

Vivienda

ehbildu

- Programa transformador para hacer frente a la emergencia de vivienda



Índice

0. De la necesidad básica al reto nacional	3
1. Emergencia de vivienda y cambio de ciclo.....	4
1.1 Responsabilidad de los gobiernos.....	6
2. Programa de transformación para la próxima década	7
2.1 Claves de análisis.....	7
2.2 Principales ejes de transformación	10
2.3 Bases programáticas para la transformación	11
1. Parar la especulación, una política urbanística y de suelo enfocada en el interés público	11
2. Intervención pública en el mercado de regulación de precios.....	13
3. Promoción de vivienda pública en régimen de alquiler a gran escala.....	13
4. Intervención para convertir las viviendas vacías en viviendas habitadas.....	17
5. Adopción de medidas para recuperar viviendas turísticas y de otras actividades económicas para uso habitacional	18
6. Contribución de las políticas de vivienda para frenar la despoblación e impulsar el equilibrio territorial	19
7. Impulsar una reorganización del sistema de prestaciones para ganar eficacia.....	20
8. Política fiscal progresiva alineada con el programa de transformación	20
9. Medidas para hacer frente a situaciones límite y riesgos de exclusión	22
10. Fomento de la rehabilitación en el camino de la transición ecosocial	23
11. Fomento de la industrialización del sector de la construcción	24
12. Supervisión y sanción de los mediadores	24
13. Reforzar la cooperación interinstitucional.....	25
14. Crear un sistema sólido de investigación y seguimiento.....	25
15. Política de vivienda para modelos de convivencia múltiples.....	25
3. Nuestro horizonte:el ecosistema vasco de vivienda	27

0. De la necesidad básica al reto nacional

Año tras año, los precios de la vivienda alcanzan máximos. El incremento constante de los precios se ha convertido en el pan de cada día y es lo mismo si se mira tanto la compraventa como los precios de alquiler, ambos entrelazados, se encuentran en máximos. El precio de la vivienda está cada vez más desligado de la evolución de los salarios y es necesario destinar cada vez mayor porcentaje de estos para atender las necesidades de vivienda habitual. Tener acceso a la vivienda y una seguridad vital a largo plazo ha quedado en manos de unos privilegiados. La situación ha adquirido la dimensión de una verdadera emergencia, y no se trata sólo de la tendencia que se está dando en Euskal Herria, sino que es más bien generalizada en los países occidentales y tiene consecuencias dramáticas en esos territorios.

El problema de la vivienda no es sólo un problema habitacional. El hecho de que el acceso a la vivienda sea negado o condicionado afecta a la vida de las personas en todas sus vertientes y genera profundas consecuencias sociales y económicas. Presenta múltiples aspectos: retrasos en la emancipación juvenil; extensión de la pobreza y las desigualdades; expulsión de las personas jóvenes de los centros urbanos; exclusión y discriminación racista hacia las personas migradas; aumento de la brecha de las condiciones de vida entre hombres y mujeres; oportunidades de empleo condicionadas por la residencia; elitización de las ciudades por la priorización de la demanda turística y de lujo; desequilibrio territorial y segregación espacial; despoblación de los pequeños pueblos rurales; crecimiento de los desahucios y de las personas en situación de calle; expansión del rentismo y la especulación; paso de la vivienda de ser un hogar completo a convertirse en un simple dormitorio; precarización de las condiciones de vida; desplome de las expectativas de vida; incidencia en la tasa de natalidad; aumento de las necesidades y costes de movilidad cotidianos... La lista es inacabable.

Todos estos problemas sociales y económicos interrelacionados tienen precisamente como elemento común la vivienda. La vivienda no es la única variable que define estos problemas, pero es uno de los ejes principales que los atraviesa a todos. Eso, y sobre todo, el hecho de que la posibilidad de disfrutar de una necesidad vital sea negada a una parte de la ciudadanía cada vez mayor, confiere plena centralidad al problema. El de la vivienda se ha convertido pues en uno de los retos nacionales más importantes a los que nos enfrentamos.

Sin embargo, la situación tiene solución y necesitamos una gran transformación que sea capaz de dar respuesta al problema de la vivienda. Para ilustrar este recorrido se presenta en las siguientes páginas un programa ambicioso, pragmático y real, dirigiendo la mirada hacia las medidas a tomar en la próxima década.

Este programa de transformación se centra en satisfacer la necesidad de vivienda de la ciudadanía. Siendo conscientes de que la vivienda es el cimiento imprescindible para construir vidas con dignidad, y de que, sin esos cimientos, "el problema de la vivienda" deriva en un sinnúmero de problemas sociales y económicos. En este sentido, la propuesta apuesta por conseguir la seguridad vital y la estabilidad a través de la vivienda, dando centralidad al despliegue de la infraestructura pública.

Universalizar y ejercer el derecho a la vivienda es la mirada a largo plazo de este programa de transformación, para lo cual el desarrollo del Ecosistema Vasco de Vivienda es la principal garantía de futuro.

1. Emergencia de vivienda y cambio de ciclo

El problema de la vivienda nunca ha estado en vías de solución. Impulsadas por el proyecto neoliberal, década tras década solo hemos conocido un sistema de distribución de viviendas configurado por dinámicas de mercado y la tenencia de viviendas basada en la propiedad individual. A este proyecto político neoliberal se le ha denominado "sociedad de propietarios". Las políticas públicas también han reforzado este rumbo a través de la privatización, la desregulación o la fiscalidad, así como la exclusión de la iniciativa pública en las promociones de vivienda o las políticas de vivienda protegida con fecha de caducidad. Estos factores, y muchos más, han convertido la vivienda en un terreno casi totalmente dominado por el propio mercado.

Esto, además de las consecuencias económicas y sociales más evidentes, ha dejado también consecuencias culturales. Por ejemplo, la idea de que la función del sistema público de vivienda en lugar de estar dirigida a satisfacer la necesidad de toda la ciudadanía, debe limitarse a satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores más vulnerables; vincular el régimen de alquiler con la temporalidad, normalizando la inestabilidad e inseguridad en los inquilinos provocada por la desregulación de dicho régimen; o, concebir el mercado como un mecanismo indiscutible de distribución de la vivienda, minimizando la responsabilidad y la acción de las instituciones públicas. El proyecto neoliberal ha conseguido convencer en términos generales de que la dificultad de acceso a una vivienda digna es consecuencia de la falta de esfuerzo personal -o por ser perdedores- y que, por lo tanto, cada uno necesita una misión que alcanzar individualmente. El neoliberalismo, además de incidir en la dimensión material, ha extendido largas raíces en la cultural durante décadas.

Esto no solo ha dejado consecuencias económicas y sociales todavía más evidentes, sino que también ha tenido efectos culturales. Por ejemplo, la idea de que la función del sistema público de vivienda no esté dirigida a satisfacer la necesidad de toda la ciudadanía, sino que se limite a satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores más vulnerables; la vinculación del régimen de alquiler a la temporalidad, normalizando la inestabilidad e inseguridad provocada en los inquilinos por la desregulación de dicho régimen; o la concepción del mercado como mecanismo indiscutible de distribución de la vivienda, minimizando la responsabilidad y la acción de las instituciones públicas. El proyecto neoliberal ha conseguido convencer de forma generalizada de que la dificultad de acceso a una vivienda digna se debe a la falta de esfuerzo – o el carácter perdedor – de la persona y que, por tanto, se trataría de una misión individual que cada cual debe conseguir. Además de incidir en la dimensión material, el neoliberalismo ha extendido sus raíces durante décadas también en la dimensión cultural.

La crisis del 2008 y la quiebra del sistema financiero supusieron el cierre de una salida hasta entonces apoyada en el crédito hipotecario para facilitar el acceso a la vivienda para un gran número de capas de la sociedad, así como la promoción de vivienda basada en créditos indefinidos. El declive fue espectacular. Se inició entonces un cambio de ciclo, posibilitado por diversos cambios regulatorios, con el objetivo de frenar la devaluación de los precios inmobiliarios. El objetivo fue convertir al sector inmobiliario en un sector atractivo para la inversión de capital. Los datos son significativos: En Europa, en la década que va de 2009 a 2019, el volumen de operaciones de compra de inmuebles superiores a 5 millones pasó de 8.000 a 67.000 millones de euros.

Los precios, a su vez, han experimentado un crecimiento sostenido desde 2014 hasta las máximas actuales. Se inició un proceso de financiarización que caracterizará el cambio de ciclo. El negocio se fijó en la vivienda.

La otra cara del cambio de ciclo es que se ha dificultado muchísimo el acceso a las clases trabajadoras, a los y las jóvenes, a las personas migradas y, en general, a las personas que necesitan vivienda. Cada vez son más quienes, a falta de acceso a los préstamos, no tienen otra opción que vivir en alquiler, los que alquilan simples habitaciones, o incluso que hasta eso mismo les resulta imposible. En el Estado Español, en el 2011 el 69% de los jóvenes vivía en una vivienda de su propiedad, en 2022 y tras solo una década, ese porcentaje ha descendido hasta el 33%. En un sistema que se ha basado en la propiedad individual, el cambio en el acceso a la vivienda que se está produciendo en tan corto plazo es de una dimensión enorme. Estamos en un nuevo ciclo. La propiedad de viviendas se acumula cada vez en menos manos, los grandes propietarios son cada vez más y cada vez acumulan más viviendas; el negocio inmobiliario y el rentismo cobra cada vez más protagonismo en la economía. El cambio de tendencia es evidente y golpea directamente a las nuevas generaciones.

