

CUADERNOS DE ANÁLISIS · 01/2026

La vivienda en España ante el espejo del CIS

Diagnóstico social, desigualdades, consensos ciudadanos y respuestas públicas a partir del Barómetro de Vivienda 2026

DOSIER DOCUMENTAL

Estudio CIS 3532 · Entrevistas: 22–30 de junio de 2026 · Publicación: 8 de octubre de 2026

Análisis fechado el 8 de octubre de 2026. Elaborado para acompañar una entrada editorial en josereflexiona.es.

Las opiniones recogidas son un punto de partida; no sustituyen la evaluación de las políticas ni la evidencia económica.

Base principal: archivo 3532-multi_A.xlsx facilitado para este análisis, con resultados generales y cruces oficiales. Fuentes externas: CIS/BOE, INE y Banco de España.

Guía de lectura

Este dossier distingue cuatro planos: (1) qué han respondido los entrevistados; (2) qué diferencias aparecen entre colectivos; (3) qué aportan las estadísticas externas y el marco jurídico; y (4) qué interpretaciones y opciones de política pública resultan plausibles, con sus límites.

Parte	Contenido
01 Resumen ejecutivo	Lo que el estudio permite afirmar, sin extrapolaciones.
02 Fiabilidad y método	Ficha técnica, bases, ponderación, diseño y redacción de preguntas.
03 Diagnóstico social	Preocupación, perjuicio personal, edad y clase.
04 Acceso y tenencia	Propiedad, alquiler, emancipación y barreras económicas.
05 Vivencias	Inseguridad, movilidad residencial, discriminación y habitabilidad.
06 Soluciones y consensos	Diez medidas sometidas a opinión y su apoyo comparado.
07 Diferencias políticas	Recuerdo de voto de 2023 y posiciones ante distintas medidas.
08 Instituciones y marco legal	Competencias, artículo 47 CE y Ley 12/2023.
09 Contraste externo	INE, precios de vivienda y diagnóstico del Banco de España.
10 Opciones de política	Potenciales efectos, condiciones, costes y preguntas abiertas.
11 Canarias y límites	Qué puede trasladarse al debate autonómico y qué no.
12 Síntesis y fuentes	Conclusiones, auditoría de cifras y documentos de referencia.

Cómo interpretar los porcentajes

Salvo indicación contraria, los valores proceden del porcentaje ponderado mostrado en las tablas del CIS, redondeado a una cifra decimal. «A favor» mide aceptación de una medida concreta, no su prioridad presupuestaria, su compatibilidad con otras medidas ni una intención de voto. Los cruces por recuerdo de voto no deben confundirse con el conjunto de la población ni con los votantes actuales.

En las preguntas filtradas se incluye siempre la base correspondiente. En las baterías de respuestas múltiples se permite seleccionar varias razones, por lo que la suma de porcentajes puede superar el 100 %.

01 | Resumen ejecutivo

Siete resultados que justifican un debate público más exigente

- La preocupación por la vivienda alcanza el 87,0 %; el 41,6 % señala un perjuicio personal. El problema se percibe más allá de quienes se consideran directamente afectados [P1–P2].
- Entre los 25 y 34 años, el 68,0 % se siente perjudicado, frente al 12,9 % entre quienes tienen 75 años o más [P2 × edad].
- El 93,5 % dice preferir residir en propiedad; sin embargo, el 80,6 % no planea comprar en los dos próximos años [P15, P17]. No es una medición de solvencia.
- Entre quienes desean ser propietarios pero no planean comprar, el 80,7 % cita la falta de entrada y el 71,3 % ingresos insuficientes para las cuotas [P18; N=1.577].
- El 91,4 % apoya construir más vivienda pública, mientras que el 76,3 % acepta una intervención del Estado «tanto como sea necesario» para garantizar el acceso [P21–P22].
- El consenso varía mucho según el instrumento: la rebaja de impuestos a la primera compra supera el 95 % de apoyo, mientras que la expropiación de viviendas vacías se sitúa cerca del 40 % [P24].
- El recuerdo de voto no divide de modo uniforme las preferencias: existe apoyo transversal a ampliar vivienda pública, pero discrepancias intensas sobre la congelación de alquileres, la fiscalidad a grandes tenedores y las expropiaciones [P21–P24 × RV EG23].

La clave interpretativa

El CIS no ofrece una «solución ganadora». Su valor consiste en mostrar la magnitud social del problema y la diversidad de preferencias ciudadanas. El contraste con el INE y el Banco de España indica que el diagnóstico exige prestar atención, simultáneamente, a la capacidad adquisitiva, las barreras de acceso y las limitaciones de la oferta residencial [F2–F4].

