

ESTUDIOS | 59

Octubre de 2026

La vivienda en el centro del conflicto político y social

Diagnóstico y propuestas
contra la especulación
y por el derecho
a la vivienda



Índice

1. Introducción: La vivienda en el centro del conflicto social y político	1
2. Diagnóstico: la vivienda como generadora de desigualdad social	2
2.1. Régimen de tenencia: el alquiler crece entre las rentas bajas	2
2.2. Las hipotecas, un negocio para la banca	4
2.3. Una transferencia de dinero de la clase trabajadora a la clase rentista	5
2.4. Precios de la vivienda frente a salarios	7
2.5. La vivienda, generadora de pobreza	8
2.6. Vivienda protegida: poca y al mercado libre	10
2.7. Incremento de las viviendas turísticas	13
3. Marco legislativo y competencias	14
3.1. CAPV: de la Ley 3/2015 al nuevo marco de 2025-2026	15
3.2. Navarra: evolución normativa desde 2015	18
3.3. Diputaciones y ayuntamientos también tienen competencia en materia de vivienda	19
3.4. Responsabilidad política compartida.....	20
4. Propuestas para hacer frente a la crisis de vivienda	20



1. INTRODUCCIÓN

En Euskal Herria los sindicatos de vivienda, organizaciones sociales y sindicales y colectivos vecinales llevamos movilizándonos muchos años contra los desahucios, los fondos buitres y la especulación. Por eso, lo ocurrido en Madrid en las últimas semanas conecta directamente con las luchas que impulsamos en Euskal Herria por el derecho a la vivienda. Además, aunque en menor medida, no estamos exentos de los fondos buitres que pretenden apropiarse de nuestros barrios. En Los Ochos de Erandio, más de un centenar de familias se enfrentan a la incertidumbre generada por la venta de sus viviendas y la negativa de la nueva propiedad a renovar los contratos de alquiler. Situaciones relacionadas con operaciones inmobiliarias y fondos de inversión afectan también a familias de Benta Berri en Donostia, Iruñea, Gasteiz o Baiona. Casos diferentes entre sí, pero atravesados por una misma lógica: las viviendas dejan de tratarse como hogares y pasan a gestionarse como activos destinados a obtener rentabilidad.

En pocas semanas, la vivienda ha pasado de ser uno de los principales problemas sociales a convertirse en el elemento central de la crisis política que ha llevado a adelantar las elecciones generales del Estado español. Los acontecimientos que se han sucedido desde finales de septiembre han mostrado las consecuencias del actual modelo de vivienda, pero también la capacidad de la movilización social para alterar la agenda política. El desahucio de Maricarmen en Madrid, las amenazas que sufren decenas de familias en diferentes localidades de Hego Euskal Herria, el rechazo a los decretos en el Congreso español, las grandes movilizaciones, la convocatoria anticipada de elecciones generales y, finalmente, la huelga general han situado la vivienda en el centro del debate social y político.

El desahucio de Maricarmen se ha convertido en el símbolo de una realidad mucho más amplia: un modelo que concibe la vivienda como un negocio del que extraer rentabilidad, en lugar de garantizarla como un derecho básico y universal. Su caso ha sido la gota que ha colmado el vaso de una situación insostenible, marcada por las dificultades crecientes para acceder a una vivienda digna y por la vulneración de un derecho fundamental. La indignación generada ha desencadenado una fuerte respuesta social, con miles de personas movilizadas en Madrid y en otros puntos del Estado español.

Frente a esta realidad, la movilización social resulta imprescindible para visibilizar el conflicto y forzar respuestas políticas. Lo ocurrido en estas últimas semanas es un ejemplo de ello, ya que la presión social ha obligado a las instituciones y a los partidos políticos a reaccionar. Medidas que durante años habían permanecido bloqueadas o fuera del debate político pasaron a tramitarse en cuestión de días. Sin embargo, los decretos aprobados no suponen un cambio de modelo en las políticas de vivienda ni cuestionan las bases de un sistema que antepone los intereses económicos al derecho a la vivienda.

A pesar de la repercusión que tiene en nuestro territorio lo que ocurre a nivel estatal, es conveniente situar el marco de la vivienda en Hego Euskal Herria. La crisis política en el Estado no puede convertirse en una excusa para la inacción de las instituciones vascas y navarras. La CAPV y Navarra cuentan con amplias competencias en materia de vivienda y disponen de instrumentos propios para intervenir. Las decisiones que se adopten en Madrid son importantes y el papel de los partidos políticos vascos en estas decisiones también, pero no sustituyen la responsabilidad de los gobiernos de Gasteiz e Iruñea.

Tener o no una vivienda es sinónimo de desigualdad. Una desigualdad que aumenta en el caso de mujeres o personas migradas. En este documento se pretende realizar un diagnóstico sobre los problemas que tiene muchísima gente en HEH para acceder a una vivienda y las desigualdades que surgen en este aspecto. A su vez se analiza que, a pesar de que el Estado español continúa limitando nuestra capacidad de intervenir en este ámbito, tanto en la CAPV como en Navarra se disponen de competencias en esta materia. En ese sentido, se analiza el recorrido legislativo de las leyes de vivienda y se muestra como las leyes no han servido para hacer frente al problema de acceso a la vivienda. Finalmente, ELA presenta sus propuestas para un cambio radical en la política de vivienda para que toda persona que lo necesite tenga acceso a una vivienda digna.

2. DIAGNÓSTICO: LA VIVIENDA COMO GENERADORA DE DESIGUALDAD SOCIAL

El problema de la vivienda tiene múltiples vertientes y constituye uno de los principales factores de empobrecimiento y desigualdad social. El acceso a una vivienda digna está condicionado por los elevados precios de compra y alquiler, la insuficiencia de vivienda pública y la creciente distancia entre el coste de la vivienda y los ingresos de la clase trabajadora. Esta situación afecta especialmente a las personas jóvenes, mujeres, personas migrantes y personas con discapacidad. En definitiva, a los hogares con menores ingresos y a quienes se encuentran en situaciones de mayor precariedad laboral.

El régimen de tenencia de la vivienda es un elemento fundamental para comprender estas desigualdades. Mientras que una parte importante de la población dispone de una vivienda en propiedad, en muchos casos ya pagada, cada vez más personas se ven obligadas a recurrir al alquiler ante la imposibilidad de adquirir una vivienda. Esta situación genera una creciente brecha entre quienes tienen garantizado el acceso a una vivienda y quienes deben destinar una parte cada vez mayor de sus ingresos al pago del alquiler.

A esta realidad se añade la insuficiencia estructural del parque público de vivienda, especialmente del destinado al alquiler social. La falta de una alternativa pública suficiente deja a amplios sectores de la población expuestos a los precios y condiciones del mercado privado, limitando la capacidad de las administraciones para garantizar el derecho a la vivienda.

Este apartado muestra cómo la vivienda, tratada como bien de mercado, genera desigualdad social.

2.1. Régimen de tenencia: el alquiler crece entre las rentas bajas

En Hego Euskal Herria, cada vez hay más personas con rentas bajas que viven en régimen de alquiler. En 2008, solo una de cada cuatro personas del 20% con menor renta (Quintil 1¹) de la población vivía de alquiler; una proporción que en la actualidad se ha disparado hasta alcanzar a cuatro de cada diez personas (41%) en este tramo. En el siguiente 20% de población (Quintil 2), las personas que viven de alquiler han pasado de representar el 7% al 23%. En claro contraste con esta precarización de las clases trabajadoras, la situación residencial de los tres quintiles restantes, que agrupan a las rentas medias y altas, apenas ha tenido variaciones significativas en el mismo periodo.

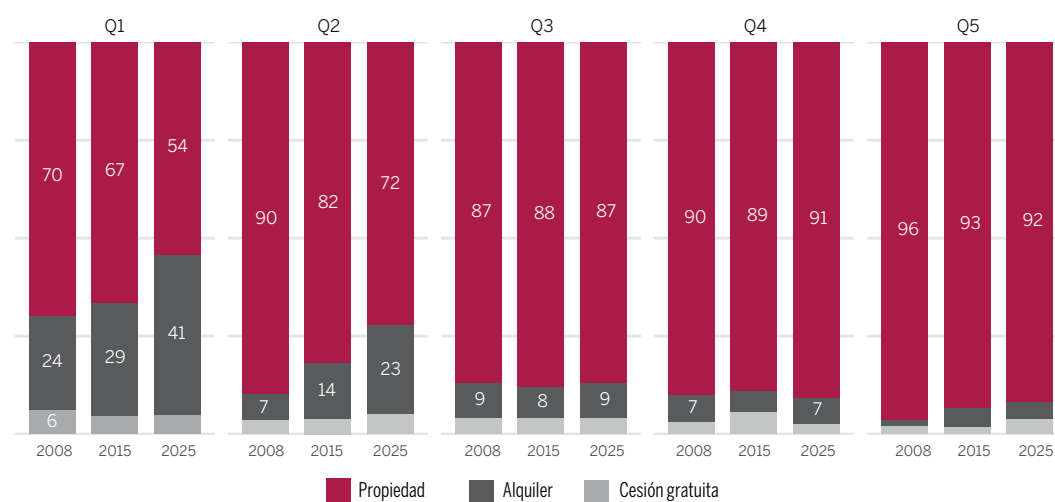
La contrapartida directa del auge del alquiler es el desplome de la propiedad entre las rentas bajas, por la imposibilidad de las personas de rentas bajas a adquirir una vivienda. En apenas diecisiete años, la capacidad de acceder a una vivienda propia en Hego Euskal Herria se ha polarizado de forma extrema según el nivel de ingresos.

¹ Los quintiles dividen a la población en cinco grupos iguales del 20%. El "20% más pobre" corresponde al primer quintil, el "siguiente 20%" al segundo, y así sucesivamente hasta el más rico.

La caída se concentra con fuerza en los tramos económicos más vulnerables. En el primer quintil la propiedad ha descendido del 70% al 54%. En el segundo quintil, la caída ha sido incluso mayor: del 90% al 72%. Mientras el acceso a la propiedad se hunde para el 40% de la población con menos recursos, las clases medias-altas y altas viven en una realidad completamente distinta. En las rentas superiores, nueve de cada diez hogares siguen siendo propietarios, una cifra que apenas ha variado con el paso de los años.