El cambio de ciclo ha dado paso a un nuevo contexto en el que la sociedad se está dividiendo en torno al eje de la propiedad de la vivienda. De hecho, las personas que viven en régimen de alquiler tienen cada vez menos posibilidad de obtener los ahorros necesarios para adquirir una vivienda en propiedad, y las personas que tienen una vivienda en propiedad tienen cada vez más posibilidades de obtener rentas y acumular más propiedades. Así pues, la vivienda se está convirtiendo en un elemento cada vez más determinante para reproducir y profundizar la desigualdad social, actuando como mecanismo injusto para absorber los ingresos de las personas inquilinas y transferirlos a las arrendatarias, lo cual incide en una dirección contraria a la redistribución de la riqueza.

Los precios de los alquileres crecen a un ritmo superior al de los incrementos salariales conseguidos por los trabajadores y trabajadoras en los convenios colectivos y a los cada vez mayores fondos destinados a prestaciones y subvenciones en los presupuestos públicos. Es decir, los propietarios y propietarias rentistas capitalizan inmediatamente los frutos del esfuerzo colectivo y solidario. De año a año, el precio de la vivienda está cada vez más desvinculado de la evolución del salario.

En el nuevo contexto generado por este cambio de ciclo, el sector público debe redefinir su papel. Es evidente que de continuar con lo realizado hasta ahora difícilmente se podrá mejorar los resultados, máxime si se tiene en cuenta la velocidad a la que se está extendiendo la situación de emergencia.

El nuevo ciclo que se abre tras el fracaso de la sociedad de propietarios es aún más depredador, este problema está aumentando vertiginosamente y golpea a capas cada vez más amplias de la sociedad. Esto no debe llevarnos a hacer esfuerzos para volver a modelos fracasados en el pasado. Bien al contrario, imaginar futuros más prometedores, y promover una transformación centrada en la justicia social es la solución más eficaz.

1.1 Responsabilidad de los gobiernos

Puede decirse que las medidas adoptadas por las instituciones públicas no han sido acordes a la profundidad del problema, o incluso que han contribuido a agravarlo durante muchos años. Porque, tal y como se ha mencionado anteriormente, la provisión de vivienda para la ciudadanía ha sido dejada en manos del mercado, siguiendo la línea de décadas de políticas neoliberales.

También ha habido excepciones a esta trayectoria, ya que en 2015 en la CAV y 2018 en Navarra se declaró por ley a la vivienda como derecho subjetivo. Posteriormente, la Ley de Vivienda estatal de 2023 también ha supuesto un hito al convertirse en el primer intento de limitar directamente los precios del mercado del alquiler.

Aunque nació con lagunas importantes, como la exclusión de los alquileres de temporada, reconoce la necesidad de intervención del sector público para regular el mercado del alquiler.

Desde que se aprobó la “ley de Vivienda Vasca de 2015” en la CAPV, la lentitud de acción de los gobiernos ha propiciado un estancamiento de diez años, prácticamente una “década perdida”, porque el desarrollo de la ley ha sido mínimo. En este contexto, el Gobierno de la CAPV presenta una estrategia bidireccional: por un lado, aumentar el esfuerzo en las políticas transversales -en subvenciones y prestaciones-; por otro, impulsar una reforma legal que favorezca las dinámicas de mercado.

La primera línea, basada en el crecimiento de las prestaciones, puede funcionar como un alivio a corto plazo, pero no resuelve la raíz del problema. La segunda línea, que retrocede a la normativa vigente desde 2006, profundiza más en la solución mercantilista que protege los intereses económicos de los promotores privados. Sin embargo, difícilmente puede concebirse que una estrategia subordinada a la iniciativa privada conduzca a universalizar el derecho a la vivienda.

En Navarra, si bien algunas medidas se sitúan en la dirección adecuada — declaración de zonas tensionadas, censo de grandes propietarios, censo de viviendas deshabitadas... - por el momento no se han desarrollado lo suficiente. En la actualidad, menos del 2% de los Presupuestos Generales de Navarra se destina al conjunto del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias. Será necesario transformar las intenciones en estrategias eficaces y dirigir una inversión que responda al tamaño del reto. Además, la política de vivienda no se ha armonizado adecuadamente con la estrategia de lucha por el equilibrio territorial y contra la despoblación. Ello acentúa la brecha entre lo urbano y lo rural y debilita la posibilidad de aprovechar la política de vivienda como palanca de cohesión.

La lectura crítica del momento exige redefinir el papel de las administraciones públicas en el ámbito de la vivienda. Los límites del sistema de mercado se han puesto de manifiesto y, frente a la crisis social y económica que estamos atravesando, es imprescindible fortalecer la iniciativa pública y abordar la planificación pública. Hace falta un cambio profundo de estrategia: no solo mayores presupuestos, sino una orientación clara que combine un parque público de vivienda sólido y estable, una regulación audaz y una fiscalidad redistributiva.

2. Programa de transformación para la próxima década

Las transformaciones en el ámbito de la vivienda no se consiguen de un día para otro, el desarrollo de infraestructuras, las regulaciones legales y los cambios culturales requieren plazos más largos. Sin embargo, en una década se puede empezar a implementar un programa transformador que dé una respuesta estructural al problema que estamos viviendo.

Para ello, y a partir de un análisis sintético, se explican los tres pilares básicos que vertebran el programa de transformación para hacer frente al problema de la vivienda, y se realiza una descripción de las medidas que se incluyen en el programa.

2.1 Claves de análisis

- **Crecimiento de la población y aumento de la demanda real**

El crecimiento de la población en Hego Euskal Herria ha sido lento pero sostenido en la última década. En este sentido, los estudios estiman que en la próxima década se quieren construir unas 70.000 viviendas, por lo que la demanda real de vivienda ya acumulada se irá incrementando en los próximos años. Además, la disminución del número de habitantes de los hogares y los fenómenos de metropolización también influirán en las necesidades de las distribuciones espaciales y tipologías de viviendas.

Hay que tener en cuenta que con las actuales “reglas de juego” la demanda de vivienda no se compone exclusivamente de personas con necesidad de vivienda. A esa necesidad de residencia hay que sumarle agentes, empresas inmobiliarias, fondos, negocio rentista, negocio turístico, familias que quieren adquirir viviendas como inversión de futuro... Es muy variada la demanda, casi infinita, lo que obliga necesariamente a distinguir entre *la demanda* en general y *la demanda real* (necesidad de residencia). A la primera de ellas habrá que ponerle limitaciones, con el fin de satisfacer la necesidad de la segunda, y siempre teniendo presente que la vivienda constituye una necesidad básica para toda persona. Esta propuesta se basa en la demanda real.

- **El mercado provoca exclusión y aumento de las desigualdades sociales**

El mercado de la vivienda y el suelo es muy rentable y se está produciendo una acumulación de gran cantidad de riqueza a través de la vivienda. Quienes más tienen están adquiriendo cada vez más viviendas, y quienes tienen denegado el acceso a la vivienda, además de no disponer de una vivienda segura, no tienen capacidad de ahorro por tener que pagar los cada vez más altos alquileres. En los últimos ocho años, el número de propietarios rentistas que alquilan cinco o más viviendas en la CAPV se ha multiplicado por 18, al tiempo que los alquileres crecen de media un 27%. En Navarra se observa una tendencia similar, ya que más del 20% del total de viviendas arrendadas están en manos de 11 empresas. En el último año tanto el precio de compraventa como el precio del alquiler de la vivienda han superado los precios de la burbuja inmobiliaria.

En consecuencia, en este momento, únicamente el 14,7% de las personas menores de 44 años con necesidad de vivienda cuenta con recursos suficientes para acceder a ella, tanto en alquiler como en propiedad. Esto explica por un lado que la tasa de emancipación sea una de las más bajas de Europa, y, por otro, el proceso de empobrecimiento que vive la mayoría de las familias, que está relacionado con la pérdida de poder adquisitivo, porque tienen que destinar a pagar el alquiler o la hipoteca porcentajes cada vez mayores de los ingresos domésticos.

Las consecuencias del crecimiento de la desigualdad son múltiples, las más extremas, las relativas a las personas que sufren la pobreza energética y sobreviven en condiciones precarias, o a las familias que han sido desahuciadas y abandonadas en la calle. También es reseñable la marginación de las personas racializadas en el mercado del alquiler, porque a la dificultad para pagar grandes rentas, se añaden los criterios racistas establecidos por propietarios e intermediarios.

- **Según la rentabilidad, evoluciona la oferta**

Las expectativas de rentabilidad guían las decisiones tomadas desde el momento en que una vivienda es un solar hasta el momento de la firma de las escrituras. De esta forma, la oferta se adapta en función de las posibilidades existentes y de lo que permita la ley, con el fin de obtener la máxima rentabilidad. Esta es la principal razón del enorme crecimiento de hoteles, apartamentos turísticos y viviendas de lujo que estamos viendo en los últimos años, mientras que se mantienen en mínimos la promoción del alquiler social y las viviendas para la ciudadanía. La rentabilidad, y no la necesidad, es lo que guía la oferta. Mientras tanto, muchas de las viviendas de mercado que se construyen tampoco responden a la demanda real, sino que son adquiridas por compradores con ánimo de inversión, bien sea en segundas viviendas, en alquileres, o en respuesta a un mero objetivo especulativo.

Por lo tanto, más allá del aumento de la oferta de vivienda, lo importante será influir en la naturaleza de esta oferta de vivienda. Dicho de otro modo, si la vivienda de mercado (libre) que se construye no puede ser adquirida por quien la necesita, la consecuencia es que, aunque se incremente mucho el ritmo de construcción de las mismas, la demanda real no se verá reducida. Tampoco se reducirá así el precio, porque se estarán quedando en manos de otras personas que no son parte de la demanda real. Esto es algo que ya se comprobó a principios del siglo XXI, cuando en esos años a la par de una construcción de viviendas sin precedentes, se vivió el mayor incremento del precio de la vivienda. Así pues, no se trata tanto cuanto hay que construir, sino de que es lo que hay que construir.