Una línea de trabajo razonable consiste en fijar objetivos verificables —asequibilidad, emancipación, reducción del sinhogarismo y seguridad residencial— y evaluar las medidas por sus resultados, costes y posibles efectos indirectos. Esta es una propuesta analítica del dossier, no una conclusión explícita del CIS.

02 | Ficha técnica y límites del método

Variable	Dato confirmado en la ficha del archivo
Identificador	CIS 3532/0 · Barómetro de Vivienda 2026
Universo	Personas residentes en España de 18 años o más
Entrevistas	6.019 realizadas; 6.000 previstas
Trabajo de campo	22–30 de junio de 2026
Ámbito territorial	España, incluidas Ceuta y Melilla
Puntos de muestreo	1.243 municipios y 50 provincias
Selección	Teléfonos aleatorios; 7,9 % fijo y 92,1 % móvil; cuotas de sexo y edad
Diseño y ponderación	Afijación no proporcional, sobremuestra de 1.500 entrevistas en municipios especiales y pesos para el conjunto
Error indicado	±1,3 puntos, al 95,5 % y con supuesto de muestreo aleatorio simple

La ficha técnica declara selección aleatoria de teléfonos, pero selección final por cuotas de sexo y edad. Por tanto, el $\pm 1,3$ % debe citarse con la salvedad explícita que incorpora el CIS: se trata del error teórico bajo muestreo aleatorio simple, no de una garantía de precisión para todas las preguntas, submuestras y procedimientos de selección.

Comparaciones correctas e incorrectas

La tabla «RV EG23» trabaja con una base restringida a la población con nacionalidad española (N ponderada aproximada de 5.613), a diferencia de muchas tablas generales (N = 6.019). No resulta metodológicamente legítimo combinar ambos porcentajes como si estuvieran calculados sobre el mismo universo. Los tamaños indicados en los cruces están ponderados; no deben confundirse automáticamente con efectivos brutos.

Hay preguntas hechas únicamente a quienes cumplen condiciones previas. Por ejemplo, las razones para no comprar vivienda [P18] se preguntan a 1.577 personas; las razones para no emanciparse [P9], a 737; y las barreras para solicitar vivienda protegida [P17h], a 817. Compararlas sin mencionar esos filtros generaría conclusiones engañosas.

Contexto institucional

El estudio se realizó mediante un convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el CIS publicado en el BOE [F1]. La relación institucional es un hecho documentado. No constituye por sí misma prueba de manipulación; en cambio, hace especialmente importante publicar las preguntas literales, la ficha metodológica y la trazabilidad de las cifras.

03 | Una preocupación social transversal

La vivienda preocupa «mucho» al 51,6 % y «bastante» al 35,4 %. Conjuntamente, suman el 87,0 %. En cambio, el 41,6 % declara que le perjudica personalmente y el 52,6 % que ni le perjudica ni le beneficia [P1–P2].

Esta distancia entre diagnóstico colectivo y experiencia individual es compatible con que parte de la ciudadanía observe las dificultades de familiares, amistades o generaciones más jóvenes, aunque su situación residencial sea relativamente estable. La encuesta, sin embargo, no pregunta por la causa concreta de esa preocupación; atribuirle una motivación única sería especulativo.

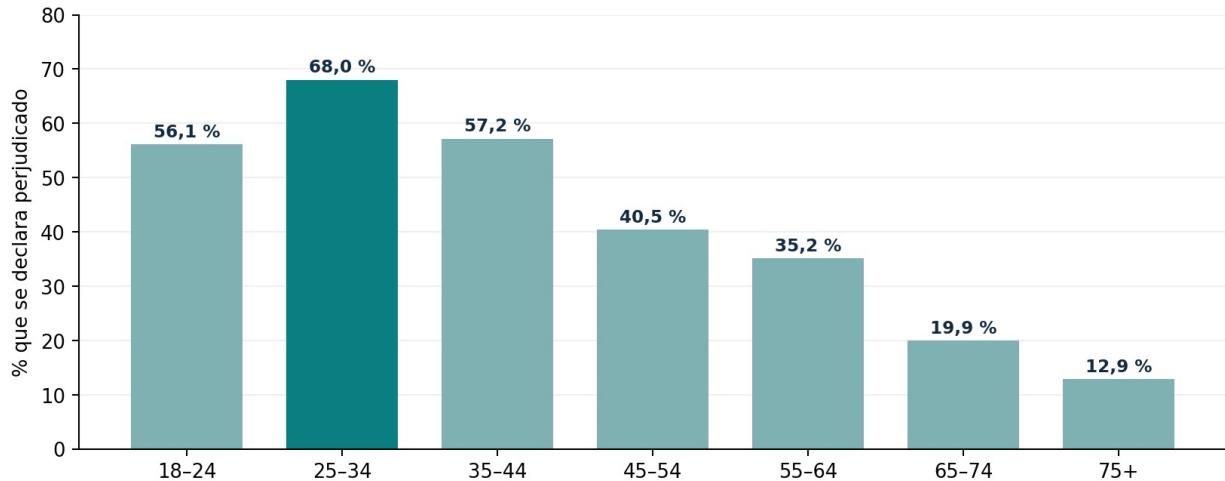


Gráfico 1. Personas que dicen estar personalmente perjudicadas por la situación de la vivienda, por tramo de edad. Fuente: CIS 3532, P2 x edad.

