

Ley de Medidas Urgentes
en materia de Vivienda,
Suelo y Urbanismo

**Valoración y propuestas
de ELA**



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Los precios de la vivienda han superado el nivel de la burbuja de 2007	4
3. La Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo refuerza la lógica de mercado.....	5
4. Falta de liderazgo del Gobierno Vasco	7
5. Otras medidas presentadas en materia de vivienda.....	8
6. Propuestas de ELA	8

1. Introducción

Para ELA la cuestión de la vivienda ha sido desde siempre una prioridad. La crisis de 2008 acarrió consecuencias gravísimas en este ámbito, especialmente en lo referente a la vivienda en propiedad. Pero la crisis actual afecta tanto a la vivienda de compraventa como la de alquiler. A estas alturas los precios han superado el nivel de los de 2008 y seguimos cometiendo los mismos errores que entonces.

En la CAPV la ley de Vivienda se aprobó en 2015 con el voto favorable de PSE, EH Bildu y UPyD. ELA ya denunció en ese momento que la ley era insuficiente y, 10 años después, el tiempo le ha dado la razón. Aunque contemplaba el derecho subjetivo a la vivienda, una década después es evidente que no se cumple: en la actualidad más de 100.000 personas inscritas reclaman una vivienda protegida en Etxebide, y la única alternativa es la percepción de una pequeña prestación para acceder a una vivienda de alquiler en el meecado libre. Hay que recordar que en 2015 el PNV votó en contra de la ley por ser demasiado progresista.

Al cabo de un decenio, cuando la vivienda se ha convertido en el problema social más grave, el PNV y el PSE están impulsando una nueva ley. La propia proposición de ley reconoce varios factores para justificar la gravedad del problema de la vivienda: cada vez vive menos gente en cada vivienda; los flujos migratorios aumentan; los salarios han perdido poder adquisitivo y, sobre todo, la oferta no alcanza para satisfacer la demanda existente.

Cuando hablamos de demanda y oferta nos situamos en la lógica del mercado. Porque es éste el principal problema de lo que ha ocurrido con la vivienda: se ha convertido en instrumento especulativo y no en derecho (a pesar de que que la ley lo reconozca como derecho subjetivo). Y esto ha sido fomentado por los distintos gobiernos de las últimas décadas aplicando políticas

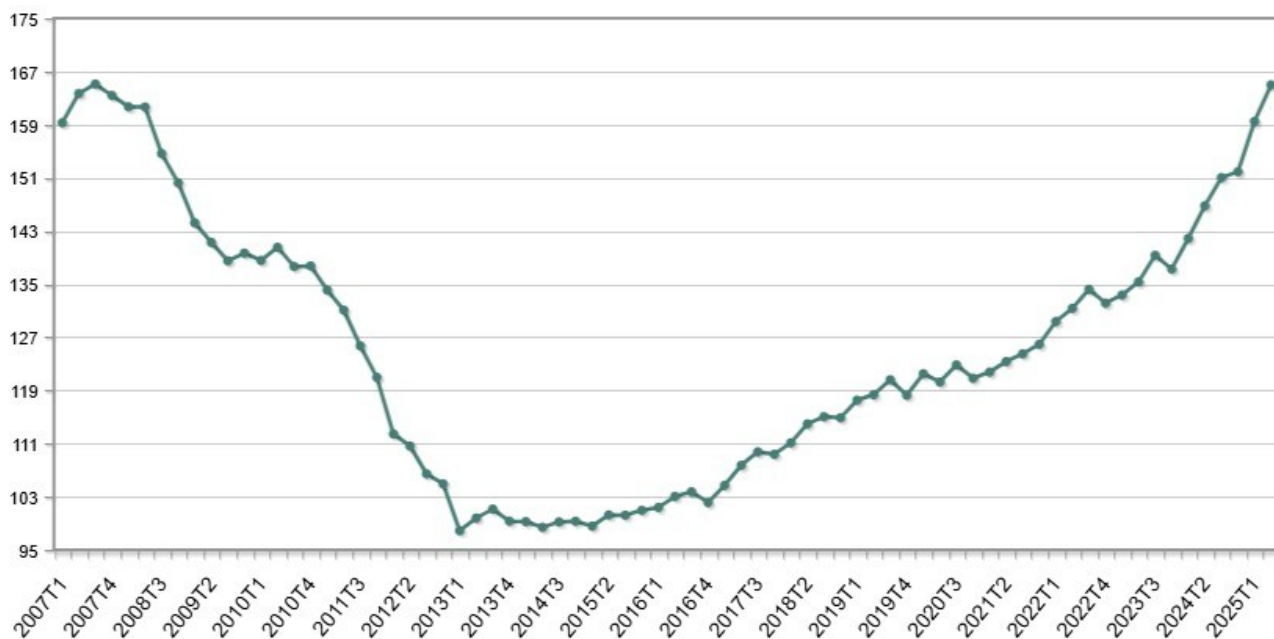
inmobiliarias (en beneficio de las constructoras y de la banca), no políticas de vivienda. Desde los años 80 se ha desmantelado el sistema de vivienda pública y se ha impulsado el negocio: construir lo máximo posible, siempre atendiendo los intereses empresariales, y ayudar a la banca en su negocio hipotecario. En los últimos años se está conformando una nueva clase de rentistas, ya sea a través de los alquileres ordinarios (provocando una explosión de precios), ya sea a través de alquileres a corto plazo o viviendas turísticas. En definitiva, cada vez hay más vías para canalizar el dinero de la clase trabajadora a manos del capital.