También desde un punto de vista feminista, la vivienda es un derecho básico ligado a la autonomía, la seguridad y la dignidad. No basta con aumentar la oferta: es necesario rediseñar las políticas públicas teniendo en cuenta las desigualdades estructurales de género y poniendo los cuidados en el centro.

La clave está en crear una oferta de vivienda adaptada a las capacidades de las personas con necesidad de vivienda, que sea de fácil acceso y que garantice la estabilidad, y no la más rentable para los bolsillos de los promotores, porque eso solo acentúa el problema.

- **Muchas viviendas se destinan a otros usos**

Las viviendas vacías en Hego Euskal Herria se estiman en torno a 70.000 y las viviendas turísticas registradas en torno a 8.000. Con unas previsiones prudentes, el parque no residencial puede estar en torno al 10% y cada vez más inmuebles se destinan a nuevas oportunidades surgidas en el negocio inmobiliario: turismo, alquileres de temporada, “coliving”... reduciendo cada vez más el parque residencial disponible.

Las viviendas han de ser para que habiten las personas, es decir, han de cumplir su función social. Así lo reconoce también la ley, por lo que debe considerarse la propiedad privada y el carácter limitado de la libertad de mercado. En este sentido, es necesario llevar a cabo una regulación, control e intervención más rigurosa en el uso de la vivienda para optimizar el uso del parque de vivienda ya construido. Ello implicaría tener que construir menos, pero también garantizar que las nuevas viviendas que se construyan cumplan su función social. Sin una intervención más estricta en su uso, se podría limitar la eficacia del resto de medidas, reduciéndose a la simple puesta en marcha de un nuevo ciclo de construcción.

- **Insuficiencia del parque público de vivienda**

Como se ha mencionado anteriormente, el crecimiento de los precios en el mercado sigue excluyendo a más personas y, ante ello, tal y como se puede observar en varios países europeos, el sistema de protección más efectivo es el desarrollo de un gran sistema de viviendas de alquiler protegido.

Desde la década de los 80 hasta la fecha se han construido 166.000 viviendas protegidas en Hego Euskal Herria, alrededor del 25% del total de viviendas construidas desde entonces. Sin embargo, hasta el año 2003 en la CAPV y hasta el 2022 en Navarra no se establece la calificación permanente de vivienda protegida, por lo que la mayor parte del parque protegido ya está liberalizado, o se liberalizará en los próximos años. La creación de un parque público de vivienda en alquiler en la CAPV se inició en 2015, situándose en este momento en torno al 2,5% del total de viviendas. En Navarra es aún más pequeño, siendo ambos porcentajes muy inferiores al de los países europeos que han desarrollado sistemas públicos de vivienda.

En este sentido, también se pone de manifiesto la insuficiencia de la iniciativa pública. Si bien en la CAPV se han promovido una media anual de 4.500 viviendas en la última década, solo 300 de ellas han sido de promoción pública, el resto han sido promociones privadas. Es decir, la administración ha hecho una de cada 15 viviendas construidas. Muy lejos de los mínimos exigidos por la necesidad, pero también de los objetivos presupuestarios establecidos.

Para crear un gran parque público de viviendas es necesario dar un salto cuantitativo y cualitativo.

- **Competencias repartidas y falta de soberanía**

El problema de la vivienda es multifactorial y lo atraviesan diferentes normas y niveles competenciales. Al igual que la competencia en materia de vivienda es de las comunidades autónomas, en el urbanismo juegan un papel destacado los municipios, y en el régimen fiscal las Diputaciones Forales. En este sentido, la eficacia pasa, en primer lugar, por contar con la colaboración de las instituciones territoriales. En estos momentos, la situación es muy diferente, e incluso cuando la colaboración es imprescindible, se ponen numerosos obstáculos, primando el inmovilismo o los intereses partidistas.

Más allá de esto, hay diversos ámbitos relacionados con la vivienda en los que en estos momentos no existe una competencia directa en Euskal Herria. Están en manos del Estado Español estas regulaciones entre otras: los contratos de alquiler, hipotecas, registro de la propiedad, notariado, expropiaciones, valoraciones y tasaciones, desahucios, IVA, propiedad horizontal, etc. Sin duda hará falta incidir en todos esos ámbitos para hacer frente al problema de la vivienda. Por tanto, también será estratégico disponer de soberanía política suficiente para responder plenamente a la cuestión de la vivienda. Ser un Estado.

Siendo ésta una propuesta factible, debemos reconocer que el punto de partida es el actual marco jurídico.

Por tanto, nos corresponde analizar, aprovechar y desarrollar de forma integral las posibilidades que ofrece el marco jurídico ahora vigente, sin esperar a que se alcance la plena soberanía política.

2.2 Principales ejes de transformación

Para responder al problema de la vivienda es necesario tener en cuenta estos elementos y actuar de forma multidimensional, ya que las recetas centradas en una sola respuesta pueden tener el efecto contrario. Se deberá incidir simultáneamente en tres ejes para posibilitar la modificación estructural.

- **Intervenir en el mercado para favorecer la distribución de la riqueza**

En la medida en que las viviendas sean un medio de obtener rentabilidad, prevalecerá la lógica de la ganancia y de la acumulación, lo que como ya se ha indicado redundará en una intensificación de la exclusión y de las desigualdades sociales. De esta forma, se hace necesaria una intervención directa en el mercado para frenar la lógica de la especulación y el rentismo, para controlar los precios y para impedir la actuación de actores y comportamientos que multiplican el problema. En definitiva, no basta con decir que la vivienda no es un negocio, hay que cambiar las reglas del juego.

Al mismo tiempo, se deberán desarrollar estrategias específicas de protección y apoyo para quienes tengan denegado el acceso a la vivienda y vivan situaciones límite. Pensando en un sistema universal y desarrollando políticas que no dejen a nadie atrás.

- **Proteger la función social de las viviendas, endureciendo la regulación de su uso**

Será necesario maximizar el uso del parque de viviendas existente. A estos efectos, se deberá garantizar el cumplimiento de la función social que tiene atribuida la propiedad de la vivienda, evitando cualquier otro uso de la misma. Hay que conseguir que las viviendas se destinen a la residencia de las personas.

Además de la regulación, será necesario crear y fortalecer mecanismos de control. Porque hay que conseguir evitar usos no deseados de las viviendas que a raíz de la intervención del mercado puedan darse como salida, poniendo así la función social en el centro.

- **Promoción de vivienda pública en alquiler a gran escala**

El sector público debe asumir una iniciativa mucho mayor y redefinir la posición que ha tenido hasta ahora con respecto a la promoción de viviendas. Es necesario dar un salto cuantitativo y cualitativo desde un modelo en el que la propiedad pública ha sido marginal, y se ha focalizado casi exclusivamente en la propiedad privada individual, a un sistema en el que la presencia de las propiedades públicas y de los colectivos no especulativos será cada vez mayor. Esto otorgará al sistema una capacidad de resiliencia ante un futuro incierto, al tiempo que evitará las tendencias inflacionistas del mercado.

La promoción pública deberá priorizar la ocupación, rehabilitación y reutilización del suelo urbano urbanizado, abandonando la artificialización del suelo natural para los casos de fuerza mayor y urgencia. Porque el crecimiento ilimitado de la ciudad no es compatible con los límites biofísicos del planeta.

Los recursos públicos deben destinarse a vivienda pública. Ello requerirá también una reorientación de los actuales presupuestos públicos, ya que la mayor parte de los recursos se destinan al mercado libre de vivien-

das, y al mismo tiempo se deben desarrollar herramientas innovadoras que multipliquen las capacidades de la inversión pública. Será imprescindible un cambio estratégico en la creación de una infraestructura y un sistema público.

2.3 Bases programáticas para la transformación

Teniendo en cuenta las claves principales a las que se ha hecho referencia y para profundizar en estos grandes ejes de transformación, a continuación, se describen las bases del programa y las medidas a adoptar en la próxima década para poner el problema de la vivienda en vías de solución.

El programa toma como punto de partida el actual marco cultural, socioeconómico y jurídico y pretende impulsar su transformación a partir de hoy y con el foco puesto en la próxima década. Para ello se han propuesto quince líneas de actuación, incorporando diferentes medidas en cada una de ellas. Ni que decir tiene que en algunas de estas líneas la ambición de EH Bildu será de ir más allá, pero partiendo de las condiciones actuales queda todavía un largo camino por recorrer, priorizando la elaboración de una propuesta que aporte una perspectiva cercana.

Parar la especulación, una política urbanística y de suelo enfocada en el interés público.

Muchas veces se dice que el problema de la vivienda empieza en el suelo, pero empiece o no, que el suelo forma parte del problema nadie lo cuestiona. Una vivienda en Donostia puede costar el doble de una similar en Tafalla, aunque en ambas los costes de la construcción sean similares. El diferencial de precios está en el suelo. Precisamente porque el precio del suelo no se fija por los materiales propios o características que posee un terreno, sino por la rentabilidad que puede aportar en el futuro (lo construido). Es un criterio absolutamente especulativo, que no ha sido creado para ser mercancía, y que es finito, pero que se da como mercancía a través de la compraventa.

Al mismo tiempo, debe tenerse en cuenta que cada nuevo suelo ocupado para la construcción tiene un impacto negativo sobre el medio ambiente. Por ello, será imprescindible la realización de un uso responsable del suelo, tal y como se ha mencionado anteriormente, priorizando el suelo ya artificializado y su rehabilitación.