Edad y desigualdad social

El perjuicio declarado alcanza su máximo en el grupo de 25–34 años y disminuye de forma notable entre los grupos de mayor edad. Por clase social subjetiva, el 60,5 % de quienes se identifican como clase baja o pobre afirma resultar perjudicado, frente al 30,1 % entre quienes se consideran clase alta o media-alta [P2 x clase].

La asociación entre juventud, posición social y perjuicio residencial resulta coherente con dificultades de acceso observadas por otras fuentes; pero la encuesta no permite demostrar por sí sola una relación causal individual, ni ajustar simultáneamente todos los factores.

04 | Tenencia, emancipación y preferencias

En la pregunta sobre la relación personal con la vivienda, el 55,0 % se identifica como propietario, el 24,1 % como inquilino y el 20,0 % indica que vive en una vivienda cedida o sin pagarla [P6]. No son porcentajes de hogares propietarios ni una reconstrucción registral del parque de viviendas.

Una generación que accede menos a la propiedad

Edad	Propietario	Inquilino	Cedida / sin pagar
18–24	4,6 %	27,4 %	66,0 %
25–34	21,2 %	45,8 %	31,7 %
35–44	39,2 %	39,0 %	21,3 %
45–54	63,6 %	22,1 %	13,4 %
55–64	73,6 %	14,3 %	10,8 %
65–74	84,7 %	9,0 %	5,8 %
75+	81,1 %	9,3 %	9,1 %

Fuente: CIS, P6 × edad. Hay otras categorías minoritarias y no respuestas; por ello cada fila no suma exactamente 100 %.

Entre los 25 y 34 años, solamente el 21,2 % figura como propietario personal; el 45,8 % es inquilino y el 31,7 % vive en una vivienda cedida o sin pagarla. En la población de 65 a 74 años, por contraste, el 84,7 % se declara propietario. La diferencia refleja trayectorias residenciales distintas, pero no permite identificar por sí sola cuánto obedece a precios, herencia, financiación o patrones de edad.

Preferir propiedad no equivale a poder comprar

La preferencia por vivir en propiedad asciende al 93,5 % [P15]. Entre las personas de 18–24 años también es mayoritaria (88,2 %), y entre las de 25–34 alcanza el 91,5 %. Esta preferencia es una respuesta aspiracional. No distingue necesariamente residencia habitual, inversión, ahorro, seguridad del arrendamiento ni preferencias bajo diferentes precios hipotéticos.

En términos de intención inmediata, solo el 18,4 % declara planes de comprar vivienda en los dos años siguientes [P17]. La distancia entre aspiración y planes constituye un indicio de fricción de acceso, aunque incluye personas que ya tienen vivienda u otras razones para no comprar.

05 | Los obstáculos económicos y administrativos

La barrera de acceso no puede reducirse a una única cifra de oferta insuficiente. En una submuestra muy concreta —personas que preferirían la propiedad pero no planean comprar en dos años— aparecen simultáneamente dificultades de ahorro, ingresos y financiación [P18; N=1.577].

Dificultad manifestada	Porcentaje
No dispone de dinero para la entrada	80,7 %
Ingresos insuficientes para pagar cuotas	71,3 %
No cumple requisitos para hipoteca	63,5 %
Trámites de compra complicados	44,4 %
Carece de trabajo o ingresos estables	35,7 %

La pregunta recoge razones múltiples, no un ranking forzado de una sola causa. Por tanto, quien señala la entrada puede citar también las cuotas o la falta de empleo estable. No procede sumar porcentajes para calcular una proporción total de «excluidos».

Emancipación: dificultades explícitas en la submuestra correspondiente

Entre quienes no planean trasladarse a una vivienda independiente y reciben la pregunta específica, el 85,6 % identifica el precio de compra como obstáculo y el 84,9 % señala los alquileres elevados [P9; N=737]. Los porcentajes son altos dentro de esa submuestra, pero no representan al total de adultos.

Vivienda protegida: demanda potencial y barreras de entrada

El 8,6 % afirma residir en una vivienda protegida [P5]. Este indicador autodeclarado no mide el parque público disponible, ni distingue por sí solo titularidad, régimen, año de construcción o duración de la protección.