Gráfico 1. Evolución del régimen de tenencia por quintil de renta en HEH

% de personas por cada quintil

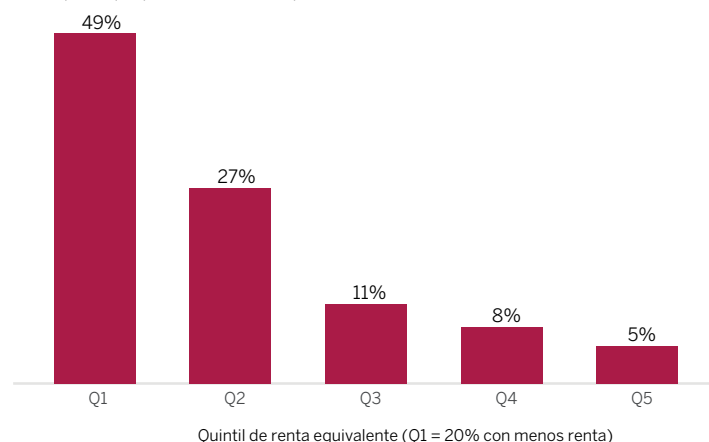


Fuente: Elaboración propia. Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

El resultado es que el alquiler se ha convertido en la vivienda de las rentas bajas. Casi la mitad de las personas que viven de alquiler (49%) pertenece al 20% más pobre, y tres de cada cuatro (76%) al 40% con menos renta. Las rentas medias-bajas son las que más han cambiado: su peso entre el total de inquilinos se ha duplicado, del 14% al 27%.

Gráfico 2. Dónde se sitúan los inquilinos en la distribución de la renta en HEH en 2025

% del total de personas en alquiler que pertenece a cada quintil



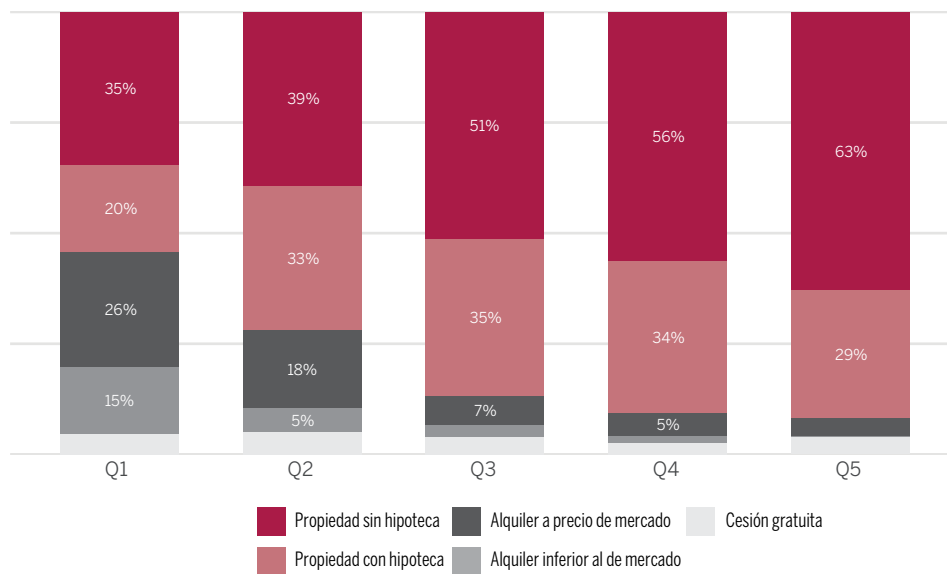
Fuente: Elaboración propia. Encuesta de Condiciones de Vida 2025 (INE).

2.2. Las hipotecas, un negocio para la banca

Las desigualdades en el acceso a la vivienda también se reflejan en la situación patrimonial de los hogares. Mientras que únicamente el 35% del quintil de menor renta dispone de una vivienda completamente pagada, este porcentaje va ascendiendo si sube el quintil, llegando al 63% en el 20% más rico. Esta diferencia evidencia que los hogares con menos ingresos tienen mayores dificultades para consolidar un patrimonio inmobiliario libre de cargas, mientras que los sectores más acomodados cuentan con más posibilidades de disponer de una vivienda pagada y de una mayor seguridad económica.

Gráfico 3. Régimen de tenencia por quintil de renta en HEH en 2025

% de personas por cada quintil



Fuente: Elaboración propia. Encuesta de Condiciones de Vida 2025 (INE).

En ese sentido, la hipoteca también constituye un importante negocio para el sector financiero. La necesidad de acceder a una vivienda obliga a numerosos hogares a recurrir al crédito bancario, comprometiendo una parte de sus ingresos futuros para devolver el capital prestado y pagar los intereses correspondientes. Las entidades bancarias obtienen ingresos a través de los intereses y las comisiones de los préstamos hipotecarios, mientras que las familias comprometen una parte de sus ingresos durante décadas para acceder a un bien de primera necesidad. Así, la vivienda se convierte en una fuente de rentas no solo para propietarios, promotoras y constructoras, sino también para la banca.

Como hemos podido ver en los últimos años, la evolución de los tipos de interés y del euríbor ha provocado la vulnerabilidad de los hogares endeudados. La guerra de Ucrania y el repunte de la inflación actual ha llevado al Banco Central Europeo a subir los tipos de interés y, por tanto, el Euríbor, aumentando así la cuota de las hipotecas a tipo variable, así como de las nuevas hipotecas contratadas. Sin embargo, el problema de fondo trasciende la coyuntura del alza de los tipos y reside, como veremos a continuación, en un modelo que obliga a asumir un endeudamiento elevado para acceder a la vivienda y que expone la economía familiar a las condiciones del mercado financiero.

El coste de la financiación hipotecaria permite dimensionar el negocio que genera la vivienda para el sector bancario. Según los datos del INE, en 2025, el importe medio de las nuevas hipotecas sobre viviendas ascendió a 170.506 euros en la CAPV y a 148.826 euros en Navarra. Tomando como referencia un préstamo de 25 años y un tipo de interés constante del 2,87%, el coste acumulado de los intereses rondaría los 68.600 euros en la CAV y los 59.900 euros en Navarra. En el conjunto de Hego Euskal Herria, esto supondría aproximadamente 67.000 euros en intereses por hipoteca media. Se trata de una simulación orientativa, pero ilustra cómo el acceso a la vivienda mediante crédito implica comprometer una parte importante de los ingresos familiares durante décadas y genera, al mismo tiempo, un flujo de ingresos para las entidades financieras.

Tabla 1. Hipoteca media y pago de intereses bancarios en HEH

	CAPV	Navarra	HEH
Capital prestado	170.506 €	148.826 €	166.401 €
Cuota mensual	797 €	696 €	778 €
Total pagado al banco	239.123 €	208.718 €	233.366 €
Intereses pagados	68.617 €	59.892 €	66.965 €

Fuente: Elaboración propia. Estadística de Hipotecas, 2025 (INE)

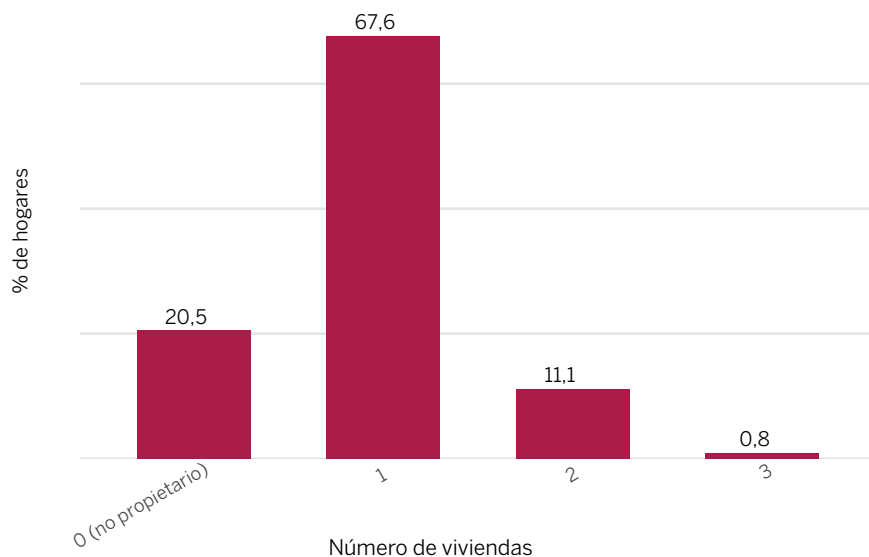
2.3. Una transferencia de dinero de la clase trabajadora a la clase rentista

2.3.1. No se puede infravalorar el peso de los grandes tenedores en el parque de alquiler

La gran mayoría (67,6%) de los hogares de Navarra y la CAPV son propietarios de una sola vivienda. Solo el 11,9% tiene más de una vivienda, de los cuales únicamente el 0,8% tiene tres viviendas o más. En cambio, una quinta parte de los hogares (20,5%) no son propietarios.

Las viviendas en alquiler pertenecen principalmente a una minoría de hogares con dos o más viviendas, y de empresas, fondos y grandes tenedores, que la encuesta de hogares no recoge y que concentran todavía más.

Gráfico 4. Distribución de hogares según número de viviendas en propiedad en HEH en 2025



Fuente: Elaboración propia. Encuesta de Presupuestos Familiares (INE)

A pesar de que la cifra de grandes propietarios es todavía muy inferior a otros lugares del Estado español como Madrid o Barcelona, los fondos se están abriendo paso también en Hego Euskal Herria. En Navarra, el registro de grandes tenedores, en el que deben inscribirse quienes tienen más de diez viviendas, o cinco en zonas tensionadas, contabiliza 6.425 viviendas en manos de grandes propietarios, particulares y empresas. Esta cifra supone el 30% del parque de alquiler de Navarra.

Del total de viviendas, 5.347 están en manos de empresas y hay que recordar que las empresas pagan menos impuestos por este negocio que las personas físicas.

Tipo de propietario	Grandes tenedores	Viviendas
Personas físicas	124	1.078
Personas jurídicas	112	5.347
TOTAL	236	6.425

La baja respuesta inicial al registro, que obligó a ampliar el plazo, hace pensar que la cifra real es mayor.