Los suelos destinados a vivienda deben tener un carácter estratégico para el interés público. Porque las propuestas basadas en el “desarrollismo” del suelo no solo no son sostenibles, sino que son inviables a largo plazo. La ocupación ilimitada de un recurso con límites no puede presentarse como una solución. Ello pone de manifiesto la necesidad de un uso responsable y de un control público, por lo que, de entrada, la limitación de las conductas antisociales será un paso indispensable, así como cortar el camino a la especulación.

La gestión del suelo adquiere, por tanto, una importancia capital a la hora de articular una respuesta al problema de la vivienda. La política de suelo deberá ser objeto de una especial atención, y para ello, hay que poner en marcha políticas basadas en el interés público. Hay que evitar la especulación con el suelo, hay que establecer límites y las plusvalías que genera la planificación pública deben ser aprovechadas para el interés público.

- **Limitar los precios del suelo.** Al igual que el precio del suelo destinado a vivienda protegida está legalmente limitado, estos límites deben ampliarse más extendiéndose a otras tipologías para conseguir viviendas más asequibles.
- **Intervenciones para evitar dilaciones excesivas.** En la gestión del suelo el tiempo juega un papel esencial y es controlado por los propietarios. El retraso en un ciclo de crecimiento de los precios puede suponer un

mayor rendimiento para el propietario, convirtiendo la propia ampliación de los plazos en un incentivo. El sector público debe desarrollar instrumentos de control de los tiempos del desarrollo del suelo y de la construcción, uno de los cuales es que el derecho a edificar tenga fecha de caducidad, lo que se conoce como desclasificación. A su vez, se deben facilitar los traspasos y/o la asunción de suelo por parte del sector público, ya que el urbanismo debe responder al interés público y, por tanto, debe ser responsabilidad del sector público.

- **Gravar el suelo.** Para evitar la especulación con el suelo es necesario aplicar una fiscalidad general. Gravar a quienes incumplan el deber de edificar en el tiempo oportuno, o a quienes hayan adquirido suelo con la finalidad de especular con la plusvalía generada por las clasificaciones. Es decir, limitar la compra de suelo a precio de patatal y su venta al precio de la vivienda sin hacer aportación alguna.

Paralelamente, el sector público debe acometer la planificación a largo plazo del suelo para hacer frente al problema de la vivienda, integrando la visión de todo el territorio, y abarcando las distintas realidades comarcales. Ello implica la realización de una previsión, planificación y gestión del suelo útil, un trabajo previo que no se ha llevado a cabo en la última década.

- Desarrollar los Planes Territoriales Sectoriales de Vivienda (PTS). Desde una perspectiva territorial es necesario disponer de un diagnóstico completo de la necesidad de vivienda y de una fotografía real del estado de los suelos destinados a vivienda. A continuación, hay que llevar a cabo una planificación territorial, no solo para hacerlo de forma ordenada y priorizar, sino para articular una planificación que sea suficiente.
- Creación y gestión de reservas públicas de suelo. La promoción de viviendas requiere la previa obtención por parte del sector público de suelos urbanizados o no urbanizados. Para ello, además de los derechos que ya tiene, será necesaria la adquisición proactiva de suelo mediante la ampliación del derecho de tanteo, la compra directa o la ejecución de expropiaciones, para lo que debe elaborar un plan de inversiones para realizar las inversiones necesarias.

El urbanismo debe responder al interés público. La creación de un gran parque de protección pública en el contexto actual debe ser una de las prioridades, a la vez que se refuerzan los mecanismos de participación, se incorporan medidas de lucha contra la segregación espacial y se da respuesta al principio de sostenibilidad. Garantizar la suficiencia financiera de los ayuntamientos también en esta dirección será una línea transversal necesaria.

- Deben aplicarse medidas urbanísticas para paliar la falta de vivienda protegida. Deben regularse unos estándares mínimos más elevados de viviendas y alquileres protegidos, que deben extenderse a todos los suelos.
- Establecer y hacer cumplir unos objetivos mínimos de vivienda protegida para todos los barrios de pueblos y ciudades. El urbanismo debe permitir la creación de tejidos mixtos y núcleos habitables en las poblaciones, garantizando la diversidad de servicios y equipamientos en los barrios, evitando el desarrollo de barrios dormitorio y la segregación espacial.
- Reflexionar y mejorar el sistema de financiación municipal, ya crítico hoy día. Posibilitar el desarrollo por los Ayuntamientos de las políticas públicas de urbanismo y vivienda, así como garantizar la suficiencia financiera para el resto de las funciones.

Intervención pública en el mercado de regulación de precios

Conseguir una caída generalizada de los precios más allá de lo que permitan la regulación del alquiler y el marco actual, debe ser un objetivo primordial, ya que incide directamente en las condiciones de vida de las personas inquilinas. Ello implica a corto plazo al menos la implantación, ampliación y mejora de los sistemas de control de precios disponibles. Además, se deben limitar los actores y las pautas de comportamiento cuya única intención es hacer negocio con la vivienda.

- Es necesario extender la denominación de las zonas tensionadas a todo el territorio para limitar el precio de los alquileres en todas las zonas. Cara al futuro deben analizarse mecanismos que permitan con mayor ambición una rebaja de los precios.
- Siendo el índice de precios de referencia del alquiler un instrumento válido para la limitación del alquiler y para las políticas de vivienda, las administraciones de nuestros territorios deberían desarrollarlo y aplicarlo teniendo en cuenta las diversas realidades de los territorios vascos.
- La regulación del alquiler de temporada y habitaciones debe adaptarse para evitar que estas viviendas queden excluidas del control de precios y sirvan como medio para eludir el control de precios establecido por la ley.
- Se deben crear registros de grandes propiedades. Actualmente las personas o agentes propietarios de más de cinco viviendas están sujetos a obligaciones sobre las viviendas arrendadas, pero solo la administración Navarra ha desarrollado los mecanismos para identificar dichas propiedades.
- Para garantizar el cumplimiento de los límites impuestos por la regulación del alquiler, se debe crear un equipo de inspección proactivo responsable de la supervisión y la determinación, y establecer recursos suficientes para esa función.
- Prohibición de compras especulativas de viviendas en zonas tensionadas. Se trata de limitar las compras de viviendas a personas que van a destinarlas a residencia, comprobando el cumplimiento de la función social de la vivienda y evitando las compras para otros usos.
- Limitar las operaciones especulativas de los fondos buitre y fondos de inversión y aumentar las capacidades de intervención del sector público, tanto a nivel normativo como a través de mecanismos de inversión pública.

Promoción de vivienda pública en régimen de alquiler a gran escala

El parque público en régimen de alquiler debe ser una de las señas de identidad del Sistema Vasco de Vivienda. Para la creación de este parque es necesaria una ampliación de recursos y la creación de nuevos medios, entre los que destaca la necesidad de destinar más recursos públicos a la promoción pública y la búsqueda de la multiplicación de capacidades con los recursos de las entidades privadas sin ánimo de lucro.

Junto a ello, se debe favorecer también a los promotores sociales, cooperativas de cesión de uso o fundaciones que puedan ser de interés público, ya que fomentan la propiedad colectiva y los modelos no especulativos. Necesitamos un salto cuantitativo y cualitativo.

Aprovechando el parque ya construido y a través de nuevas promociones, la siguiente propuesta busca crear más de 70.000 viviendas protegidas en el próximo decenio, de las cuales cerca de 50.000 sean de propiedad pública.

Creación de un parque público y protegido en la ciudad construida

No todas las viviendas protegidas que se pretenden crear pueden destinarse a nuevos suelos, sino que se debe incidir en la ciudad ya construida y en los barrios sin vivienda protegida. El objetivo es lograr un reequilibrio social y funcional de las ciudades, evitando la segregación y promoviendo la vivienda pública y protegida accesible a las redes de servicios, equipamientos y transporte.

- Adquisición y rehabilitación de edificios sin uso. Las Administraciones Públicas deberán identificar activamente las edificaciones y viviendas vacías o subutilizadas, y adquirirlas mediante adquisiciones, convenios o expropiaciones. De esta manera, además de generar nuevas viviendas, se fomenta la regeneración urbanística y económica de los barrios.
- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto en determinadas transacciones. La adquisición preferente por la administración en las transmisiones de viviendas protegidas en propiedad puede ser un medio idóneo para su ulterior orientación al alquiler y así ampliar el parque protegido de alquiler. También puede ser útil ampliar el alcance del derecho de tanteo y retracto y decantarlo a favor de entidades sin ánimo de lucro.
- Políticas de redensificación en el urbanismo y en la edificación. Por un lado, para la optimización del tejido urbano, se pueden concretar planes que favorezcan una mayor densificación de la ciudad allí donde existan oportunidades, es decir, el crecimiento hacia el interior, como mecanismo para una ocupación responsable del suelo. Por otro lado, debe posibilitarse la creación de nuevas viviendas en edificios donde exista la posibilidad, siempre en condiciones de habitabilidad y calidad, incrementando la calificación protegida, y con el fin de limitar precios y salvaguardar el derecho de tanteo por parte de la administración. Para ello, se puede fomentar la segregación controlada de viviendas, los ascensos de planta, el aprovechamiento de patios o espacios vacíos, y la reversión de viviendas de locales vacíos en plantas bajas, teniendo en cuenta la realidad local.
- Captación de viviendas privadas a incluir en los programas de alquiler público. Destinar viviendas privadas en desuso a programas de alquiler público puede ser una buena opción para aumentar la oferta a corto plazo y paliar las necesidades urgentes de vivienda.