Entre quienes no han contemplado solicitar vivienda protegida [P17h; N=817], el 58,4 % menciona no cumplir los requisitos; el 58,0 % falta de oferta; el 54,6 % trámites largos o complicados; y el 52,7 % falta de información. El diseño institucional del acceso importa tanto como anunciar promociones.

06 | Inseguridad residencial y habitabilidad

La pregunta 19 aborda experiencias vividas en los cinco años anteriores. Es una batería de hechos autodeclarados por los entrevistados, no un registro administrativo de incidentes. Como cada persona puede responder afirmativamente a varias situaciones, los porcentajes no son excluyentes.

Experiencia (últimos cinco años)	Total	25-34 años
Vivir con frío o calor extremo	24,2 %	37,3 %
Ayuda familiar para pagar vivienda	18,5 %	31,9 %
Mudanza lejos de familiares/amigos por precio	14,7 %	33,3 %
Alquiler por encima de inflación	13,5 %	29,4 %
Regresar con familia o compartir piso	11,8 %	28,3 %
Presiones para abandonar la vivienda	8,3 %	15,3 %

Fuente: CIS 3532, P19 y P19 × edad. El verbo de la pregunta se refiere a experiencias autodeclaradas; no certifica que las circunstancias hayan sido comprobadas por terceros.

La habitabilidad merece atención propia: no basta con tener techo cuando una vivienda resulta excesivamente fría o calurosa o no ofrece condiciones saludables. También son relevantes el desarraigo obligado, la dependencia de ayudas familiares y la inseguridad frente a eventuales presiones para abandonar la residencia.

Al examinar el grupo 25-34 aparecen incidencias más altas en varias experiencias relacionadas con el acceso, como volver con la familia o compartir piso, la percepción de alquileres al alza y la mudanza por dificultad para pagar. La encuesta no permite afirmar que estas experiencias conduzcan necesariamente a un cambio político o a una decisión electoral.

07 | Diez medidas: aceptación no significa eficacia

La batería P24 permite comparar respuestas a diez propuestas diferentes. Los términos de cada pregunta importan: el respaldo a «sacar al mercado suelo urbanizable» no revela qué suelo, en qué municipios, a qué precio, mediante qué procedimiento y con qué protección ambiental.

