, porque los estudios solo estén en esa ciudad o porque haya más oportunidades en esa ciudad, si tiene ayuda de los familiares, bien; si no, como decía, se queda atrapado en el sitio sin el empleo o sin esos estudios.

Lo determinante aquí es que ustedes, que al final son nuestros representantes, nos consigan dar esas soluciones. Porque, si quieren que las personas jóvenes sientan que este sistema está funcionando, que la democracia está funcionando, tienen que demostrar que el sistema da respuestas cuando las personas jóvenes demandan. Llevamos demandando mucho tiempo y no vemos respuestas; me apena decirlo, pero ni están ni se las espera a corto plazo viendo las dinámicas actuales.

Como digo, está en sus manos que las personas jóvenes podamos dignificar nuestras condiciones de vida y podamos desarrollar nuestro proyecto vital sin depender del azar —porque al final es azar— de las condiciones materiales. Creo que he respondido a todo.

Gracias. (Aplausos).

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Muñoz.

Le agradecemos su presencia, su trabajo, su intervención y el trabajo de todo el Consejo General de la Juventud.

Muchas gracias.

Se levanta la sesión.

**Eran las once y cuarenta y dos minutos de la mañana.**