Objetivo: 25.000 viviendas en 10 años

Nuevos instrumentos para multiplicar la promoción pública y mayores presupuestos

Como se ha mencionado anteriormente, las proyecciones indican que el crecimiento de la población es lento pero continuo, por lo que, aunque se haga un mejor uso del parque de viviendas existentes, va a ser imprescindible aumentar el número de viviendas. Sin embargo, no se requiere cualquier tipo de vivienda, sino que deberá ser acorde con las capacidades económicas y sociales de las personas con necesidad de vivienda. Según el marco actual, se requieren, con carácter general, diversas tipologías de vivienda protegida, hay que impulsar especialmente la de régimen de alquiler.

La promoción pública del alquiler protegido ha sido insuficiente en la última década: en la CAPV solo se han incorporado al parque de alquiler protegido una media de 300 viviendas al año, mientras que en Navarra únicamente se han registrado 120 alquileres protegidos al año. Al mismo tiempo, sólo entre enero de 2023 y junio de 2024 se han inscrito 26.000 personas más en la lista de solicitantes de alquiler protegido en la CAPV.

El desequilibrio es evidente. Ello implica, entre otros factores, la multiplicación de los recursos públicos y la activación de nuevas financiaciones, promociones y herramientas de gestión para la rápida ampliación del parque de alquiler público a gran escala a corto y medio plazo.

- **Incrementar los presupuestos destinados a aumentar la promoción pública directa**

Las políticas de vivienda deben ser una prioridad estratégica en los presupuestos, garantizando una mayor y estable inversión plurianual. Para ello, se deben ir aumentando los presupuestos destinados anualmente a la promoción de vivienda y los presupuestos de las empresas públicas que ejecutan la promoción pública, como VISESA y NASUVINSA. En la próxima década hay que superar la barrera de 2.000 viviendas protegidas al año como mínimo.

Objetivo: 20.000 viviendas en 10 años

- **Creación de una entidad público-social para la promoción de vivienda pública**

En la CAV, para multiplicar la promoción del parque de alquiler de protección pública, se propone la constitución de un instrumento financiero y de promoción específico, basado en la colaboración simbiótica entre capital público y privado socialmente responsable.

Según las previsiones realizadas, se propone constituir una entidad con una capacidad financiera de 3.000 millones de euros para hacer frente a las necesidades de vivienda de la próxima década, de los que 1000 millones serían de inversión directa por parte del sector público. El objetivo es llevar a cabo la promoción y gestión de las viviendas de alquiler protegido a mayor escala, desarrollando una infraestructura que forme parte del Sistema Vasco de Vivienda de manera permanente. La entidad propuesta deberá reunir las características precisas para evitar que los recursos públicos no se destinen a la implementación de intereses privados.

- Colaboración público-social articulada con principios claros de actuación en suelo público a través de los derechos de superficie, protección permanente de las viviendas y fijación de rendimientos bajos y limitados a largo plazo. Priorizar el interés público, asegurando que la infraestructura desarrollada en el futuro siga siendo patrimonio público.
- En cuanto al capital privado, en la CAPV se han identificado dos socios potenciales prioritarios: Fundaciones de las antiguas Cajas de Ahorro y Entidades de Previsión Social Voluntaria (EPSV). La capacidad financiera de estas entidades, los objetivos sociales y las intenciones de inversión a largo plazo, son compatibles con la entidad de promoción de vivienda pública.
- Las actividades de la entidad estarán sometidas a un estricto control, transparencia y garantías públicas, primando siempre el interés público.

Objetivo: 20.000 viviendas en 10 años en la CAV

- **Regular la figura del promotor social de viviendas y establecer los medios de apoyo**

Los agentes sin ánimo de lucro –entidades del tercer sector, fundaciones, asociaciones...- y sobre todo las cooperativas de cesión de uso que tienen como objetivo la creación de alternativas de vivienda, pueden jugar un papel fundamental en la expansión de un parque de vivienda no especulativo.

Estos modelos no son públicos, pero no siguen la lógica de mercado y son promociones comunitarias que garantizan precios accesibles. La alianza público-cooperativa o público-comunitaria será estratégica para la multiplicación de fuerzas.

Se propone dar un impulso al modelo que se está implantando en Europa o en la propia Cataluña, pero será imprescindible sentar unas bases y acuerdos sólidos como punto de partida para que cara al futuro el modelo pueda avanzar mucho más.

- Regular el marco reglamentario específico y los sistemas de la colaboración pública para el reconocimiento y refuerzo de la promoción social.
- Llevar a cabo cesiones de suelos públicos en derecho de superficie o mediante convenios a largo plazo.
- Marco fiscal adaptado e incentivos para reforzar la actividad no especulativa.
- Condiciones ventajosas de financiación y garantías públicas para asegurar la viabilidad de los proyectos.
- Establecer medios para la sensibilización y difusión de modelos entre las personas con necesidad de vivienda y asesorar en la organización de comunidades.
- Impulsar espacios de colaboración entre los agentes de las economías transformadoras y solidarias que trabajan en la cadena de la promoción de vivienda.

Objetivo: En 10 años 4.000 viviendas

- **Desarrollar la estrategia y planificación de la expansión de los alojamientos dotacionales**

Los alojamientos dotacionales son servicios de vivienda de carácter temporal que pueden ser de utilidad para facilitar la emancipación de los jóvenes, mejorar la autonomía y la calidad de vida de las personas mayores o colaborar en itinerarios de inclusión social. Un modelo que desgraciadamente se ha extendido muy poco en la última década. En función de la realidad de los municipios, pueden ser utilizados para uno u otro fin, para lo que será necesaria la creación de planes específicos.

- Análisis de alternativas para el diagnóstico e implementación de suelos dotacionales para una posterior planificación eficaz.
- Desarrollo de proyectos piloto en alojamientos dotacionales para el fomento de formas innovadoras de edificación basadas en modelos más sostenibles e industrializados, aprovechando la flexibilidad que su régimen permite.
- Desarrollo, en colaboración con los servicios sociales, de alojamientos y programas de apoyo para la inclusión de personas en riesgo de exclusión a modo de recursos temporales con la emancipación como finalidad.
- Promoción de alojamientos dotacionales para jóvenes, con el objetivo de adelantar la edad de emancipación.
- Promoción de alojamientos de emergencia para mujeres víctimas de violencia machista. Es un elemento necesario para salir de esa situación de emergencia.

- Desarrollo del programa de alojamientos dotacionales para personas mayores como recurso frente a la soledad no voluntaria o a limitaciones en la accesibilidad, y utilizar las viviendas de su propiedad con fines públicos.

Objetivo: 5.000 viviendas en 10 años

Intervención para convertir las viviendas vacías en viviendas habitadas

En una situación de emergencia habitacional, que haya viviendas sin uso, es un privilegio que no podemos aceptar como sociedad. Las viviendas, por mero sentido común pero también por imperativo legal, han de cumplir una función social. Esto significa que deben ser la residencia de alguien, sea la persona propietaria o de otra, pero debe ser la residencia de alguien.

A día de hoy, no hay un análisis exhaustivo acerca del número de viviendas vacías, pero hay algunas estimaciones que concluyen que en Hego Euskal Herria puede haber más de 70.000. A pesar de que en estos momentos no hay información fiable sobre el estado de estas viviendas, si se puede afirmar con seguridad que, debido a años de desuso, buena parte de estas viviendas vacías se conservarán en mal estado, y que incluso necesitarán reformas.

En primer lugar, será necesario profundizar en un conocimiento más concreto de esta realidad para abordar eficazmente la cuestión de las viviendas vacías. Para ello, por ejemplo, en Navarra se creó el registro oficial de viviendas vacías, pero la detección automática anunciada por el Gobierno no está todavía en marcha y por lo tanto el registro está incompleto. En seis años solo ha designado 1.800 viviendas vacías, solo una pequeña parte. Así pues, será necesario multiplicar los esfuerzos en este sentido.

Vista la dimensión del fenómeno, no es de recibo pensar que la vivienda vacía sea una cuestión secundaria. Bien al contrario, será necesario poner a disposición de la ciudadanía en los próximos 10 años una parte importante de esas viviendas vacías que las estimaciones muestran.

El objetivo debe ser la comercialización de viviendas a precios asequibles, directamente por el propietario, mediante programas públicos, previa adquisición por la administración, o a través de una entidad del tercer sector. Se trata por tanto de un objetivo claro, que la vivienda cumpla con su función social, y para lo cual deberán adoptarse medidas de conocimiento, sistema de control, incentivos y penalizaciones.

- Crear registros y realizar declaraciones de viviendas vacías. Más allá de las estimaciones que se hacen, los registros oficiales deben crearse con eficacia, de forma proactiva y mediante detecciones automáticas, mediante consumos. La identificación de cada vivienda es el primer paso para una intervención pública seria.
- Difundir las ventajas de los programas de captación, Bizigune y Bolsa de Alquiler. Poniendo a disposición de la administración las viviendas vacías se garantiza la obtención de rentas por debajo de los precios de mercado. A corto plazo y mientras el parque público sea insuficiente, es una política de incentivos interesante para la comercialización de un gran número de viviendas a precios asequibles.
- Incremento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas vacías y aplicación de un canon anual creciente a las viviendas que se han mantenido vacías en los dos últimos años. Si a los propietarios de viviendas vacías les sale cada vez más caro mantener la vivienda vacía, tendrán cada vez más motivos para comercializarla, venderla o dejarla en manos del sector público.

- Aplicar la figura del alquiler obligatorio cuando, aun aplicando las medidas anteriores se mantengan las viviendas vacías en zonas de alta demanda, llevando a cabo una intervención directa en el uso de las viviendas sin alterar la propiedad. Por otro lado, durante la situación de emergencia, según los casos, y en función de la capacidad económica de la administración, también deben llevarse a cabo expropiaciones de esas viviendas vacías.
- En el caso de viviendas vacías que por su mal estado de conservación no puedan ser destinadas directamente a residencia, pueden llevarse a cabo adquisiciones públicas y rehabilitaciones de viviendas o concederse ayudas a la rehabilitación a cambio de su mantenimiento en alquiler público a largo plazo.