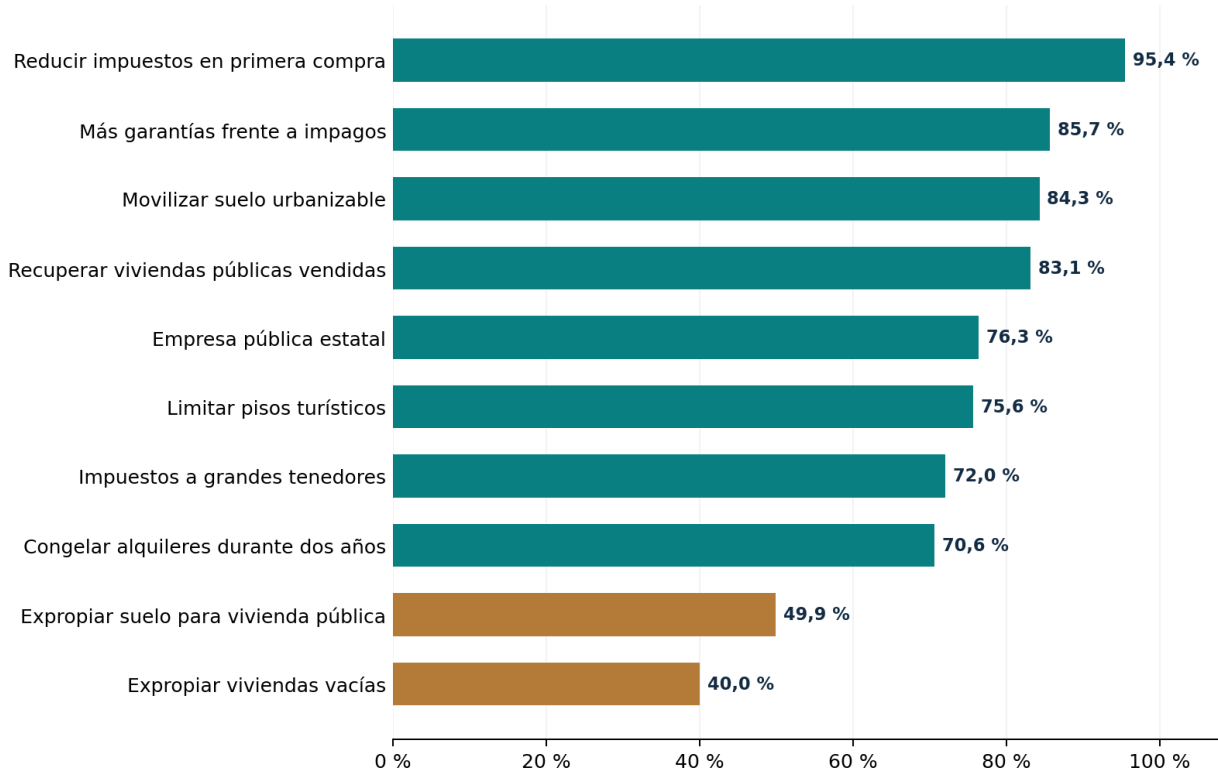


Gráfico 2. Porcentaje a favor de diez medidas planteadas por el CIS. Fuente: estudio 3532, P24. Escala en porcentaje; respuestas no excluyentes.

El apoyo es elevado tanto para medidas de ampliación de oferta como para incentivos fiscales, recuperación de viviendas públicas, protección a arrendadores y determinadas regulaciones. La expropiación de suelo y, en mayor medida, de viviendas vacías suscita menor adhesión. La encuesta no plantea un presupuesto limitado entre alternativas, por lo que no puede deducirse cuál elegirían los encuestados ante un coste de oportunidad explícito.

08 | Perfiles políticos: el consenso tiene fronteras

Los siguientes porcentajes se refieren a grupos que recuerdan haber votado a determinados partidos en las elecciones generales de julio de 2023. No son las posiciones oficiales de los partidos ni predicciones de su comportamiento electoral futuro. La base del cruce está restringida a entrevistados con nacionalidad española.

Medida	PP	PSOE	Vox	Sumar
Reducir impuestos en primera compra	95,3 %	95,2 %	98,2 %	94,5 %
Más garantías frente a impagos	93,2 %	85,1 %	97,6 %	73,1 %
Movilizar suelo urbanizable	94,6 %	86,3 %	94,5 %	68,0 %
Recuperar viviendas públicas vendidas	70,3 %	91,3 %	73,7 %	97,8 %
Empresa pública estatal	60,9 %	86,7 %	60,3 %	92,6 %
Limitar pisos turísticos	63,8 %	86,3 %	58,4 %	95,4 %
Impuestos a grandes tenedores	48,5 %	88,5 %	44,0 %	95,4 %
Congelar alquileres durante dos años	53,1 %	82,6 %	49,0 %	87,2 %
Expropiar suelo para vivienda pública	35,0 %	61,0 %	39,3 %	74,0 %
Expropiar viviendas vacías	17,2 %	48,1 %	17,1 %	67,8 %

CIS 3532, P24 × participación/recuerdo de voto de 2023. Bases ponderadas aprox.: PP 910; PSOE 1.537; Vox 406; Sumar 497. Son submuestras de tamaño desigual.

Qué se ve con claridad

La ampliación de la vivienda pública es una posición muy extendida: 93,6 % entre quienes recuerdan votar al PP, 94,8 % al PSOE, 91,6 % a Vox y 87,6 % a Sumar [P22 × RV EG23]. En cambio, las diferencias sobre expropiar viviendas vacías van del entorno del 17 % en PP y Vox al 67,8 % en Sumar. La heterogeneidad no cabe describirla como un «apoyo uniforme a la intervención»; depende de qué intervención se esté preguntando.

El dato del consenso público no implica que se pueda atribuir incoherencia a una formación a partir de sus votantes. En el proceso político intervienen programas, deliberaciones, consecuencias previstas, negociación y condicionantes jurídicos no medidos por estas preguntas.