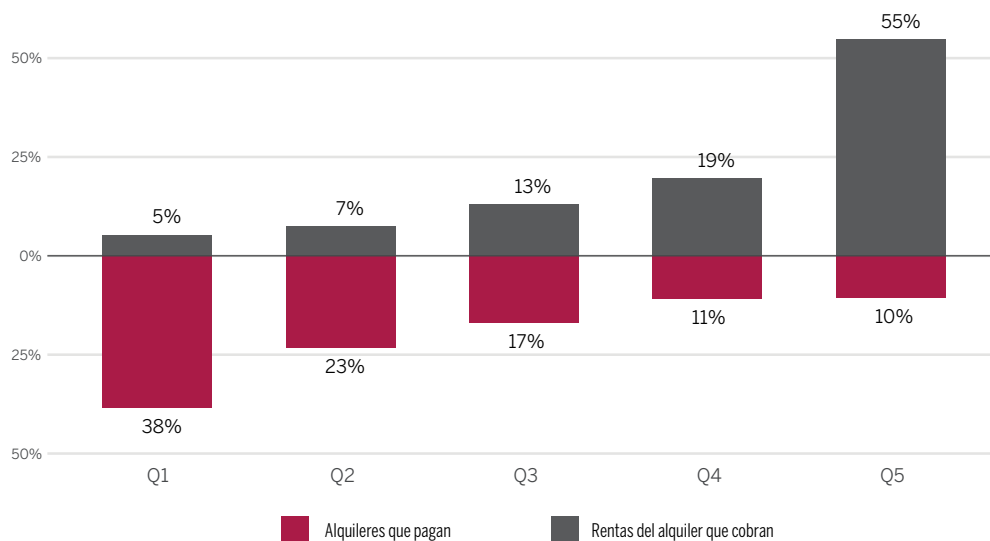
En la CAPV no hay un registro que determine el número de grandes tenedores. Algunos datos provenientes del registro de fianzas en 2025 cifraban en 353 grandes propietarios que tenían 4.361 viviendas en total. Sin embargo, estos datos no cuadran con los proporcionados por los Ayuntamientos de Bilbao o Donostia a la hora de redactar las memorias justificativas para declararse zona tensionada. En el caso de Donostia se habla que hay 311 potenciales grandes tenedores que poseen 3.017 viviendas. En Bilbao, hay 730 grandes propietarios que disponen de 2.915. Por esta razón, tal y como ocurre en Navarra, se puede concluir que los grandes tenedores y el número de viviendas en su posesión están infravalorados.

2.3.2. Quién paga y quién cobra

El mercado del alquiler genera un volumen de negocio millonario. En total, los hogares inquilinos de Hego Euskal Herria desembolsan la cifra de 1.338 millones de euros al año en concepto de alquileres. Este gasto millonario sale principalmente de los bolsillos de las rentas bajas, ya que el 20% de la población con menor renta soporta por sí solo el 38% de toda la factura total de los alquileres (508 millones de euros). Si sumamos el siguiente tramo de renta, el impacto es todavía más evidente, revelando que el 40% de la población con menores ingresos económicos acaba asumiendo el 62% de todo el dinero que mueve el mercado de alquiler, 830 millones de euros.

Como resultado, los alquileres pagados por los hogares con menores ingresos, llegan a las rentas altas. El negocio del alquiler funciona así como una maquinaria de desigualdad donde el 55% de todos los ingresos generados por los arrendamientos va a parar al 20% de la población con mayor renta, mientras que el 20% con menores ingresos apenas percibe el 5% del total. Esta brecha se refleja en que uno de cada tres hogares de rentas altas cobra alquileres frente a sólo uno de cada quince en el extremo opuesto, evidenciando una realidad donde una mayoría inquilina de bajos ingresos sostiene económicamente a una minoría rentista. En definitiva, el alquiler actúa como una transferencia de renta constante de quien trabaja a quien vive de la propiedad, convirtiendo cada subida de precios en un factor que ensancha aún más la fractura social.

Gráfico 5. Porcentaje de rentas sobre el total que se pagan y se reciben por quintil en HEH en 2025



Fuente: Elaboración propia, Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

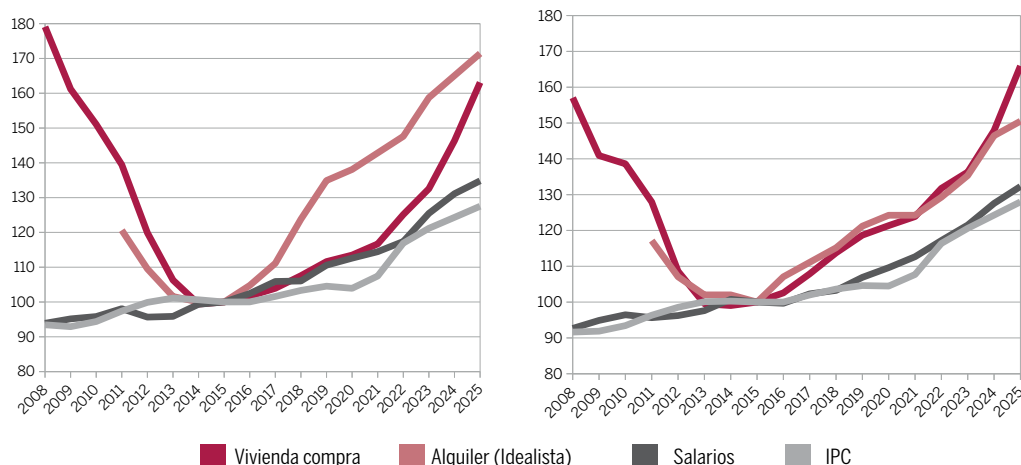
2.4. Precios de la vivienda frente a salarios

La raíz de esta crisis está el fuerte aumento del precio de la vivienda, muy por encima de la evolución de los salarios, lo que dificulta enormemente el acceso a una vivienda para la clase trabajadora. Mientras los precios de la vivienda siguen subiendo, el poder adquisitivo de los salarios ha quedado completamente estancado. Desde 2015, el precio del inmueble residencial ha aumentado un 66% en la CAPV y un muy similar 63% en Navarra. Mientras la realidad de los salarios es completamente distinta. En la CAPV el salario real actual es ligeramente superior al de hace una década y en Navarra las retribuciones apenas han logrado igualar a la inflación general.

Este desajuste también se observa en el mercado del alquiler. Entre 2015 y 2025 en la CAPV los alquileres se han encarecido un 50% y los nuevos contratos un 48% frente a una subida salarial de sólo el 32%, mientras que en Navarra los precios ofertados se han disparado un 63%, duplicando holgadamente el incremento del 35% registrado en los sueldos.

Gráfico 6. Evolución del precio de la vivienda, precio del alquiler, IPC y salarios en la CAPV (der.) y Navarra (izq.)

2015=100



Fuente: Elaboración propia. IPV, EES, IPC (INE) e Idealista

Como hemos visto en el apartado anterior, esta diferencia entre lo que sube la vivienda y lo que suben los salarios es renta que se traslada de quien trabaja (que se sitúa en los quintiles de la población con menor renta) a quien posee vivienda, la promueve o la financia (perteneciente al 20% más rico). Por tanto, es también la puerta de entrada a la pobreza que analizaremos a continuación.

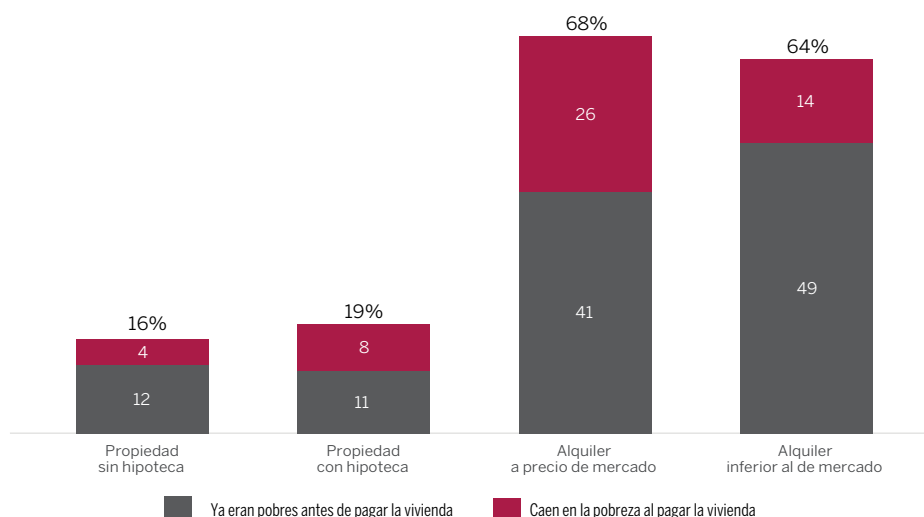
2.5. La vivienda, generadora de pobreza

Si medimos la situación económica según la renta disponible, los resultados concluyen que el 17,1% de la población de Navarra y la CAPV se encuentra en situación de pobreza. Pero si llevamos a cabo una nueva medición con la renta disponible después de pagar la vivienda, el porcentaje sube hasta el 25,7%. Por tanto, la vivienda, por sí sola, añade casi nueve puntos de pobreza.

Este impacto se agrava drásticamente en el mercado del alquiler de precio libre, donde la tasa de pobreza salta del 41% al 68% tras pagar la mensualidad, e incluso en los alquileres protegidos o inferiores al mercado pasa del 49% al 64%. El resultado es una alarmante pobreza oculta, ya que muchas familias con salarios medios que pagan un alquiler de mercado quedan totalmente excluidas de las ayudas sociales a pesar de vivir, en la práctica, por debajo del umbral de la pobreza.