La situación actual es de urgencia: la vivienda es ya el principal problema social. Es una de las principales causas de pobreza y exclusión social. Y de continuar así en los próximas décadas se dará una profunda división entre quienes tienen (o reciben en herencia) una vivienda y la gente que no tiene acceso a ella. Por ello hay que modificar la legislación, transformar radicalmente el modelo actual y destinar una cantidad mucho mayor de recursos económicos a este ámbito.

2. Los precios de la vivienda han superado el nivel de la burbuja de 2007

Aunque parecía imposible, los precios de la vivienda han aumentado sin cesar en el último decenio, y han superado ya el nivel anterior a la crisis de 2008. Tal como se puede ver en el gráfico, en el primer trimestre de 2025 se igualó el nivel de precios, pero en el segundo trimestre los precios han seguido al alza y han superado el límite máximo de la serie histórica.

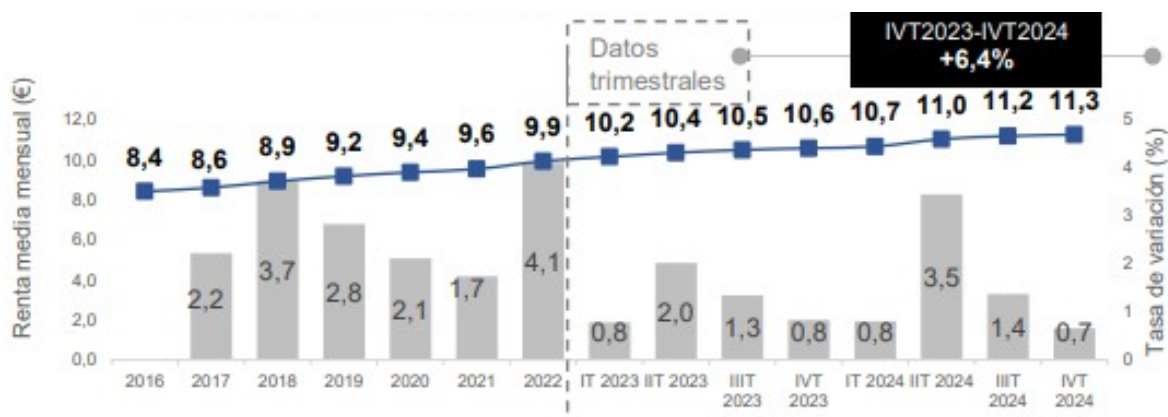
Índice general de precios de la vivienda en la CAPV (2007-2025)



Fuente: INE

En cuanto al alquiler, la situación es aún peor: los precios han subido sin cesar en las últimas décadas. Para analizar esta cuestión disponemos de dos tipos de datos. Según los procedentes del registro de fianzas de alquiler, los alquileres han aumentado en un 35% en los últimos 10 años:

Renta por m2 construido (2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024)

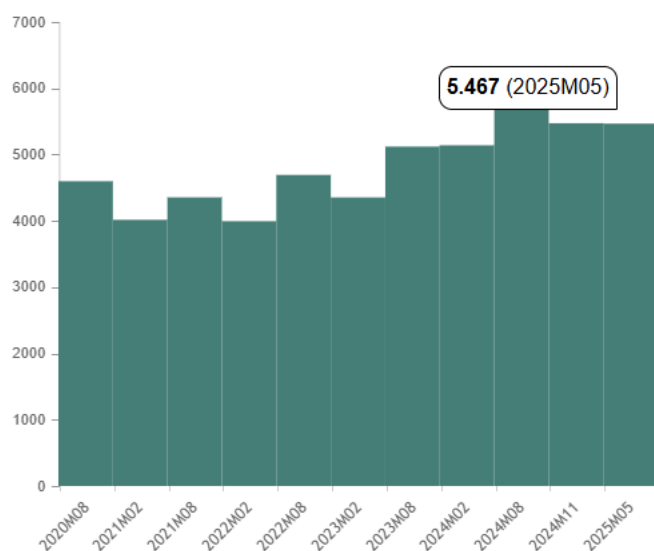


Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Si recurrimos a los datos de páginas web de compraventa de viviendas (o sea, los precios que realmente se manejan en el mercado online), la realidad es aún más grave. Según la página web Idealista, en el mismo periodo el precio de los alquileres se ha incrementado en un 46%.

