

RESEÑA: Javier Burón, *El problema de la vivienda: Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*, Barcelona, Arpa Editores, 2025, 334 páginas, ISBN: 978-84-10313-44-6

ARTURO VICENTE RUIZ

Graduado en Fundamentos de la Arquitectura y Máster en Arquitectura

Investigador predoctoral

Universidad de Valladolid (Valladolid, España)

arturo.vicente@uva.es

ORCID: [0009-0008-3806-3476](https://orcid.org/0009-0008-3806-3476)

Reseña de acceso abierto distribuida bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access review under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.29.2026.199-202>

La crisis de la vivienda en España y las dificultades de acceso a la misma por parte de la juventud son, sin duda, un tema candente en nuestra actualidad. Muestra de ello es el aumento de la preocupación hacia la vivienda por parte de la sociedad, reflejado por los resultados del barómetro del CIS de enero de los últimos tres años. Mientras que en 2024 la vivienda se encontraba en el puesto décimo segundo, para 2025 ya se manifestaba como el principal problema con un incremento absoluto de 21 puntos en tan sólo un año, alcanzando el 42,6% en los últimos resultados publicados en 2026.

Esta situación no ha pasado desapercibida para las editoriales, que no han rehuido este gran debate. El año pasado fue especialmente prolífico para las publicaciones relacionadas con la temática: «La vivienda social y asequible: análisis y propuestas para un derecho constitucional» (febrero de 2025, ediciones Asimétricas), del ex ministro de Industria, Comercio y Turismo de España Joan Clos o «La vivienda en la España del siglo XXI: desafíos y oportunidades» (octubre de 2025; editorial Tecnos), en la que sus coordinadores, María Luisa Gómez Jiménez y Alberto Vallejo Peña, presentan una obra colectiva que ofrece un análisis académico y multidisciplinar, dan buena cuenta de la variedad de perspectivas que el público puede encontrarse.

De entre todos estos enfoques, se reseña en las siguientes líneas uno de carácter ensayístico, el ofrecido por Javier Burón. Con una formación de índole jurídica-empresarial y especializado en fiscalidad, ha ejercido como abogado especializado en derecho público y como consultor en políticas y servicios públicos. No obstante, su trayectoria profesional se asocia principalmente con la gestión de la vivienda en el sector público: ha asesorado a diversos gobiernos europeos y americanos, ha sido viceconsejero de Vivienda del Gobierno Vasco,

ocupó el cargo de gerente de Vivienda en el Ayuntamiento de Barcelona y, actualmente, es el director gerente de NASUVINSA, empresa pública de suelo industrial, vivienda y cohesión territorial del Gobierno de Navarra. Cabe mencionar que su paso por la viceconsejería de Vivienda coincidió con la apuesta de José María Aznar de liberalizar el mercado del suelo, momento en el que el Gobierno del País Vasco tomó la decisión de impedir que la vivienda de protección oficial pasara al mercado libre. Por decisiones como esta del año 2003 para blindar la vivienda pública a perpetuidad, en la que estuvo implicado, se define en diversas apariciones públicas como “viviendista”.

Una figura así no podía pasar desapercibida por las editoriales para aportar aún más profundidad al debate. En este caso fue Arpa Editores la que, en palabras de Burón, contactó con él para plasmar su punto de vista. El resultado, que vio la luz en abril de 2025, es un ensayo con una perspectiva técnica sin caer en el tecnolecto, sobradamente argumentado y matizado, que pretende superar el ruido político y partidista que rodea al debate en cuestión. Además, es reseñable que el autor adopta una postura firme a lo largo de su discurso, señalando las que para él suponen líneas rojas a la hora de atajar la problemática —la negativa a vender suelo público residencial o a descalificar vivienda de protección—, todo ello sin caer en discursos radicales, opiniones intransigentes o extremismos puros.

Ofrece de esta manera un análisis completo del problema en nuestro país, apoyándose en un recorrido histórico de las políticas públicas de vivienda desarrolladas y en los más recientes fenómenos que agravan el conflicto en nuestras ciudades, como el turismo o la inversión inmobiliaria descontrolada. Sin embargo, el libro marca la diferencia respecto al resto de publicaciones por centrarse fundamentalmente en las soluciones, algo muy pertinente dada la abundante bibliografía dedicada al análisis y diagnóstico de la cuestión. Esto queda perfectamente plasmado en la estructura del libro: los capítulos dedicados a las causas y la contextualización tienen una extensión inferior a los dedicados a desentrañar las soluciones y sus dificultades de implementación.