Gráfico 7. Tasa de pobreza antes y después de pagar la vivienda en HEH en 2025

% de personas por debajo del 60% de la renta equivalente mediana

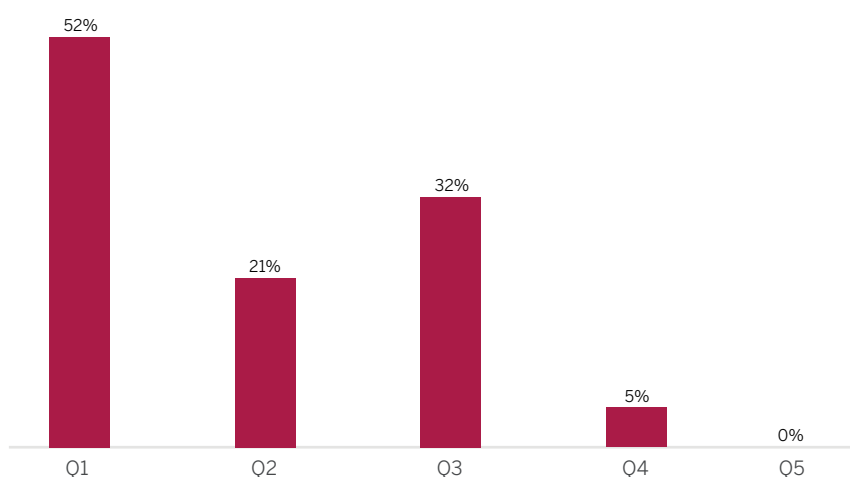


Fuente: Elaboración propia, Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

Por otro lado, vemos como la mitad de los inquilinos e inquilinas del 20% con menor renta (52%) dedica más del 30% de su renta a la vivienda, también afecta a uno de cada cinco personas en el segundo quintil (21%). El problema también afecta a los hogares con ingresos medios que viven de alquiler: una de cada tres personas inquilinas del tercer quintil de ingresos se encuentra en esta situación.

Entre los propietarios, los hogares que dedican más del 30% de la renta a la vivienda solo aparecen en el quintil de menor renta y afecta a una de cada cinco personas.

Gráfico 8. Hogares que dedican más del 30% de la renta a la vivienda en HEH en 2025

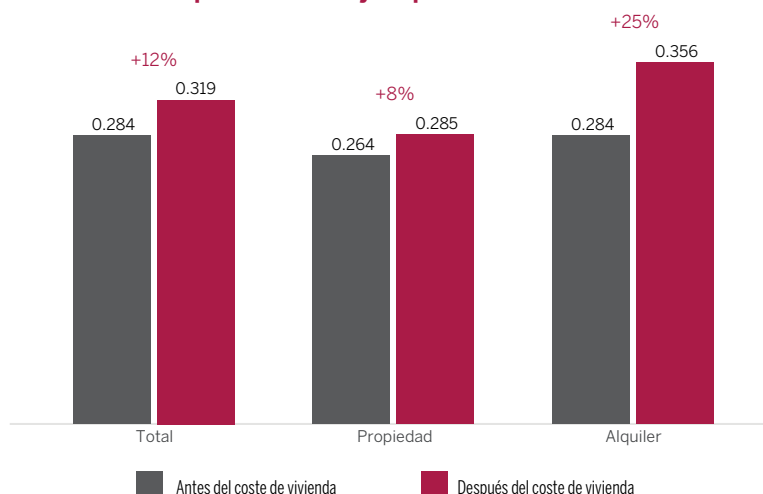


Fuente: Elaboración propia, Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

Como consecuencia directa de este escenario, el gasto en vivienda incrementa el coeficiente de Gini y dispara la desigualdad global un 12%, operando en la práctica como un impuesto regresivo que castiga con más fuerza a quien menos gana. Este impacto varía sustancialmente según el régimen de tenencia: mientras que el pago de hipotecas entre los propietarios eleva la desigualdad un 8%, la factura del alquiler lo incrementa a un 25%. De este modo, el coste del alojamiento vacía de forma asimétrica la renta disponible de la población, consolidando la vivienda como el principal factor de polarización económica y ensanchando la brecha entre rentistas e inquilinos vulnerables.

Al realizar el diagnóstico y poder sacar conclusiones, en muchos ámbitos no existen datos desagregados por razón del sexo de la persona que compra o alquila vivienda ni por razón del origen. Entendemos que las conclusiones que obtenemos son parciales. No obstante, se puede afirmar que el factor de la vivienda agranda la brecha entre mujeres y hombres y personas autóctonas y de origen extranjero. La precariedad laboral azota en mayor medida a mujeres y personas migrantes, por lo que si existe brecha salarial por razón de sexo y origen, esta brecha es aún mayor cuando hablamos de alquilar o adquirir una vivienda."

Gráfico 9. Índice de Gini de la renta equivalente antes y después del coste de la vivienda en HEH en 2025



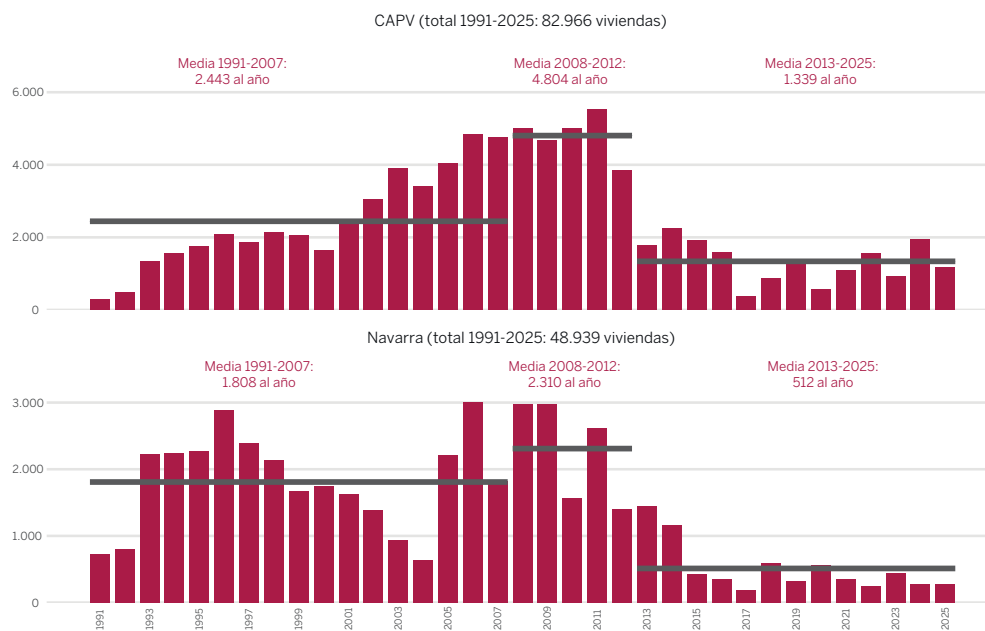
Fuente: Elaboración propia, Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

2.6. Vivienda protegida: poca y al mercado libre

2.6.1. Cada vez se construye menos vivienda protegida

Reforzar el parque público de vivienda, especialmente de alquiler, debería haber sido la apuesta central de las políticas de vivienda del Gobierno Vasco y de Navarra. Sin embargo, los datos muestran una tendencia decreciente durante los últimos veinte años. A pesar del repunte de construcción de vivienda protegida previa a la crisis de 2008, la construcción se hundió después de 2012 y no se ha recuperado.

Entre los años 2013 y 2025, se han construido de media en la CAPV 1.339 viviendas protegidas al año, mientras que en el periodo anterior se construían más de 4.000. Desde 2013, Navarra termina por habitante una cuarta parte de la vivienda protegida que terminaba antes de 2008, y la CAPV la mitad. En 2025 se terminaron 1.184 viviendas protegidas en la CAPV y 277 en Navarra. La vivienda protegida cae justo cuando el alquiler se dispara y las rentas bajas pasan a vivir de alquiler.

Gráfico 10. Evolución de la vivienda protegidas con calificación definitiva cada año en la CAPV y Navarra

Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

2.6.2. La mayoría de vivienda protegida se ha construido para vender

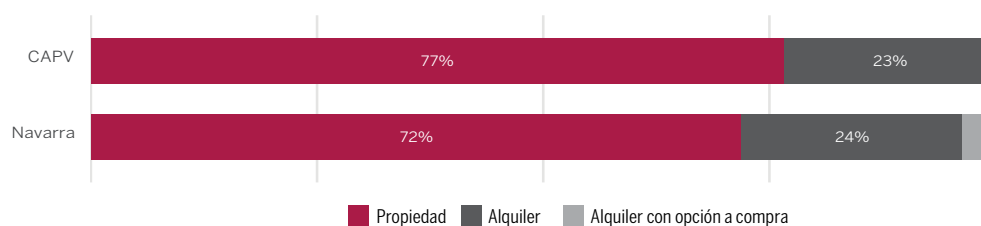
Existe un consenso general en que una de las medidas principales para hacer frente al problema de la vivienda debe ser la de ampliar el parque protegido de alquiler. Sin embargo, al analizar la construcción del parque protegido, podemos ver que el alquiler tiene un peso mucho menor.

Entre 2014 y 2025, el 77% de la vivienda protegida de la CAPV y el 72% de la de Navarra se calificó para propiedad. El alquiler ha ganado peso en los últimos años, hasta casi la mitad en 2025, pero sobre volúmenes de construcción muy bajos.

La construcción de vivienda protegida en alquiler es uno de los principales nudos en materia de vivienda. Las empresas constructoras no tienen interés en su construcción dada su escasa rentabilidad. Si a esto se le suma la escasa financiación pública para este tipo de proyectos, el resultado es que el parque de vivienda protegida en alquiler sea muy escaso, haciendo imposible que se garantice el derecho subjetivo a la vivienda.

Gráfico 11. Viviendas protegidas con calificación definitiva según régimen

Media entre 2014 y 2025



Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

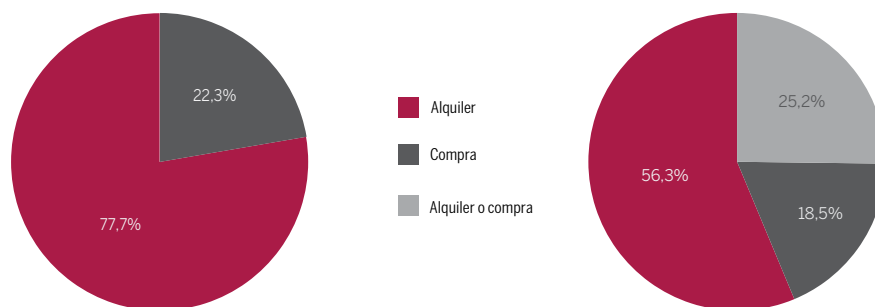
El parque de alquiler protegido representa apenas el 2,6% del total de viviendas en la CAPV y el 1,8% en Navarra, muy por debajo de la media europea del 6,5%. Para alcanzar ese nivel, sería necesario incorporar unas 42.000 viviendas adicionales de alquiler protegido en la CAPV y otras 15.600 en Navarra. En conjunto, Hego Euskal Herria necesitaría cerca de 58.000 viviendas más destinadas al alquiler protegido.