Objetivo: movilizar 25.000 viviendas vacías en 10 años

Adopción de medidas para recuperar viviendas turísticas y de otras actividades económicas para uso habitacional

El crecimiento del turismo no solo ha acentuado el problema de la vivienda al convertir un sinnúmero de viviendas en servicios turísticos y reduciendo así el parque disponible, sino también porque la industria turística provoca un encarecimiento de la vida en múltiples ámbitos, y entre ellos, el alza de los precios de la vivienda.

Además del efecto que puede tener en el ámbito de la vivienda, el turismo es un fenómeno más amplio y complejo que trasciende el objeto de este programa que pretende ceñirse en dar respuesta al problema de la vivienda. Por ello, la propuesta se centrará en medidas para poner límites a la expansión de los alojamientos turísticos.

Las viviendas turísticas suponen la utilización de suelo o espacio habitable que desvirtúa la función social de las viviendas para hacer negocio. Desarrollando la actividad económica y el ánimo de lucro en un ámbito que no ha sido concebido para ello. Incrementan el problema de la vivienda y turistifican aún más los centros turísticos que ya están saturados.

Las viviendas turísticas suponen la desactivación de la función social de las viviendas, así como la utilización del suelo o espacio que debería servir de residencia para hacer negocio. Desarrollando así la actividad económica y el ánimo de lucro en un ámbito que no ha sido concebido para ello. Agravan el problema de la vivienda y turistifican aún más los centros turísticos ya de por sí saturados.

En los últimos años se ha producido una expansión de los alojamientos turísticos y ya hay registradas 8.000 viviendas turísticas en Hego Euskal Herria que suman cerca de 30.000 plazas. Eso sin contar las que funcionan de forma irregular.

Hay que tener en cuenta que el fenómeno no es ni mucho menos el mismo en la mayor parte del territorio, ya que la mayor parte de los alojamientos turísticos se concentran en las zonas más turísticas. Por ello, será necesario contar con una regulación adecuada a la situación local, que tenga en cuenta tanto la realidad del turismo y como la de la vivienda.

- Implantación de la nueva regulación de viviendas turísticas. En primer lugar, establecer plazos de caducidad de 5 años para todas las licencias y que la renovación de las mismas deba contar con el visto bueno de los Ayuntamientos. Posibilitar la suspensión de licencias de todas las viviendas turísticas en localidades con problemas de vivienda o en zonas de saturación turística.

En otra dimensión, hay muchas viviendas que no se utilizan como residencia y son objeto de diversas actividades económicas: asesorías, profesionales o centros de trabajo de diferentes empresas. Al mismo tiempo, en las plantas bajas de los edificios se concentran cada vez más locales comerciales en desuso.

- Activar las estrategias municipales y medidas incentivadoras para que las actividades económicas descendan a las plantas bajas, desarrollando políticas que permitan ampliar el parque de viviendas disponibles.

Objetivo: paso a uso residencial de 8000 viviendas turísticas

Contribución de las políticas de vivienda para frenar la despoblación e impulsar el equilibrio territorial

En el lado opuesto al fenómeno de la metropolización se encuentran las zonas rurales, en las que la despoblación se está convirtiendo en una característica crónica y la amenaza máxima de estas comunidades. En estos momentos, una de cada cinco personas vive en estas zonas, pero la tendencia es muy preocupante y está conllevando el desalojo de viviendas y pueblos. El mapa de las zonas con mayor concentración de viviendas vacías de Euskal Herria y el mapa de las zonas despobladas presentan grandes similitudes.

Las causas de los fenómenos interrelacionados de metropolización y despoblación son múltiples y profundas, pero si a éstas se une la dificultad de acceso a la vivienda en las zonas rurales, invertir la tendencia se convierte en una tarea todavía más compleja. Por ello, también desde las políticas de vivienda se deben tomar medidas para combatir la despoblación y ofrecer alternativas de residencia a la ciudadanía de las zonas rurales.

La despoblación no solo pone en riesgo la supervivencia de algunas comunidades, y no solo afecta a una pequeña parte de la población. Porque la pérdida del equilibrio territorial generará otros impactos económicos y sociales más graves en toda la sociedad.

- Completar el censo de viviendas vacías y, en general, de infraestructura pública del ámbito rural. El primer paso debe ser conocer los recursos existentes en las regiones afectadas por la despoblación y, sobre todo, tener identificados los de dominio público, incluyendo su estado y necesidad de conservación.
- Ayudas financieras e inversiones específicas para el fomento de la promoción pública y la rehabilitación en el medio rural. Asimismo, integrar la política de vivienda de las zonas rurales en la planificación territorial. Teniendo en cuenta, por ejemplo, la incidencia en la despoblación de las grandes promociones de las zonas urbanas y, por tanto, la aplicación de medidas correctoras para mantener la cohesión.
- Frente al negocio del turismo en las zonas rurales, y en especial para evitar la expansión de las viviendas turísticas, apoyar las opciones de vivienda.
- Crear una bolsa de personas con necesidad de vivienda que deseen desarrollar la actividad del sector primario en el medio rural, integrándola en la estrategia de lucha contra la despoblación.
- Elaboración de directrices a nivel municipal para posibilitar la división de los caseríos. Combinando el patrimonio cultural, las nuevas oportunidades de residencia y la economía local. Así, habrá que buscar un equilibrio entre el respeto las posibilidades de actividad del sector primario, posibilitar la rehabilitación de edificios obsoletos y la exigencia de calificación protegida a los nuevos alojamientos.
- Desarrollo de planes integrales de desarrollo local que garanticen el futuro de los pueblos rurales, incluyendo vivienda, trabajo, servicios, movilidad, etc. Y diseñar Planes específicos de Vivienda con previsión de los recursos necesarios.

Impulsar una reorganización del sistema de prestaciones para ganar eficacia

En los últimos años el peso de las prestaciones y subvenciones en materia de vivienda en el presupuesto público se ha incrementado de manera exponencial, en tanto que herramienta ágil para dar respuesta a los problemas de acceso a la vivienda. Si bien puede ser algo necesario a corto plazo, esta tendencia presenta riesgos significativos. Los sistemas de prestación individualizados inyectan dinero público en el sistema de mercado, “calentándolo” y actuando como incentivo, y tienen un efecto inflacionista sobre los precios, mientras no se instauren los sistemas de control de los alquileres. Por el contrario, la inversión en infraestructura pública permite conservar los recursos públicos en el sistema público, convirtiéndolos en garantía de futuro. La primera debe operar con una lógica provisional, y la segunda, con la de transformación estructural.

La tendencia de los últimos años ha dado lugar a un creciente gasto público para hacer frente de manera provisional al problema, pero al mismo tiempo también se ha fomentado el ciclo inflacionista que alimenta el propio incremento de los precios. Esto supone un acercamiento hacia un modelo insostenible, que a largo plazo es económica y socialmente inviable.

Experiencias europeas como la del Reino Unido han demostrado que los sistemas basados en prestaciones no resuelven las deficiencias del mercado y generan mayores costes a largo plazo que la creación de un parque público. Por ello, la política de vivienda no puede estar centrada en la extensión de las prestaciones, sino que éstas deben articularse como políticas complementarias y provisionales, mientras se intensifica la oferta pública de vivienda y se interviene en el mercado para modificar las reglas de juego.

- Reordenación del sistema de subvenciones vinculadas a la emancipación. Cohesionar y activar el sistema actual para conseguir reducir la edad de emancipación y dotar a los y las jóvenes de recursos suficientes para desarrollar proyectos de vida dignos. El objetivo debe ser proporcionar estabilidad y seguridad en relación con la vivienda en la juventud.
- Tener en cuenta la realidad diferenciada del alumnado en la reordenación del sistema de prestaciones. A pesar de que muchos estudiantes quisieran trasladarse a otra localidad para realizar sus estudios durante un tiempo, la falta de recursos suficientes para acceder a la vivienda está condicionando sus posibilidades de estudio.
- Reconocer el derecho subjetivo a la vivienda y desarrollo de un plan de respuesta a largo plazo con la previsión de vivienda. Cada vez son más las personas que tienen reconocido este derecho en la CAPV, pero solo a una de cada diez se le adjudica una vivienda. Dado que la ley permite otorgar subsidiariamente una prestación, la mayoría de quienes tienen reconocido el derecho perciben una prestación insuficiente para hacer frente a los gastos de vivienda. El objetivo debe ser la orientación de la prestación en forma de vivienda.

Política fiscal progresiva alineada con el programa de transformación

En cuanto a la renta y la riqueza, mientras las desigualdades sociales son cada vez mayores, los estudios demuestran que la riqueza se está concentrando en unas pocas manos. Y la función redistributiva que debería tener el sistema tributario vigente es cada vez más débil.

En las últimas décadas se ha perdido progresividad: las rentas del capital, los grandes patrimonios y los beneficios de las empresas pagan cada vez menos, y la presión fiscal se concentra en las rentas del trabajo y los impuestos indirectos. Esto ha hecho que el sistema sea más regresivo, quienes tienen menos recursos pagan proporcionalmente más.

El sistema tributario tiene una incidencia directa en la política de vivienda. La fiscalidad no es solo un mecanismo de recaudación, sino que también puede ser una palanca para condicionar el comportamiento del mercado y la función social de la vivienda, si es que así se diseña. Dicho esto, existen importantes incoherencias y contradicciones entre una política de vivienda transformadora y el actual sistema fiscal.