09 | Ideología, derechos y competencias

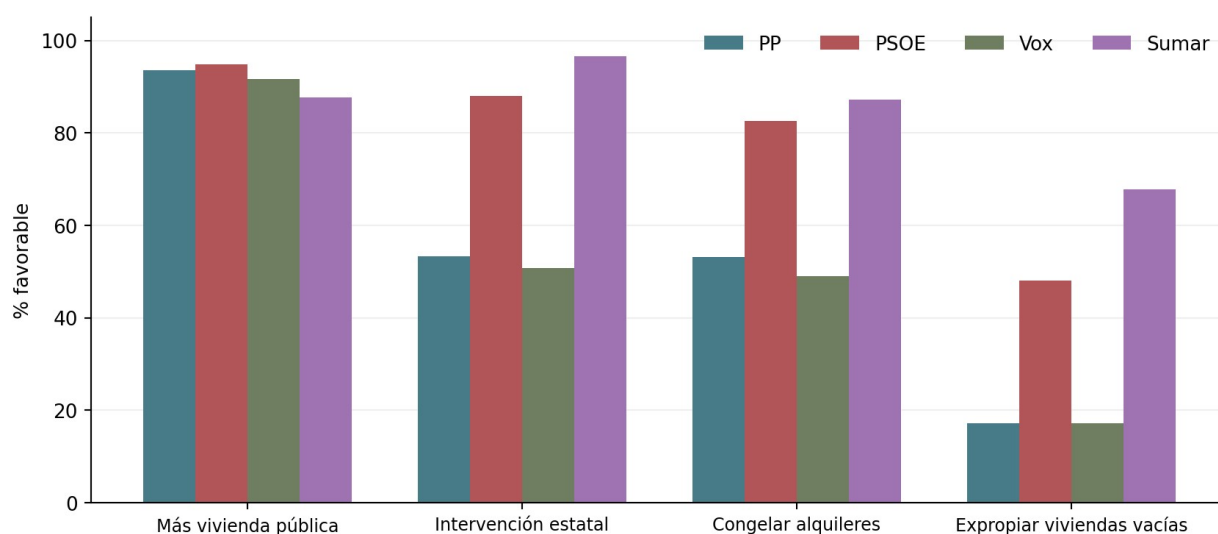


Gráfico 3. Porcentaje favorable en cuatro bloques de medidas o principios, según recuerdo de voto en las elecciones de 2023. Fuente: CIS, P21, P22 y P24 × RV EG23.

Dos planos constitucionales que no deben confundirse

El 79,0 % prefiere que, en la política de vivienda, se priorice el derecho a la vivienda como derecho constitucional frente a su consideración como bien de mercado [P20]. Pero el artículo 47 de la Constitución ya reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada. Lo sitúa dentro de los principios rectores de la política social y económica, con el régimen de garantías del artículo 53.3 [F5].

Por ello, el resultado no permite afirmar que el 79 % respalde reformar la Constitución para convertir la vivienda en derecho fundamental. Esa reforma no aparece preguntada con precisión técnica. Sí muestra una prioridad valorativa respecto del acceso y la función social de la vivienda.

Quién debería tener más competencias

Administración	Cree que tiene más competencias	Preferiría que tuviera más
Estado	26,9 %	44,5 %
Comunidades autónomas	36,1 %	22,7 %
Ayuntamientos	15,2 %	23,8 %

Las respuestas revelan percepciones y preferencias, no determinan el derecho vigente ni resuelven la distribución de competencias entre administraciones. La Constitución, los estatutos, la legislación urbanística y la Ley 12/2023 forman un entramado que exige coordinación y claridad en la rendición de cuentas [F5–F6].

10 | Contraste con estadísticas oficiales

INE: la emancipación aplazada no es solo una percepción

El módulo sobre dificultades de acceso de la Encuesta de Condiciones de Vida 2025 del INE indica que el 44,3 % de la población de 26 a 34 años convivía con alguno de sus padres. Entre ese grupo conviviente, el 47,3 % señaló como razón principal que no podía permitirse comprar o alquilar una vivienda. Además, el 7,6 % de las personas de 16 o más años buscó vivienda sin cambiar de residencia durante 2025; entre quienes se hallaron en esa situación, el 67,2 % citó el precio excesivo como motivo principal [F2].

Son operaciones distintas: el INE mide circunstancias de un periodo diferente, con definición de grupos de edad y preguntas propias. No corresponde sumar porcentajes del INE y del CIS ni afirmar que ambos estudios evalúan exactamente el mismo fenómeno. Sí se refuerza la identificación de barreras de acceso.

INE: los precios seguían creciendo al publicarse la encuesta

El índice de precios de vivienda del INE situó la variación interanual del segundo trimestre de 2026 en el 12,2 %: 7,4 % para vivienda nueva y 12,9 % para usada [F3]. Esta evolución de un índice de compraventa no mide los alquileres, el precio real pagado por cada hogar, ni la asequibilidad por sí sola; para esto último también hacen falta ingresos, salarios, cargas financieras y diferencias territoriales.

Banco de España: restricciones de oferta y necesidad de coordinación

El Informe Anual 2025 del Banco de España, publicado en junio de 2026, describe que la construcción de vivienda nueva no alcanza el ritmo necesario para responder al crecimiento de hogares y otras demandas. Señala limitaciones urbanísticas y de suelo, demoras de desarrollo, capacidad productiva y mano de obra; propone atender a factores estructurales y coordinar los tres niveles de gobierno [F4].

La lectura conjunta es más exigente que una discusión dicotómica entre «construir» o «regular»: aumentar oferta donde existe necesidad, proteger el parque asequible y atender la capacidad adquisitiva son dimensiones que deben examinarse a la vez, sin presuponer que cualquier diseño concreto funcionará.

11 | Matriz de políticas: opciones, riesgos y verificación

Lo que sigue es una matriz analítica para discutir instrumentos de manera verificable. No constituye una propuesta electoral ni atribuye al CIS efectos causales. Cada medida requiere un diseño institucional, financiación y evaluación específica.