Estos números contrastan con las necesidades de vivienda protegida que hay en la actualidad en ambos territorios. En la CAPV, según los últimos datos del Observatorio Vasco de la Vivienda, hay 112.095 personas esperando a una vivienda protegida. De ellas, el 77,7% quiere una vivienda protegida en alquiler (85.286 solicitudes), y el 22,3% restante, de compra (24.497 solicitudes).

En el caso de Navarra, a finales de 2025 había 24.721 personas inscritas a la espera de vivienda protegida, de los cuales 13.915 (56%) son para el alquiler el régimen de tenencia principal y la compra, una minoritaria con 4.583 solicitudes (18%). En el caso de Navarra, también existe un cuarto de la población solicitante a la que le es indiferente el alquiler o la compraventa.

Gráfico 12 y 13. Número de demandantes de vivienda en Etxebide (CAPV, izq.) y en el censo de vivienda (Navarra, der.) y preferencia en cuanto a régimen de tenencia

Abril de 2026 (CAPV) y diciembre de 2025 (Navarra)



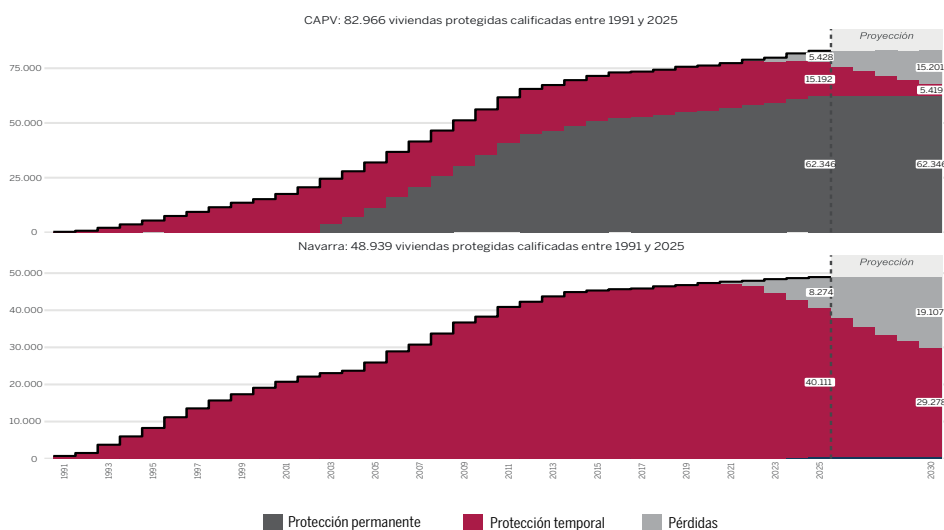
Fuente: Elaboración propia. Observatorio Vasco de la Vivienda y Gobierno de Navarra

2.6.3. Una parte importante de la vivienda protegida ha pasado al mercado libre

Una parte importante de la vivienda protegida construida con dinero público ya se vende o se alquila a precio libre. Según el informe del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco entregado al Parlamento Vasco (El Diario, 2025), de las 111.542 viviendas de protección oficial terminadas en la CAPV entre 1983 y 2025, 50.378 han perdido la calificación con el paso de los años, casi la mitad.

Durante décadas, la vivienda protegida tuvo fecha de caducidad: treinta años después de su calificación pasaba al mercado libre. La CAPV hizo permanente la protección de las viviendas calificadas desde 2003; Navarra, el carácter permanente no se estableció hasta 2022.

La diferencia entre los dos territorios es significativa. En la CAPV, las 20.620 viviendas protegidas calificadas entre 1991 y 2002 habrán pasado todas al mercado libre en 2032, pero tres de cada cuatro están protegidas para siempre. En Navarra, el 55% de las viviendas protegidas construidas ya había perdido su calificación en 2025. Aunque la Ley Foral 14/2026 ha extendido la protección indefinida a las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible que todavía conservaban su calificación, evitando así su futura descalificación, la reforma no recupera las viviendas que ya habían perdido su protección ni elimina todos los regímenes temporales anteriores. La fundación Civio, que ha reconstruido la situación de cada territorio con la normativa y con datos obtenidos por la vía de la transparencia, llega a una cifra parecida: 21.049 viviendas perdidas en Navarra en 2030.

Gráfico 14. Evolución de las viviendas protegidas calificadas según su protección cada año

Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

La vivienda protegida temporal es una subvención cuya fecha de caducidad convierte el mercado privado en destinatario. El dinero público abarata la compra a un hogar concreto y, pasados treinta años, la vivienda se convierte en patrimonio privado a precio de mercado. Es decir, que lo que se presentó como vivienda asequible acaba alimentando el mercado libre.

Una de las consecuencias más perversas es lo ocurrido en Donostia con las viviendas de Benta-berri o en Iruñea. Alrededor de 1.000 viviendas en total perdieron su calificación y fueron adquiridas por el fondo Testa, propiedad de Blackstone. En el caso de Donostia, el Gobierno Vasco ha recomprado 500 viviendas por 100 millones de euros y en Iruñea el Gobierno de Navarra va a efectuar una compra en cifras similares. Es decir, viviendas que en su día fueron construidas con dinero público pasaron a manos de un gran fondo como Blackstone, y ahora se les premia con la compra de estas viviendas.

2.7. Incremento de las viviendas turísticas

El auge de la vivienda turística presiona con fuerza el mercado inmobiliario de Hego Euskal Herria, concentrándose de forma masiva en sus principales focos urbanos y costeros. Aunque el verdadero boom de este fenómeno se produjo con anterioridad, la estadística experimental que el Instituto Nacional de Estadística (INE) publica semestralmente desde agosto de 2020 refleja un crecimiento constante: el parque de pisos turísticos ha pasado de 5.425 viviendas y 24.330 plazas habitables a un total de 6.629 inmuebles que ofertan 30.195 plazas en la actualidad.

Geográficamente, la mayor parte del negocio se centraliza en las capitales, con Donostia a la cabeza registrando 1.350 unidades, seguida de cerca por Bilbo con 1.257 e Iruña con 602. Sin embargo, esta presión turística también se desplaza de manera muy significativa hacia localidades costeras y turísticas de menor tamaño, donde municipios como Bermeo con 197 pisos, Zarautz con 137, Hondarribia con 130, Getxo con 127, Tuteria con 107, Mundaka con 68 o Sopela con 55 restan un volumen importante de inmuebles al mercado residencial.

La vivienda turística y su crecimiento suponen que una parte cada vez mayor del parque residencial se destina a una actividad turística y deja de estar disponible para el uso residencial habitual. Esto contribuye a reducir la oferta de vivienda disponible y a presionar al alza los precios de alquiler, agravando las dificultades de acceso a la vivienda para la clase trabajadora.

3. MARCO LEGISLATIVO Y COMPETENCIAS

14

Antes de analizar la evolución de la legislación en materia de vivienda en la CAPV y Navarra, es necesario tener en cuenta el alcance real de las competencias autonómicas. En el caso de la CAPV, el Estatuto de Gernika reconoce la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Esto permite desarrollar políticas propias en ámbitos como la planificación, la vivienda protegida, la promoción pública, la rehabilitación o determinados instrumentos de intervención. En este marco se aprobó, por ejemplo, la Ley vasca 3/2015 de Vivienda, que reconoció el derecho subjetivo a la vivienda para determinados colectivos.

En el caso de Navarra, la Ley Orgánica 13/1982 de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (LORAFNA) establece en su artículo 44.1 que Navarra tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, lo que le permite desarrollar una política propia en ámbitos como la vivienda protegida, la promoción pública, la rehabilitación o la intervención sobre el parque residencial.

Sin embargo, tener competencia exclusiva en vivienda no significa disponer de plena capacidad para regular todos los elementos que condicionan el acceso a ella. Existen competencias del Estado español que inciden directamente en este ámbito, como la legislación civil y de arrendamientos, la legislación hipotecaria y procesal, la ordenación general de la economía o la fiscalidad. Esto hace que las políticas autonómicas de vivienda convivan y, en ocasiones, entren en conflicto con la normativa del Estado español. El recurso del Estado contra diferentes instrumentos contemplados en la Ley vasca de Vivienda de 2015 es un ejemplo de estos límites.

Uno de los límites más importantes se encuentra en la regulación del alquiler. La CAPV y Navarra pueden desarrollar políticas públicas de alquiler e intervenir en determinados ámbitos del mercado, pero no disponen de capacidad general para regular unilateralmente los contratos privados o establecer precios máximos.

Destaca en este sentido lo ocurrido en Cataluña, uno de los territorios que más ha avanzado en la regulación de vivienda. En septiembre de 2020, en plena pandemia, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 11/2020 de contención de rentas. Esta norma imponía de forma directa un tope a los precios del alquiler en los nuevos contratos dentro de áreas declaradas “tensas” (77 municipios iniciales), vinculando el precio al Índice de Referencia de la Generalitat. En marzo de 2022, el Tribunal Constitucional (TC) anuló los artículos clave de la ley que regulaba el límite de precios. El TC determinó, por unanimidad, que Cataluña había invadido las competencias exclusivas del Estado relativas a las bases de las obligaciones contractuales. La sentencia estableció que corresponde al legislador del Estado español regular los principios básicos de los contratos de alquiler, incluida la posibilidad de limitar los precios, y que las comunidades autónomas deben respetar ese marco.

Ahora bien, estos límites competenciales no deben ocultar el margen de actuación existente. El actual marco permite desarrollar políticas mucho más ambiciosas en materia de parque público, vivienda protegida, movilización de vivienda vacía, rehabilitación o intervención pública. Por ello, al analizar las políticas de vivienda de las últimas décadas es importante diferenciar entre los límites derivados de la falta de competencias y los límites derivados de las decisiones políticas adoptadas por los diferentes gobiernos. Tener competencias en vivienda no supone disponer de plena soberanía sobre esta materia, pero tampoco puede utilizarse el reparto competencial para justificar la falta de utilización de las herramientas actualmente disponibles. A continuación se hace un recorrido sobre las principales leyes en materia de vivienda tanto en la CAPV como en Navarra.