Como se ha mencionado anteriormente, el nuevo ciclo se caracteriza por una importante concentración de la riqueza y una concentración cada vez mayor de los bienes de vivienda en pocas manos, con el consiguiente riesgo para la cohesión social y para la economía. El 10% de los más ricos del Estado español ya acumula la mitad del valor total de los bienes de vivienda del Estado. Esta brecha, que pone de manifiesto la desigualdad, va en aumento. La fiscalidad debe favorecer la redistribución de la riqueza y obstaculizar la concentración de bienes.

- En este sentido, es prioritario eliminar los privilegios fiscales de los grandes tenedores a través del régimen especial del Impuesto de Sociedades, según el cual las empresas que tengan como actividad el alquiler de casas puede aplicar una bonificación sobre el 90% de sus beneficios.
- Ampliación del Impuesto sobre Transmisiones (ITP). Aumentar la tasa de transmisión de la tercera y más viviendas, estableciendo incrementos aún mayores para los grandes tenedores (cinco viviendas). De este modo se dificulta la concentración e inversión especulativa de viviendas, limitando la tendencia a la acumulación de vivienda como bien financiero, y generando más recursos públicos para políticas sociales. Para dar prioridad a los adquirentes de la primera vivienda, se mantiene el impuesto reducido.
- Realizar ajustes en el Impuesto de Patrimonio. Utilizar la normativa de Navarra para la valoración de viviendas en el Impuesto de Patrimonio en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, para que quienes tienen un patrimonio superior a 800.000€ paguen lo que corresponde.
- Generalización del recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para fomentar el buen uso de la vivienda. La intervención pública sobre viviendas vacías es necesaria para garantizar de forma efectiva la función social de la vivienda. En este sentido, y dentro del recorrido recogido en sus planes locales de vivienda, debe aplicarse el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las viviendas vacías y dotar de recursos a los ayuntamientos para que desarrollen la aplicación del canon de viviendas vacías.

El sistema tributario también puede contribuir a limitar el crecimiento de los precios del alquiler si la imposición de los rendimientos obtenidos por renta se vincula al precio de la vivienda. De esta forma, se puede establecer un sistema que se mueve entre bonificaciones y sanciones, que recompense los alquileres largos y los precios accesibles y penalice los precios excesivos y el alquiler de temporada.

- Vincular la tributación de los rendimientos procedentes de los alquileres de viviendas al precio del alquiler. Recargo de los rendimientos obtenidos de los alquileres ordinarios cuando el precio esté por encima del índice de referencia y la bonificación esté por debajo.
- Establecer un recargo del 20% sobre los rendimientos procedentes del alquiler a corto plazo (< 1 año) y de los alquileres turísticos. Los alquileres a corto plazo y para uso turístico reducen la oferta de vivienda y encarecen los precios. El recargo fiscal limita estas actividades y fomenta el retorno de las viviendas al mercado ordinario de alquiler, priorizando la función social.

Por último, se prevé que en el 2026 el gasto fiscal en vivienda de las Diputaciones Forales de Gipuzkoa, Bizkaia y Álava, es decir, el que ha dejado de percibirse, sea de 634 millones de euros. Sorprendentemente es superior al presupuesto del Departamento de Vivienda del Gobierno de la CAPV. La mayor parte de esta cantidad se

concentra en las deducciones fiscales por adquisición de vivienda en propiedad por particulares. Si se sitúa entre las tareas prioritarias la creación de una infraestructura pública de vivienda, un uso responsable de los recursos públicos exige necesariamente una reorientación de la fiscalidad.

- Evaluación del impacto en el mercado de la vivienda y en los presupuestos públicos de las deducciones por compra de primera vivienda. Las medidas que favorecen la demanda, más que facilitar el acceso a la vivienda generan un incremento de los precios, y tienen un impacto extraordinario sobre los recursos públicos. Según esta evaluación, los recursos deberían reorganizarse o reorientarse para dirigirse a políticas más eficientes y socialmente justas, como la promoción de la infraestructura pública de vivienda.

Medidas para hacer frente a situaciones límite y riesgos de exclusión

El encarecimiento de la vida y el crecimiento de los precios de la vivienda han provocado que cada vez sean más las familias que tienen problemas para pagar sus rentas o que no pueden hacer frente al coste económico de los sistemas de calefacción en invierno. A esto hay que añadir las situaciones de exclusión y pobreza que genera la brecha de género. El Instituto de la Mujer estima que el 81,4% de las familias monoparentales son mujeres y que el 52,7% de estas familias se encuentran en situación de pobreza y exclusión social. Por ello, es necesario adoptar medidas que protejan el derecho a la vivienda ante estas situaciones extremas.

De los desahucios por impago de hipotecas ocurridos hace una década, a día de hoy la mayoría ha pasado a ser desahucios por impago de la renta del alquiler. Por tanto, ante estas situaciones extremas es necesario adoptar medidas que protejan el derecho a la vivienda.

- Habilitación de instrumentos de detección previa de personas en riesgo de desahucio y desalojo.
- Renovar los protocolos de desahucios y desalojos y mejorar la coordinación interinstitucional.
- La previsión y gestión de la alternativa de alojamiento en el ámbito territorial. Hacer previsiones de aquellos recursos que dependen de la implicación y coordinación de todos los niveles institucionales, establecer nuevos recursos y dar acceso preferente a las personas que necesitan una alternativa habitacional.
- Promover moratorias para la prohibición de desahucios y desalojos sin alternativa.
- Activación de medidas como las leyes de segunda oportunidad, que incluyan las opciones que contempla el código de buenas prácticas bancarias: suspensiones de pagos de capital, quitas o medidas que contemplen un alquiler social, junto con la dación en pago.
- Prohibir los cortes de suministros energéticos relacionados con la pobreza energética.
- Diseño de estrategias territoriales focalizadas en el método Housing First de atención a personas en situación de calle. Una inclusión social que tenga en cuenta a las personas que se encuentran en esta situación, su formación, su inserción laboral, su relación con la comunidad..., haciendo de la vivienda un elemento central para ello.

Desde otra perspectiva, en el caso de las personas con movilidad reducida, a las dificultades de acceso de los demás a la vivienda se une la barrera de la accesibilidad. Las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida son escasas y por ello estas personas se encuentran entre los colectivos con mayores problemas de emancipación. Por consiguiente, deben adoptarse medidas específicas.

- Elaborar un censo de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida.
- Mejorar y respetar en todo momento los estándares de plazas reservadas a personas con movilidad reducida que se establezcan legalmente, rechazando la posibilidad de desafectación de viviendas.
- Aprovechar la compra y la rehabilitación de vivienda por parte del sector público para ampliar el parque de vivienda en alquiler destinado especialmente a personas con movilidad reducida.

Fomento de la rehabilitación en el camino de la transición ecosocial

El parque de viviendas de Euskal Herria está en gran medida obsoleto, con un elevado consumo energético, problemas de accesibilidad y condiciones de vida deficientes en numerosos edificios. En este contexto, tal y como se ha señalado anteriormente, las políticas de vivienda no pueden limitarse a la nueva edificación, sino que debe darse prioridad a la rehabilitación y adecuación del parque existente desde la perspectiva de la transición ecosocial.

La rehabilitación es, a su vez, una herramienta eficaz para reducir emisiones, mitigar la pobreza energética, revitalizar barrios y fomentar la economía local. Por ello, se requiere una intervención sistemática e integral.

- Avanzar en la transición ecosocial en el parque de viviendas, mejorando la eficiencia energética. Las políticas de rehabilitación deben dar prioridad al aumento de la eficiencia energética de los edificios, fomentando el aislamiento térmico, la mejora de las fachadas y cubiertas, la sustitución de instalaciones antiguas y la integración de energías renovables. Estas medidas reducen las emisiones y el consumo y contribuyen a prevenir la pobreza energética.
- Fomento de la regeneración de barrios. La rehabilitación y la regeneración integral de los barrios deben ser la primera opción para limitar el consumo de suelo urbano y aprovechar mejor las infraestructuras existentes. Esto debe incluir no solo edificios, sino también espacios públicos, equipamientos y servicios que refuercen la calidad de vida y la cohesión social de los barrios. Consiguiendo así ciudades más compactas, sostenibles e inclusivas.
- Desarrollar planes integrales de rehabilitación que garanticen la eficiencia energética y accesibilidad. Las intervenciones aisladas deben ser sustituidas por el fomento de planes integrales a escala de barrio o zona, trabajando conjuntamente la eficiencia energética y la accesibilidad universal. Para ello, es necesario reforzar las convocatorias de subvenciones y poner a disposición los instrumentos financieros adecuados (anticipos, préstamos a bajo interés, garantías públicas), especialmente en las áreas obsoletas y entre la población de menores ingresos. En los edificios con graves problemas de accesibilidad –falta de ascensores, barreras de acceso, etc.– la Administración debe posibilitar la intervención y realización de obras para que nadie quede excluido de su vivienda.
- Algunas normas y medidas vigentes para la protección del patrimonio dificultan la rehabilitación. Especialmente en los cascos antiguos de ciudades y pueblos, los obstáculos administrativos son a menudo excesivos y en algunos casos incluso contradictorios. Esto ha provocado que en algunos sitios el parque de viviendas se haya quedado obsoleto y con escaso uso. Esta situación exige una revisión normativa que combine la protección del patrimonio con el uso social y la eficiencia energética de las viviendas.