Familia de medidas	Potencial aportación	Condición / riesgo que debe examinarse
Ampliación de parque público	Aumentar disponibilidad de vivienda asequible.	Disponibilidad de suelo, plazos, destino social y permanencia de la protección.
Movilización de suelo	Reducir cuellos de botella en proyectos.	Dónde se oferta, infraestructuras, costes ambientales y captura de plusvalías.
Incentivos fiscales de acceso	Reducir costes iniciales para parte de compradores.	Posible capitalización en precios si la oferta es rígida; focalización de la ayuda.
Regulación de alquiler	Aliviar pagos de algunos inquilinos.	Oferta efectiva, nuevas incorporaciones, mantenimiento y mecanismos de cumplimiento.
Garantías a arrendadores	Reducir riesgo percibido y controversias.	Diseño de coberturas, morosidad, costes y protección de inquilinos vulnerables.
Fiscalidad de grandes tenedores	Modificar incentivos sobre ciertos activos.	Definición del sujeto, efectos de traspaso, litigiosidad y recaudación.
Recuperación de parque público	Incrementar stock bajo control público.	Situación contractual, valor de adquisición, coste y viabilidad jurídica.
Alojamiento turístico	Ajustar usos residenciales en zonas tensionadas.	Competencias, controles y prueba del impacto local en la oferta residencial.

Qué convendría medir

Indicadores principales: esfuerzo residencial mediano por renta disponible, esfuerzo para el primer acceso, viviendas asequibles terminadas y ocupadas, tiempo de tramitación, precios de compraventa y alquiler por territorio, porcentaje de hogares con retrasos en pagos, desalojos con alternativa habitacional y duración efectiva del carácter protegido.

Cada indicador exige identificar denominador, territorio, periodicidad, metodología, administración responsable y fuente pública. Publicar anuncios de unidades previstas sin seguimiento de su entrega y adjudicación no permite evaluar resultados.

12 | Canarias: una lectura necesaria, sin extrapolar

El CIS está diseñado para ofrecer un resultado nacional y, mediante ponderaciones específicas, posibilitar estimaciones autonómicas. Sin embargo, el Excel facilitado contiene principalmente cruces por sexo, edad, estudios, municipio, voto, ocupación, clase, ideología y religiosidad; no incorpora una tabla autonómica detallada de las preguntas aquí analizadas. No es correcto asignar directamente a Canarias los porcentajes nacionales.

La ficha técnica indica que la afijación es no proporcional. Las cifras de la comunidad canaria requerirían los microdatos y los pesos específicos del estudio, así como el cálculo transparente de las bases efectivas y la incertidumbre. Los problemas de acceso a vivienda en municipios turísticos, núcleos urbanos y áreas rurales pueden ser muy diferentes incluso dentro de una misma isla.

Preguntas de investigación para el archipiélago

- ¿Cuánto difiere el esfuerzo residencial de hogares jóvenes según isla, municipio y régimen de tenencia?
- ¿Qué parte de la demanda se concentra donde el suelo servido, las redes y las dotaciones limitan la oferta a corto plazo?
- ¿Qué efecto medible tienen las viviendas vacacionales, la segunda residencia y el mercado estacional en municipios concretos?
- ¿Cuántas viviendas protegidas se programan, terminan, adjudican y conservan bajo algún régimen de protección?
- ¿Qué coordinación existe entre suelo público, ordenación territorial, infraestructuras y programas de vivienda asequible?

Estas preguntas requieren series oficiales y evidencia local; la encuesta nacional no las resuelve. Incorporarlas al debate canario sería una extensión documental diferenciada, no un supuesto «resultado del CIS».

13 | Qué no demuestra esta encuesta

Afirmación frecuente	Lectura metodológicamente admisible
«El 79 % reclama que vivienda sea derecho fundamental»	No; la pregunta P20 contrapone prioridad constitucional y bien de mercado. No pregunta por una reforma del título I.
«El 91 % apoya todas las medidas públicas»	No; P22 es una pregunta sobre construir más vivienda pública. Otras medidas registran apoyos menores.
«Los españoles rechazan el alquiler»	No necesariamente; P15 mide preferencia en principio por la propiedad, sin escenarios de precio ni garantías.
«Los votantes de X se pasarán a Y por vivienda»	No; son respuestas de recuerdo de voto, no un modelo de transferencia o pronóstico.
«La mayoría pide más suelo, luego basta con construir»	No; P24 expresa aprobación, mientras que los impactos dependen del suelo efectivo, localización y destino.
«Las expropiaciones son inconstitucionales»	La encuesta no resuelve su juridicidad: el artículo 33 CE prevé expropiación por utilidad pública o interés social con indemnización y conforme a las leyes.
«Las cifras explican lo que sucede en Canarias»	No sin desagregación autonómica representativa y ponderaciones específicas.