3.1. CAPV: de la Ley 3/2015 al nuevo marco de 2025-2026

La Ley 3/2015: reconocimiento del derecho subjetivo y función social de la vivienda

La Ley 3/2015, de 18 de junio, marcó un cambio importante: reconoció el derecho a una vivienda digna y, con determinados requisitos, el derecho subjetivo de acceso a una vivienda o alojamiento protegido. La aprobaron PSE, EH Bildu y UPyD, sin el apoyo del PNV.

La ley dio prioridad al alquiler protegido, previó ayudas económicas cuando no hubiera vivienda disponible y reguló instrumentos para intervenir sobre las viviendas vacías. La CAPV ya contaba con vivienda protegida y, desde 2003, las nuevas VPO tenían protección permanente. La novedad fue convertir el acceso en un derecho exigible. También contempló el uso de viviendas libres mediante programas públicos de intermediación y reforzó los instrumentos de planificación y gestión del parque protegido.

A pesar del reconocimiento del derecho, la falta de medios para garantizarlo ha quedado clara con el paso del tiempo. Sustituir una vivienda por una prestación económica trasladada al mercado privado una responsabilidad pública. Sin un parque público suficiente, el derecho queda debilitado.

2016-2020: desarrollo reglamentario y políticas de alquiler

Se regularon el depósito de fianzas y el Registro de Contratos de Arrendamiento, y se impulsaron programas como Bizigune para incorporar viviendas privadas vacías al alquiler asequible. La estrategia combinó nueva vivienda protegida e incentivos a propietarios privados. La movilización del parque privado se apoyó en incentivos e intermediación, mientras continuaba la promoción de vivienda protegida.

Estas medidas no cambiaron la estructura del mercado. A pesar de que el programa Bizigune tiene una intencionalidad positiva, solo capta hoy en día el 5% de las viviendas en alquiler. Movilizar viviendas privadas puede ayudar, pero no sustituye la creación de un parque público permanente de alquiler social. La inversión pública no debe acabar alimentando el mercado libre.

2021-2022: vivienda vacía y condiciones de habitabilidad

El Decreto 149/2021 desarrolló la declaración de vivienda deshabitada y puso en marcha instrumentos como el canon sobre viviendas vacías. La función social de la propiedad pasó así de ser un principio general a contar con medidas administrativas concretas. El decreto concretó los criterios administrativos para identificar viviendas deshabitadas y facilitar su movilización.

Sin embargo, estos decretos no han valido para movilizar vivienda vacía. Ni el Gobierno vasco ni los ayuntamientos (sea cual sea su color) han tenido la voluntad de aplicar cánones. En este sentido, el Gobierno Vasco carece de un liderazgo claro a la hora de movilizar vivienda vacía, ya que deja la aplicación del canon en manos de los ayuntamientos. Cabe recordar, que la ley de 2015 permite incluso expropiar la vivienda vacía que no cumple una función social

2023: desarrollo efectivo del derecho subjetivo

El Decreto 147/2023 desarrolló el derecho subjetivo reconocido en 2015. Mantuvo dos respuestas: ofrecer una vivienda o alojamiento protegido y, cuando no hubiera disponibilidad, pagar una prestación económica.

Ocho años después de aprobarse la ley, la falta de vivienda pública seguía convirtiendo las ayudas en una salida habitual. Una prestación de hasta 300 euros al mes no sirve para hacer frente a los alquileres de mercado. El problema no es que existan prestaciones complementarias, sino que acaben sustituyendo de forma permanente la obligación de ofrecer vivienda. Además, estas ayudas hacen que los precios del alquiler se incrementen y haya un trasvase de dinero público a los rentistas.

2023-2025: Ley del Estado español 12/2023 y zonas tensionadas

La Ley 12/2023 permitió declarar zonas de mercado residencial tensionado y limitar las rentas de nuevos contratos según el tipo de propietario y el contrato anterior. Supuso un avance al intervenir directamente sobre el alquiler. Las condiciones de aplicación dependen de las características del arrendador y de la renta del contrato anterior.

Sin embargo, frenar la subida de alquileres ya elevados no los convierte en asequibles. Además, la ley dejó muchísimas lagunas abiertas para que se pudiera hacer negocio con la vivienda y las medidas se pueden adoptar únicamente en las zonas tensionadas y para un plazo de 3 años (prorrogables, pero con límite temporal).

En cuanto al marco territorial, las decisiones sobre la intervención del mercado de alquiler quedaron en manos de Madrid, lo cual limita la posibilidad de adoptar políticas de vivienda más progresistas para actuar sobre vivienda vacía, prohibir los alquileres temporales o los pisos turísticos.

Aplicación progresiva de las zonas tensionadas

En la CAPV, las declaraciones avanzaron durante 2025 y 2026 municipio a municipio, incluyendo localidades de las áreas metropolitanas de Bilbao, Donostia y Gasteiz. Frente a esta aplicación fragmentada, no se declaró toda la CAPV zona tensionada, para poder así aprobar medidas propias para regular alquileres y movilizar vivienda vacía. En este sentido, la falta de liderazgo del Gobierno Vasco también ha sido evidente: ha dejado en manos de los ayuntamientos solicitar ser zona tensionada, retrasando el proceso y la posible toma de medidas.

Navarra siguió otra vía: impulsó una declaración de 21 municipios que abarca a la mayor parte de su población.

Sin embargo, las medidas que se adoptan en zonas tensionadas no dejan de ser parches temporales, que en muchos casos van dirigidas a beneficios fiscales para los propietarios si congelan el precio de los alquileres. Además, dadas las lagunas de la ley del Estado español, muchos rentistas están derivando sus viviendas al alquiler temporal (exento de aplicación de la ley).

2025: Ley 6/2025 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo

La Ley 6/2025, de 11 de diciembre, aprobada por PNV y PSE, buscó aumentar la oferta mediante más suelo disponible, trámites urbanísticos más rápidos y nuevas promociones. También modificó reglas de vivienda protegida y zonas tensionadas. La reforma apuesta por movilizar y gestionar suelo y agilizar los procedimientos para impulsar la construcción residencial.

Sin embargo, para desarrollar lo anterior se propuso reducir la reserva de vivienda protegida del 75 % al 60 % en las nuevas promociones, con la única intención de favorecer los intereses de las empresas constructoras para construir más vivienda libre (mucho más rentable que la protegida). En este caso, también el Gobierno Vasco deja en manos de los ayuntamientos la decisión de rebajar la reserva de vivienda protegida, en otro ejemplo más de la falta de liderazgo.

Además, agilizar los trámites burocráticos puede tener otra consecuencia: se rebajan los estándares medioambientales para la construcción, lo que puede acarrear construir en zonas protegidas sin ningún control legal. La ley pone el foco en construir más, pero no garantiza suficientemente que esa oferta sea pública y permanente.

2026: Decreto de Medidas Urgentes en materia de vivienda

Para complementar la ley anterior y acordada por los mismos partidos políticos, se aprobó el decreto de medidas urgentes de vivienda donde el Gobierno Vasco consolida una política continuista. Entre otras medidas, se propuso el endurecimiento de los requisitos de acceso a Etxebide, al aumentar de uno a tres años el empadronamiento exigido, lo que perjudica especialmente a los colectivos más vulnerables; la ampliación de las ayudas de Gaztelagun, que supone transferir recursos públicos a propietarios privados sin solucionar el problema del alquiler; y los cambios en Bizigune, que desvirtúan su carácter social al ampliar los límites de ingresos y permitir alquileres elevados. Asimismo, se regularon algunas cuestiones de las zonas tensionadas, que en palabras del Consejero de Vivienda Denis Itxaso, apenas afectará al 10% del parque de alquiler.

Últimas políticas desarrolladas por el Departamento de Vivienda

En los últimos meses es recurrente ver a Denis Itxaso anunciando nuevas medidas en materia de vivienda. Sin embargo, estas iniciativas no responden a una planificación en vivienda, si no que suponen parches que se añaden a las últimas leyes. Destacan la política de avales para jóvenes, el Fondo Social de Vivienda y el seguro público para propietarios Alokaplus.

El Gobierno Vasco lleva años avalando el 20% del valor de una vivienda que no cubre una hipoteca a personas jóvenes. Es decir, permite un endeudamiento del 100% en la compra de vivienda. Además, este aval público garantiza una hipoteca mayor, lo que aumenta el negocio de la banca. Se trata de una medida que, además de injusta, apenas tiene personas beneficiarias.

El Fondo Social de Vivienda es una de las principales apuestas del Gobierno Vasco para afrontar la crisis habitacional. Su objetivo es movilizar 2.000 millones de euros y construir 10.000 viviendas de alquiler asequible en ocho años, mediante una fórmula de colaboración público-privada. El fondo tendrá mayoría de capital privado y será gestionado por una gestora de Madrid. Este modelo evidencia la dependencia de la inversión privada para garantizar un derecho básico y la utilización de suelo público en operaciones gestionadas con participación privada. Este modelo no va a ampliar el parque público de alquiler social ni garantiza por sí mismo una solución para quienes sufren mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Alokaplus es un seguro para propietarios que pongan sus viviendas en alquiler en zonas tensionadas. El Gobierno Vasco pretende movilizar parte de las aproximadamente 25.000 viviendas vacías cubriendo impagos, determinados suministros y desperfectos, con garantías de hasta 14 o 20 mensualidades según las circunstancias de las personas inquilinas. Esta medida vuelve a situar los incentivos y la protección de los propietarios en el centro de la política de vivienda, trasladando al sector público una parte de los riesgos asociados al negocio del alquiler.

3.2. Navarra: evolución normativa desde 2015

De la Ley Foral 10/2010 al derecho subjetivo

La Ley Foral 10/2010 constituye la base de la normativa navarra. Entre 2015 y 2017 se modificaron los precios y módulos de vivienda protegida, las modalidades de acceso y los sistemas de adjudicación y control. Se mantuvieron la compra, el alquiler y el alquiler con opción de compra. La regulación siguió contemplando propiedad, alquiler, alquiler con opción de compra y otras fórmulas, con controles administrativos sobre los precios.