Fomento de la industrialización del sector de la construcción

El sector de la construcción fue el más golpeado en la crisis de 2008, el que más empleo perdió. Hoy en día es un sector importante para la economía vasca, pero tiene luces y sombras. En el sector de la construcción, los trabajadores trabajadoras se encuentran en unas condiciones laborales precarias. El modelo se basa en la subcontratación, lo que pone en riesgo la prevención y la salud laboral. Estas condiciones se traducen en una falta de mano de obra, o en trabajadores/as que se limitan a aceptar condiciones precarias. En muchos casos las personas migrantes constituyen la mano de obra utilizada principalmente por el sector de la construcción.

La industrialización del sector puede presentar importantes ventajas desde el punto de vista de la seguridad, ya que reduce el número de trabajos a realizar en altura y en condiciones climáticas adversas, puede ser útil para hacer frente a la falta de mano de obra, ya que las condiciones industriales pueden ser más favorables o puede suponer una reducción de los costes de construcción, sobre todo si se consigue escalar.

Más allá de eso, nos encontramos ante una oportunidad potencial para contribuir a la reactivación de la industria vasca y modernizar el sector de la construcción, con una planificación y un uso eficiente de los recursos, con el reto de impulsar una transición que, poniendo en red a importantes agentes del sector, pueda multiplicar la producción.

- 2026-2036 Desarrollo de una estrategia de industrialización del sector de la construcción y de industrialización de la promoción pública.
- Desarrollo de líneas de investigación y proyectos piloto en el ámbito de la construcción industrializada en colaboración con las universidades.
- Elaboración de itinerarios formativos para la especialización en construcción industrializada.
- Desarrollo de un proyecto de construcción ágil en series industrializadas de viviendas dotacionales con condiciones de habitabilidad más flexibles, con costes más bajos y con suelo más asequible.
- Adecuación del marco normativo para el impulso de la industrialización.

Supervisión y sanción de los mediadores

Las agencias inmobiliarias que intermedian en los contratos de compraventa de vivienda y alquiler tienen un gran impacto en el mercado de la vivienda. Impulsan el aumento de los precios de la vivienda porque sencillamente los precios más altos les permiten hacer un negocio más lucrativo. Además, no son pocas las que aprovechan la situación del mercado actual para aplicar cláusulas abusivas, establecer criterios racistas o aplicar a los inquilinos gastos ajenos a los suyos. Es imprescindible adoptar medidas para profundizar en la transparencia y justicia social en el sector.

- Potenciar los servicios de personal para la inspección de las prácticas de estos agentes y tramitar las multas y sanciones necesarias.
- Ejecución de una regulación más estricta del sector. Se trata de un sector actualmente no regulado en su totalidad, en el que cualquiera puede mediar en las transacciones inmobiliarias, lo que abre aún más el camino tanto a prácticas irregulares como a comportamientos especulativos.
- Desarrollar un proyecto que garantice el control público en la intermediación inmobiliaria, con incidencia y supervisión directa del sector público.

Reforzar la cooperación interinstitucional

La emergencia habitacional actual supera la capacidad aislada de una sola administración, por lo que es imprescindible articular la cooperación institucional. La eficacia de la respuesta requiere un modelo de gobernanza cooperativo y planificado, con prioridades compartidas y objetivos cuantificados comunes.

- Aprobar la estrategia interinstitucional conjunta en materia de vivienda. Que especifique la división del trabajo y los objetivos compartidos, incluyendo la promoción pública y la rehabilitación. Implicar a las Diputaciones Forales en la política de vivienda más allá de las tareas fiscales.
- Crear un punto de encuentro para el seguimiento de la cooperación interinstitucional. Comprenderá las comunidades, los territorios y los ayuntamientos.
- Redefinir el papel de las entidades como las mancomunidades o agrupaciones de municipios e incrementar la financiación para aumentar la capacidad de incidencia que deberían tener en la política de vivienda.
- Establecimiento de sistemas conjuntos de datos e información interinstitucionales (índices de precios, grandes propiedades, viviendas vacías, etc.). Utilizar fuentes de datos comunes, evitar duplicidades y dar pasos en la fiabilidad.
- Desarrollo de programas compartidos para el equilibrio territorial, coordinando las políticas de promoción y rehabilitación en los pueblos pequeños y rurales, así como los incentivos para la juventud.

Crear un sistema sólido de investigación y seguimiento

Para abordar eficazmente el problema de la vivienda es imprescindible ir más allá de la fotografía que ofrecen las estadísticas generales actuales. Los observatorios actuales ofrecen datos sobre precios, promoción o demanda que son necesarios pero insuficientes. Es necesario medir la financiarización del mercado, la concentración de la riqueza, el aumento de las desigualdades sociales y analizar de forma sistemática el impacto y la evaluación de las políticas públicas. La expansión del rentismo puede tener un gran impacto en la economía, el conocimiento del fenómeno, su medición y la previsión de sus consecuencias son fundamentales para el diseño de políticas adecuadas.

- Hacer un análisis sistemático de la estructura de la propiedad. Para frenar la acumulación de riqueza inmobiliaria que se viene produciendo en la última década, será necesario conocerla bien en primer lugar, ya que la concentración de grandes propiedades y la distribución territorial son variables importantes.
- Elaboración del informe público anual sobre la evolución del rentismo y la financiarización del mercado. Además de la propiedad, es necesario analizar el nivel de inversión, el peso de las rentas de alquiler y la evolución de los precios.
- El establecimiento de un sistema permanente de evaluación del impacto de políticas públicas. El ajuste permanente de las medidas y su eficacia requieren evaluaciones exhaustivas.

Política de vivienda para modelos de convivencia múltiples

Las viviendas deben reflejar la pluralidad de la sociedad, para lo cual la política de vivienda debe reconocer y fomentar modelos de convivencia plurales más allá del modelo familiar hegemónico. Para ello, es necesario incorporar un enfoque inclusivo y participativo en el diseño, la normativa y la promoción.

- Dar cabida en la promoción pública a los diseños de viviendas flexibles. Posibilitar la adaptación y combinación de espacios modulares a la superficie de la vivienda.
- Integración de espacios comunitarios. Espacios de cuidados, salas multiusos, cocinas o lavanderías compartidas, espacios de coworking... útiles para fortalecer las redes de convivencia y solidaridad. Incorporación a las promociones de las cooperativas de promoción pública y/o de cesión de uso.
- Establecer procesos participativos estructurados en las fases de diseño y planificación, para que diferentes colectivos (jóvenes, personas mayores, comunidad LGTBI+, familias monoparentales...) puedan plantear directamente sus necesidades.
- Promover proyectos piloto intergeneracionales y de cuidados comunitarios.

3. Nuestro horizonte: el ecosistema vasco de vivienda

Apostar por un Ecosistema Vasco de Vivienda es el reto estratégico que tenemos por delante, construir un sistema público-comunitario que reconozca y garantice el derecho a la vivienda como universal. Al igual que los sistemas educativos o sanitarios, la vivienda no puede seguir estando sometida a una lógica de mercado. Las políticas neoliberales de las últimas décadas han puesto de manifiesto que el mercado no responde a las necesidades sociales, sino que ha profundizado en las desigualdades y ampliado las posibilidades de especulación. Lo que debía ser un derecho, se ha convertido en un terreno propicio para el negocio.

Se deben multiplicar los esfuerzos para crear un ecosistema de largo plazo sólido y estructurado mientras se da una vuelta de ciento ochenta grados y se lleva a cabo una intervención a corto plazo. Para ello, esta propuesta plantea una serie de ejes de intervención que profundizan en el establecimiento de límites al mercado, la regulación del uso y la tracción de la mayor inversión jamás realizada en infraestructura pública de vivienda.

Hay que dar un giro de 180 grados en la orientación de la política de vivienda, multiplicando los esfuerzos para crear un ecosistema a largo plazo sólido y estructurado mientras se lleva a cabo la intervención inmediata o a corto plazo. Para ello, esta propuesta plantea una serie de ejes de intervención que profundizan en el establecimiento de límites al mercado, en la regulación del uso y en la tracción de la mayor inversión jamás realizada en infraestructura pública de vivienda.

La propuesta plantea la creación de cerca de 100.000 viviendas para dar una respuesta eficaz a la necesidad de vivienda actualmente acumulada y a la que surgirá en la próxima década. Más de la mitad de ellas se obtendrían aprovechando un parque ya construido, mediante la compra pública, la movilización de viviendas vacías, las viviendas turísticas, o las políticas de redensificación; y la otra mitad se obtendrían mediante la combinación de la promoción pública, público-privada y comunitaria, y una gran parte de estas últimas puede desarrollarse en suelo ya artificializado.

El principal protagonista de la propuesta debe ser un ecosistema liderado por el sector público que garantice a la ciudadanía el acceso a la vivienda, la estabilidad y la seguridad de vida con la suficiencia necesaria. Paralelamente, el ecosistema debe profundizar en la alianza comunitaria y privada, fomentando la vertebración y expansión de organizaciones y ciudadanos/as que actúan priorizando el uso de viviendas fuera de la lógica de mercado. Y, por último, también debe intervenir en el uso del parque privado si quiere garantizar que los alquileres privados tengan precios accesibles.

Ese ecosistema tiene que ser universal: aportando tipologías diversas que se adapten a todas las etapas de la vida, a diversos modelos de convivencia y realidades sociales, y que garanticen el acceso independientemente del origen o situación administrativa. Asimismo, en un contexto de emergencia climática, la sostenibilidad debe ser un principio fundamental del sistema.

Las políticas de vivienda construyen comunidad, mezclando a personas de diferentes edades, circunstancias económicas y trayectorias vitales, pueden crear tejidos sociales mixtos y cohesionados. El Ecosistema Vasco de Vivienda no es solo un instrumento para el abastecimiento de vivienda, sino una infraestructura social y democrática que definirá el modelo de país.

ehbildu