El sesgo de la pregunta también importa

La frase «intervenir tanto como sea necesario para garantizar el acceso» incorpora un objetivo socialmente deseable; no formula costes, restricciones o consecuencias que permitan elegir entre alternativas. Del mismo modo, «bajar impuestos» omite la incidencia distributiva y «expropiar viviendas vacías» omite supuestos, indemnización y garantías. Estos límites no invalidan la encuesta; delimitan qué se puede concluir de ella.

El trabajo de campo precede a la publicación por más de tres meses. Los acontecimientos políticos y económicos posteriores no estaban necesariamente presentes en la situación informativa de los entrevistados. Por eso el dossier habla de opiniones de junio de 2026, conocidas públicamente en octubre, y evita atribuirles reacciones a sucesos posteriores.

14 | Conclusión: del malestar a resultados comprobables

El Barómetro de Vivienda 2026 describe una inquietud muy extendida, con una huella más profunda entre los adultos jóvenes y los grupos que se consideran económicamente desfavorecidos. A la vez, documenta apoyos amplios a distintas actuaciones públicas sin ofrecer una preferencia unívoca por un modelo regulador determinado.

Esta coexistencia tiene valor democrático. La ciudadanía no responde necesariamente con paquetes ideológicos cerrados: puede favorecer una red pública de vivienda, apoyar garantías para quienes alquilan sus propiedades y preferir incentivos fiscales para la primera compra. El debate gana precisión cuando analiza cada instrumento de forma separada y exige que se expliquen los resultados esperados.

El contraste con el INE señala trabas observables a la emancipación, y el Banco de España recuerda que la rigidez de oferta tiene causas acumuladas que no desaparecen de inmediato. El reto no es oponer los diagnósticos, sino comprobar qué combinación de inversión pública, oferta, protección residencial, fiscalidad, financiación y gobernanza mejora realmente la asequibilidad.

El valor de este dossier no reside en convertir un porcentaje en un mandato político automático. Reside en ofrecer una base verificable para la deliberación: distinguir quién sufre el problema, qué medidas parecen aceptables y qué evidencia habría que exigir antes de proclamarlas soluciones.

Cinco criterios de evaluación pública

- Asequibilidad real para cada tramo de ingresos, no solo número de promociones anunciadas.
- Protección duradera del parque asequible, con control del destino y de la adjudicación.
- Seguimiento territorial de resultados y plazos desde el suelo hasta la ocupación efectiva.
- Evaluación de costes, efectos indirectos y alternativas antes de generalizar instrumentos.
- Transparencia competencial: quién decide, quién financia y quién responde cuando una medida no se ejecuta.

Fuentes y trazabilidad

Los datos de encuesta se citan indicando número de pregunta y, en su caso, hoja de cruce. Las fuentes externas se han contrastado con publicaciones oficiales accesibles en la fecha de elaboración.

[F0] CIS, estudio 3532/0, «Barómetro de Vivienda 2026»

Archivo original 3532-multi_A.xlsx, facilitado por el lector; hojas «Ficha técnica», «Resultados», «Edad», «Clase social» y «RV EG23».

[F1] BOE, convenio CIS–Ministerio de Vivienda (2026)

Resolución de 22 de julio de 2026, BOE-A-2026-16808.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2026-16808

[F2] INE, ECV 2025, módulo de dificultades de acceso

Nota de prensa de 27 de abril de 2026.

<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/m3ECV2025.htm>

[F3] INE, IPV segundo trimestre de 2026

Nota de prensa de 7 de septiembre de 2026.

<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV2T26.htm>

[F4] Banco de España, Informe Anual 2025

Informe publicado el 18 de junio de 2026; capítulo de vivienda y mercado inmobiliario.

<https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2025.html>

[F5] Constitución Española

Texto oficial consolidado: artículos 33, 47 y 53.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

[F6] Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda

Texto consolidado del BOE.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Control de calidad aplicado

Se han cotejado los resultados nacionales de P1, P2, P5, P6, P9, P15, P17, P18 y P20–P24 con la hoja «Resultados». Los cruces por edad se han tomado de «Edad» y los políticos de «RV EG23», sin mezclar denominadores. Los valores se presentan redondeados a una cifra decimal; una suma distinta de 100 % puede obedecer al redondeo o a categorías no mostradas. Se han identificado las preguntas con filtros y las respuestas múltiples. Las interpretaciones y las hipótesis se separan expresamente de los datos.

Edición: 8 de octubre de 2026 · Documento de apoyo para josereflexiona.es · Uso editorial con atribución de fuentes.