La Ley Foral 28/2018 reconoció expresamente el derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada, apoyándose en instrumentos económicos y fiscales. Presentar las deducciones fiscales como garantía del derecho, tal y como hemos visto en el caso de la CAPV, no es real: estas deducciones pueden aliviar el gasto de algunos hogares, pero no crean viviendas públicas ni garantizan por sí solas el acceso efectivo.

Ley Foral 20/2022: vivienda protegida y alquiler asequible

La Ley Foral 20/2022 impulsó la vivienda protegida y asequible, especialmente el alquiler. Introdujo nuevas fórmulas residenciales, instrumentos para ampliar el parque y cambios en la duración de la protección. La reforma también incorporó mecanismos relacionados con la sostenibilidad de los alquileres y la ampliación del parque protegido.

A pesar de algunos avances, la ley tenía tres límites claros: un parque de alquiler social todavía pequeño, viviendas que podían salir del régimen protegido y una regulación insuficiente de los precios. Además, a pesar de que la ley hablaba del carácter indefinido de la vivienda protegida, esto no era así al 100%: algunas viviendas protegidas en alquiler seguían teniendo límite temporal antes de ser privatizadas. Esta cuestión recibió una respuesta posterior con la reforma de 2026.

2023-2024: registro de alquileres y zonas tensionadas

El Registro de Contratos de Arrendamiento mejoró el seguimiento del mercado. La Ley Foral 17/2024 reguló después el procedimiento para declarar zonas tensionadas. Navarra inició la declaración de 21 municipios, entre ellos Iruña, Tudela, Burlada, Barañáin, Zizur Mayor y Lizarra, que reúnen a la mayoría de la población. La delimitación afecta a una parte mayoritaria de la población navarra y contrasta con la aplicación municipio a municipio de la CAPV.

A pesar de la declaración directa por parte del Gobierno de Navarra, hemos podido observar que la regulación del Estado español tiene numerosas lagunas. Para abaratar los alquileres no basta con moderar futuras subidas: hay que intervenir sobre los precios y ampliar el parque público, además de movilizar viviendas vacías.

2025: Ley Foral 9/2025 y refuerzo de la vivienda asequible

La Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, reformó el marco de vivienda y urbanismo. Revisó los regímenes de vivienda protegida y las adjudicaciones, incorporó nuevas fórmulas residenciales y colaboración público-privada, reforzó el parque público y el Banco Foral de Suelo Público y creó un Registro de Grandes Tenedoras de Vivienda. La reforma amplió así la intervención pública más allá de la construcción, al incorporar instrumentos de suelo, gestión del parque y control de grandes tenedores.

La Ley Foral 15/2025 añadió una medida especialmente relevante: permitir el alquiler forzoso, en determinados supuestos, de viviendas declaradas deshabitadas que lleven más de un año vacías.

2026: consolidación de la protección indefinida

La Ley Foral 14/2026, de 2 de julio, estableció la protección indefinida para las viviendas protegidas en arrendamiento y arrendamiento asequible cuya protección siga vigente, con independencia de su fecha de calificación definitiva. La reforma modifica la Ley Foral 10/2010 y alcanza a las viviendas cuyo régimen de protección todavía está en vigor.

Es un avance importante, aunque llega después de que el 55 % de las viviendas protegidas construidas en Navarra haya perdido su calificación, sin que la nueva ley permita recuperar esa protección, y la calificación solo se aplica a las viviendas en régimen de alquiler, que son minoría.

3.3. Diputaciones y ayuntamientos también tienen competencia en materia de vivienda

Aunque las principales competencias legislativas en materia de vivienda corresponden a los parlamentos de Iruñea y Gasteiz, las Diputaciones Forales y los ayuntamientos también disponen de instrumentos para intervenir en el ámbito de la vivienda y garantizar el acceso a una vivienda digna. Por tanto, la responsabilidad de afrontar la crisis habitacional no puede recaer exclusivamente en los gobiernos autonómicos o en el Gobierno español. Las instituciones forales y municipales tienen capacidad para adoptar medidas que amplíen el parque público de vivienda, movilicen las viviendas vacías, limiten determinados usos especulativos y contribuyan a reducir las dificultades de acceso a la vivienda. También en ofrecer medidas de emergencia o alternativas habitacionales en casos de deshaucio. La distribución competencial no puede convertirse en una excusa para justificar la inacción institucional.

En el caso de los ayuntamientos, sus competencias urbanísticas y de gestión del suelo les otorgan una importante capacidad de intervención. Pueden impulsar la promoción de vivienda protegida, movilizar suelo público, intervenir en el planeamiento urbanístico, rehabilitar edificios y promover parques municipales de alquiler asequible. Asimismo, dentro de los límites establecidos por la legislación, pueden regular los usos turísticos de las viviendas, aplicar recargos en el IBI a determinados inmuebles desocupados y promover la declaración de zonas de mercado residencial tensionado ante la administración competente. También pueden impulsar programas de movilización de vivienda vacía y adoptar medidas para evitar la pérdida de vivienda residencial. Se trata de instrumentos que, aunque no permiten resolver por sí solos la crisis habitacional, sí pueden contribuir a combatir la especulación y ampliar las alternativas al mercado privado. Sin embargo, algunas de estas competencias no son utilizadas.

Por su parte, las Diputaciones Forales de Araba, Bizkaia, Gipuzkoa y Navarra disponen de importantes competencias fiscales y presupuestarias que pueden utilizar para intervenir sobre el problema de la vivienda, aunque no ostenten la competencia general de legislación y ejecución de la política de vivienda. A través de la fiscalidad pueden establecer medidas que desincentiven la especulación inmobiliaria, revisar los beneficios fiscales asociados a la adquisición de viviendas, modificar el tratamiento fiscal de los ingresos procedentes del alquiler y favorecer fiscalmente el alquiler asequible. También pueden impulsar políticas de cooperación y financiación municipal o pueden utilizar suelos en su propiedad para construir vivienda protegida. Sin embargo, las políticas fiscales han tendido a utilizar las deducciones y los incentivos a la propiedad como instrumentos centrales, en lugar de priorizar una intervención pública que garantice el derecho a la vivienda.

3.4. Responsabilidad política compartida

Ha quedado claro a lo largo del documento que la actual situación en materia de vivienda es consecuencia en gran medida de la inacción anterior. La falta de un desarrollo reglamentario, la insuficiencia presupuestaria y la determinación política durante años por priorizar la compra frente al alquiler han sido claves en la cronificación de las listas de espera en programas como Etxebide, las dificultades de acceso a las mismas de determinados colectivos vulnerables, la insuficiencia del parque público de alquiler, en contener los precios del mercado libre, la posterior gestión insuficiente de los entornos urbanos tensionados, etc. El PSE ha liderado de forma ininterrumpida la Consejería de Vivienda en la CAPV durante las últimas legislaturas, en un gobierno de coalición con el PNV que ha dado por buenas esas políticas. Por su parte en Navarra, estas materias también han estado bajo la dirección de las coaliciones gubernamentales lideradas por el PSN y sus socios de gobierno.

Esto se ha dado a nivel de comunidad autónoma, foral y municipal resultando una responsabilidad política que no puede obviarse. A su vez, existen ayuntamientos gobernados por diferentes partidos políticos que no han impulsado políticas suficientemente ambiciosas para afrontar la crisis habitacional.

4. PROPUESTAS PARA HACER FRENTE A LA CRISIS DE VIVIENDA

En las últimas semanas, el Consejo de Ministros del Estado español ha aprobado dos decretos que no tuvieron convalidación parlamentaria en un principio, pero que están pendientes de convalidación en la Diputación permanente una vez disueltas las Cortes. Entre otras cuestiones, se han incorporado mecanismos de protección frente a determinados desahucios, limitaciones temporales a determinadas operaciones inmobiliarias, medidas fiscales, la ampliación de contratos de alquiler y otras actuaciones dirigidas a reforzar la posición de las personas inquilinas.

Sin embargo, los decretos aprobados no suponen un cambio de modelo en las políticas de vivienda. En primer lugar, porque buena parte de las medidas tenían carácter temporal. En segundo lugar, porque se mantenía una política basada en buena medida en incentivos, bonificaciones y ayudas a propietarios y al sector inmobiliario. Además, muchas de las medidas que se han propuesto ahora ya son posibles en el ámbito de Hego Euskal Herria; debido a que, como hemos podido analizar en el informe, el Gobierno Vasco y el Gobierno de Navarra tienen amplias competencias en materia de vivienda.

El objetivo de la política de vivienda debería ser garantizar de manera efectiva el derecho subjetivo a la vivienda, así como tomar medidas para acabar con la especulación y el rentismo. Desde ELA venimos décadas reclamando un cambio radical en las políticas de vivienda y nos hemos movilizado por ello. Este documento se publicará camino a una huelga general por la vivienda. No obstante, ELA ya ha reclamado que se garantice el derecho universal a la vivienda en huelgas anteriores, como la del 30 de enero de 2020. También llevó esta reivindicación a la Iniciativa Legislativa Popular contra la pobreza del año 2018; en este caso, en Navarra ni se permitió recoger firmas para esta iniciativa y en la CAPV no se aceptó a trámite en el Parlamento Vasco. Es decir, esta reivindicación no ha tenido respuesta por parte de los Gobiernos.

En esta ocasión, a través de la movilización social y la huelga general se pretende hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Ante las políticas inmobiliarias que se han desarrollado tanto en el Estado español como en Hego Euskal Herria, proponemos un cambio de modelo que nos permita decidir aquí la política de vivienda que queremos desarrollar, así como hacer uso de las competencias en materia de vivienda para acabar con la especulación y garantizar que toda persona tenga derecho a una vivienda digna. En ese sentido, es necesaria la planificación de las políticas de vivienda, que tenga en cuenta las necesidades de las personas y no de los fondos que especulan con un derecho, que se adapte a los nuevos modelos de familia y, en especial, que garantice que los colectivos más vulnerables puedan acceder a una vivienda digna.