El libro comienza con algunas de las principales preguntas en torno al debate (“¿Por qué amplias capas de la sociedad tienen tantas dificultades para acceder a una vivienda digna a un precio asumible? [...] ¿Por qué los problemas de vivienda en España tienen algunas particularidades relevantes debidas a nuestra historia?”), lo cual pone en alerta al lector ante el cariz trascendental de la problemática que se va a abordar en las siguientes páginas. En ellas se contextualiza el asunto, centrándose en cuatro aspectos: las consecuencias de las transformaciones del mercado inmobiliario como actividad económica en España, las dinámicas de aumento de los costes por motivo de vivienda para las familias, la descompensación entre el porcentaje de vivienda en propiedad en detrimento del alquiler y el fenómeno urbano de la erosión de los usos a largo plazo, es decir, usos residenciales habituales, en favor de los usos a corto plazo, mucho más rentables. Adicionalmente, se expone un breve resumen de los casos

de Francia, Alemania, Reino Unido, Viena y Ámsterdam para ejemplificar cómo una diversidad de buenas y malas prácticas, en el pasado y en el presente, han contribuido a reforzar o a deteriorar el estado del parque de vivienda social en cada uno de estos ámbitos.

El siguiente capítulo se dedica al ya mencionado recorrido por nuestra historia nacional en materia de política de vivienda, cuyo punto de partida es el plan de vivienda franquista y su objetivo de convertir España en un país de propietarios. Así el autor avanza cronológicamente hasta nuestros días, en los que señala que la recuperación económica desde 2015 ha devuelto al mercado inmobiliario a dinámicas especulativas previas, con matices. Mientras que en años anteriores a la crisis estas respondían al modelo hipotecario, hoy día se reconocen en clave rentista, poniendo sobre la mesa fenómenos como el de los *expats* y los *nómadas digitales*, el alquiler turístico, la “okupación”, la oposición entre *inmobros* e “inquieroletariado” o el rol de los grandes tenedores. En este recorrido se hace latente el hecho de que, en los primeros años de democracia, los sucesivos gobiernos no supieron hacer una relectura del modelo intervencionista heredado, así como de la oportunidad perdida tras el pinchazo de la burbuja económica en 2008, momento en que pudieron ponerse los cimientos para construir un parque de vivienda de protección oficial “a la europea”, pero se priorizó el rescate del sistema financiero.

El tercer capítulo se centra en las soluciones, presentadas a modo de instrumentos técnicos, las cuales deberán ser lideradas por el sector público y aplicadas con constancia a lo largo del tiempo. No sería pertinente en estas líneas comentar una por una la variedad de propuestas que Burón desarrolla (este capítulo cuenta con más de veinte apartados, la mayoría de ellos correspondientes a soluciones concretas), por lo que comentaremos tres ideas principales y de carácter estructural. La primera es la importancia de fortalecer la administración pública y reflexionar sobre su papel de cara a propiciar colaboraciones con entidades sin ánimo de lucro, ya sean cooperativas o fundaciones, y con el sector privado, algo que el autor considera necesario. La segunda es que se debe aumentar el parque de vivienda protegida, social y asequible, una tarea ardua y de larga duración que debe compatibilizarse con medidas como los topes al precio del alquiler, una praxis que en el debate político no parece encontrarse en el mismo paquete ideológico que la mencionada colaboración público-privada. La tercera y última que aquí señalo es que, para reducir los plazos en la creación de un parque de vivienda adecuado, además de construir vivienda se debe también contemplar la compra y captación de vivienda vacía.

En el capítulo final (sin contar la Coda Americana final en la que Burón se dirige a sus lectores de América Latina) expone un enfoque particularmente interesante sobre las dificultades para alcanzar una solución a un problema global y “maldito”: sin desdeñar las implicaciones de clase, propone una mirada generacional como condicionante inevitable. Pone así sobre la mesa que, a pesar

de que los *millennials* y la generación Z han cumplido con su parte del contrato social, se están encontrando con grandes dificultades a la hora de enfrentarse una cuestión con la que los *boomers* no han tenido que lidiar, lo cual genera tensiones dialécticas entre los intereses de quienes no quieren ver devaluados sus bienes y quienes no pueden siquiera acceder a ellos. Y, en medio de todos ellos, se encuentra la generación X, con una variedad de casuísticas que los coloca en un limbo indefinido.

En conclusión, «El problema de la vivienda: Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España» ofrece una óptica realista que invita más al pesimismo moderado o a la resignación que al optimismo. Sin embargo, se puede calificar como una aportación de gran valor al debate sobre el asunto. En el contexto actual, muchas de las opiniones vertidas acerca de la problemática de la vivienda hablan de soluciones únicas o maximalistas, normalmente sesgadas por los intereses de quienes las emiten a modo de consignas en las que no hay lugar ni a concesiones ni a consensos. Frente a este escenario, la obra trata de tender puentes en el diálogo existente entre la academia, la práctica política, el activismo, la gestión pública y la cuestión legislativa, sin olvidar en último término que, en dicha conversación, debe poder participar la sociedad en su conjunto, algo a lo que este libro contribuye con un tono cercano y un lenguaje accesible a la par que moderno, haciendo agradable su lectura. No obstante la búsqueda de alcanzar a un público lo más amplio posible, no peca de tratar de manera simplista o reduccionista el problema: reconoce su complejidad, su multicausalidad y lo intrincado de sus soluciones, presuponiendo al lector una madurez suficiente para participar de manera serena y razonada en la discusión.