Con este propósito, ELA plantea las siguientes medidas:

Un marco propio en materia de vivienda

La CAPV y Navarra disponen de amplias competencias en materia de vivienda. Sin embargo, es necesario avanzar hasta tener plenas competencias para poder regular las relaciones de alquiler, el régimen de propiedad y su función social, la expropiación, la financiación, la protección frente a los desahucios y la planificación económica de la vivienda.

En las futuras reformas de los estatutos de la CAPV y Navarra estas cuestiones deberían quedar incorporadas.

Prohibir especular con la vivienda

Como hemos analizado en el documento, hay fondos gestionando viviendas con el único objetivo de obtener la mayor rentabilidad posible. Pero no solo los fondos: también hay pequeños propietarios que tratan de sacar tajada con un derecho. Ante esta situación, es necesario:

- Prohibir a fondos y empresas que adquieran suelo o vivienda:

Se deben impulsar las reformas legislativas necesarias para prohibir de manera permanente la adquisición de suelo residencial y viviendas por parte de fondos de inversión y sociedades cuya actividad esté orientada a la especulación inmobiliaria. La medida debería impedir también las adquisiciones indirectas mediante sociedades interpuestas y contemplar excepciones para entidades públicas, cooperativas y promotores de vivienda protegida. Asimismo, se propone reforzar los derechos públicos de tanteo y retracto para facilitar la incorporación de viviendas al parque público

- Expropiación de vivienda a fondos buitres que pretenden especular con la vivienda y no cumplen con su función social. Se está recomprando vivienda protegida que ha perdido su calificación por parte de los Gobiernos de Gasteiz e Iruña a fondos como Blackstone. Antes de ejercer el derecho de tanteo y retracto hay que modificar las leyes para que estas viviendas puedan ser expropiadas de estos fondos.
- Establecer una regulación estricta para prohibir los alquileres de temporada, para evitar que se utilicen como mecanismo para eludir las limitaciones de precios y las garantías del alquiler residencial. Para ello, se propone exigir la justificación de la temporalidad de los contratos y reforzar los mecanismos de inspección y sanción
- Prohibir la apertura de viviendas turísticas y modificar las leyes para ir reduciendo las actuales hasta su desaparición. En este sentido, sirve de ejemplo la medida adoptada en Iparralde gracias al trabajo y la movilización de Alda, en donde las personas o empresas que quieran abrir una vivienda turística, tienen que poner en una vivienda similar en alquiler. Esta medida limita la proliferación de viviendas turísticas y no perjudica al parque de alquiler.
- Eliminar los privilegios fiscales de las SOCIMI. Suprimir el régimen fiscal privilegiado de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que se benefician de una tributación especialmente favorable mientras obtienen rentabilidad mediante la explotación de activos inmobiliarios.
- Gravar fiscalmente a los tenedores de tres o más viviendas que estén en el mercado libre salvo que las oferten a precio asequible.
- Limitar el papel de los portales web y las inmobiliarias en su responsabilidad de aumentar los precios de la vivienda y el alquiler.

Garantizar el derecho a la vivienda

A pesar de que durante años ha habido un escudo social antidesahucios, se ha seguido desahuciendo a personas de sus casas. Las leyes de vivienda de la CAPV y Navarra consideran la vivienda como un derecho subjetivo. Para hacer efectivo este derecho es necesario:

- Suspender los desahucios de forma indefinida cuando las personas afectadas no dispongan de una alternativa habitacional digna.
- Tal y como se establece en la Ley de vivienda de la CAPV, la administración pública puede expropiar temporalmente el uso de una vivienda para evitar desahucios y proteger a personas en situación de vulnerabilidad.
- Hay que revisar los requisitos para el acceso a la vivienda, y fomentar que todas las personas puedan disponer de una vivienda digna. En este sentido, las instituciones tienen que garantizar el derecho y deben poner fin a la alternativa de las prestaciones, que en ningún caso garantizan la posibilidad de acceso a la vivienda en el mercado libre.

Más vivienda protegida y asequible

Directamente relacionado con el punto anterior, para hacer efectivo el derecho a la vivienda es fundamental aumentar el parque público de vivienda en alquiler. A cada persona que lo necesite se le debe proporcionar una vivienda y no una prestación. Por esta razón, hace falta:

- Movilizar viviendas vacías: tanto los gobiernos, como los ayuntamientos tienen herramientas para penalizar a aquellas personas o empresas que tengan una vivienda vacía. Es necesario aplicar un canon a la vivienda vacía (contemplado hoy en día en la legislación) para ampliar el parque de alquiler a precios asequibles. Tener una vivienda vacía debe salir caro.
- La actual legislación permite la expropiación de viviendas que no se estén usando. Es necesario expropiar las viviendas vacías y derivarlas al alquiler protegido.
- Las administraciones tienen que hacer lo mismo con suelo y locales en desuso.
- Como hemos visto en el diagnóstico, el 55 % de las viviendas protegidas en Navarra y alrededor del 50 % en la CAPV ya han perdido su calificación. Tanto el Gobierno Vasco como el de Navarra tienen que intervenir para que estas viviendas vuelvan a ser de propiedad pública de forma indefinida. Para ello, deben utilizar herramientas como el derecho al tanteo y retracto o las medidas que sean necesarias para blindar el parque público de vivienda.
- Toda construcción de vivienda protegida debe ser exclusivamente de alquiler.
- Todas las viviendas, anejo o suelos que hoy en día pertenecen a la Sareb en la CAPV y Navarra deben pasar a la propiedad del Gobierno Vasco y Navarra para derivarlos a la vivienda protegida en alquiler.

Mayor financiación pública para la construcción de vivienda pública en alquiler

Las políticas de vivienda que se han desarrollado en HEH durante décadas nos han hecho absolutamente dependientes de las empresas constructoras y los bancos. Estas empresas solo buscan aumentar la rentabilidad, y la construcción de vivienda protegida en alquiler no es un negocio lo suficientemente rentable. Por eso hay que avanzar hacia modelos que no dependan de estas empresas.

- Para financiar la vivienda pública se están planteando Fondos en los que el control público se diluye y donde los agentes privados tienen un papel clave. Ante este modelo de colaboración público-privada, es necesario aumentar el gasto en vivienda en los presupuestos del Gobierno Vasco y Navarra, alcanzando el 1% del PIB en el corto plazo y aumentándolo de forma permanente hasta alcanzar el 2% del PIB: en estos momentos, las partidas presupuestarias en esta materia sólo suponen el 0,37% y 0,3% respectivamente.
- Gestión del suelo: el Gobierno Vasco y el de Navarra tienen que liderar la política de vivienda coordinando con los ayuntamientos para que estos cedan suelo y construir vivienda pública en alquiler.
- En los proyectos de regeneración urbana en las ciudades y municipios, los ayuntamientos deben aumentar los porcentajes actuales del 40% para construir más vivienda protegida en alquiler.

Medidas para reducir el precio de los alquileres

- En el corto plazo, intervenir los precios del alquiler, extendiendo las zonas tensionadas a todo Hego Euskal Herria y estableciendo índices de precios máximos que se establezcan aquí y que permitan reducir realmente los alquileres.
- La creación de un sistema de intermediación pública en los alquileres que evite alquilar viviendas por los precios que se establecen en los portales web y potencia figuras como el programa Bizigune del Gobierno Vasco.
- Obligatoriedad de establecer contratos indefinidos de alquiler o una fórmula de contratos de por vida, que permitan que las personas inquilinas puedan seguir viviendo con seguridad en la vivienda y donde se justifique adecuadamente en qué casos el propietario puede recuperar la vivienda.

Medidas para las viviendas de compraventa y la reducción de precios

- Hoy en día los bancos hacen un gran negocio, mientras que las familias derivan una gran parte de su renta a pagar la hipoteca. Garantizar el derecho a la vivienda exige reducir la dependencia del crédito bancario. Por ello es necesario la creación de una banca pública que ofrezca créditos a las familias a bajo coste para que el pago de una vivienda se reduzca de forma considerable.
- Se deben reducir los gastos (IVA, gestión, inmobiliarias, impuestos,...) vinculados a la adquisición de la vivienda habitual que aumentan considerablemente el gasto final de la vivienda.
- Se deben prohibir los avales que proporciona el Gobierno Vasco (también ahora planteados en el Estado español) para que las personas jóvenes financien el 20% de la vivienda que no cubre la hipoteca. Estos avales no funcionan y únicamente se garantiza el negocio de los bancos con recursos públicos.
- Límite de una propiedad: Los extranjeros individuales solo pueden adquirir una única vivienda, y exclusivamente si residen y trabajan legalmente en Hego Euskal Herria.

Medidas en materia fiscal

A pesar de que las Diputaciones de la CAPV y Navarra no tengan competencia directa en materia de vivienda, la fiscalidad es un ámbito muy utilizado en política de vivienda.

- Igualar las rentas del trabajo y las rentas del ahorro en una misma tarifa general para acabar con la especulación en vivienda
- Eliminar las deducciones fiscales a los propietarios de vivienda como medida para intentar reducir el precio de los alquileres o movilizar vivienda vacía.
- Gravar con mayores impuestos los ingresos que los grandes propietarios obtienen del alquiler de viviendas.
- Gravar con impuestos especiales los alquileres vacacionales para que nadie haga negocio con esta modalidad.

- Aumentar el IVA de las viviendas turísticas al 21% y gravar los beneficios de estos negocios en el Impuesto de Sociedades

Participación y movilización social

- Las políticas de vivienda no pueden depender únicamente de las decisiones de los Gobiernos, Diputaciones o ayuntamientos de Hego Euskal Herria. Deben ser formuladas junto con los movimientos sociales de la vivienda, sindicatos u otro tipo de organizaciones vinculadas a esta materia.
- Es necesaria la movilización social para cambiar las políticas de vivienda: hemos visto que gracias a la movilización la vivienda se ha situado en el centro de la agenda política y social.
- La huelga general del 11 de noviembre en Euskal Herria debe ser un punto de inflexión para dar un giro radical a la política actual de vivienda.

NOTAS:

This image shows a full page of a document template. It consists of a series of evenly spaced, horizontal dotted lines extending across the entire width of the page. The background is plain white, and there are no other markings, text, or graphics present. This type of template is commonly used for creating lists, notes, or documents where each line represents a new entry or point.