En cuanto a las viviendas turísticas, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de mayo de 2025, hay en la CAPV 5.473 viviendas de este tipo, y la tendencia de los últimos años ha sido al alza. Se debe tener en cuenta que estos datos se refieren a las viviendas registradas. Sin embargo, hay gran cantidad de viviendas turísticas sin registrar que se anuncian en páginas web.

Número de viviendas turísticas en la CAPV (2020-2025)



Fuente: INE

Páginas web que monitorizan la oferta de viviendas turísticas, como InsideAirbnb, afirman que el número es mayor, que hay 6.800 en la CAPV. Según esta web, el precio medio por noche es de 235 euros. Esto es indicativo de lo rentable que es este tipo de alquiler y explica el auge que ha tenido en los últimos años.

3. La Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo refuerza la lógica de mercado

El anterior diagnóstico refleja claramente que la ley de 2015 no ha bastado para hacer frente al problema de la vivienda; de hecho, hace 10 años no se adoptó ninguna medida en torno al alquiler. En el Estado español se aprobó en 2023 la Ley de Vivienda, que sí contempla medidas en ese ámbito. ELA las analizó y concluyó que son insuficientes para neutralizar los altos precios del alquiler, la subida de las hipotecas o el déficit de vivienda pública de alquiler. La ley de 2023 no garantiza el derecho subjetivo a la vivienda, no acaba con la especulación inmobiliaria y renuncia a regular las viviendas turísticas. En cuanto al alquiler, podría llegar, como mucho, a congelar los altos precios actuales, pero no a reducirlos.

Ante estas carencias y sabiendo que la regulación de la vivienda sí es una competencia de las comunidades autónomas, habría que desarrollar la legislación vigente en la CAPV para modificar radicalmente la situación actual y dar una solución real al problema de acceso a la vivienda. Por desgracia, no parece que lo sea con la ley urgente que se está debatiendo en estos momentos.

El PNV y el PSE, mayoría en el Parlamento Vasco, han iniciado el trámite parlamentario de la Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, y se espera que esté aprobada para finales de 2025. Hay que tener en cuenta que ambos partidos suman mayoría en el Parlamento. ELA considera que esta proposición de ley no resolverá este problema urgente, por las siguientes razones:

- Es muy grave que en las nuevas promociones se **pretenda rebajar el porcentaje de vivienda protegida a construir del 75% al 60%**. Esta medida solo trata de satisfacer las necesidades de las constructoras, ya que construir viviendas protegidas no es tan rentable como la vivienda libre. En las reuniones que ha mantenido ELA con la administración ha constatado que el sistema de vivienda protegido está supeditado al sector privado. Si éste no quiere, no se construye.

Esta medida solo es una concesión que se hace a las empresas para que puedan construir más viviendas libres y obtengan una mayor rentabilidad. Sin embargo, si la cuestión es hacer frente al problema de acceso a la vivienda, será ineludible construir más vivienda pública de alquiler. Hay que superar la actual lógica.

- **Puede haber importantes riesgos derivados de unos trámites burocráticos descafeinados:** Por un lado, facilitará lo que se ha indicado en el punto anterior, esto es, que se construyan más viviendas libres. Por otro, se eliminarán muchos requisitos que se plantean actualmente, o serán menos exigentes. Por ejemplo, los que tienen que ver con el medioambiente. Esto puede suponer un impacto negativo en el entorno.

En este sentido, los plazos se reducen mucho y se da gran importancia al silencio administrativo. Así, se pretende acelerar los procesos de construcción en beneficio de las empresas.

- Con la nueva ley se pretende de blindar una disposición del reglamento de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), anulada por la justicia de la CAPV, que implica un riesgo de excluir a los colectivos más vulnerables de esta prestación. El nuevo reglamento establece que **las personas que carezcan de un título de vivienda válido (en propiedad o**

alquiler) no podrán percibir la RGI; esto puede impedir el acceso a la prestación a la gente que haya subarrendado una habitación o se encuentre en situación ilegal.

- La ley plantea un régimen sancionador para los casos en que se incumplan las medidas a aplicar en las zonas tensionadas. No obstante, **no se aprovecha la ocasión para poner remedio a las deficiencias de la ley estatal**. El sindicato ELA ha manifestado repetidamente que las medidas que se aplicarán en las zonas tensionadas tendrán un impacto muy reducido, y que no bastan para hacer frente al problema de la vivienda.

A este respecto, hay que denunciar lo que ocurre con el índice de precios máximos de alquiler. Las haciendas de la CAPV han demorado mucho el envío al Ministerio de la información necesaria para crear el índice, por lo que éste aún no está en vigor en Bizkaia y Araba (en Gipuzkoa acaba de fijarse). Está claro que este índice se aplicará en muy pocos casos, pero ni las haciendas, ni el Gobierno Vasco han tenido ninguna prisa a la hora de aplicarlo.

- En lo que se refiere a las viviendas turísticas, hay propuestas para obligar a su registro a partir de ahora en las zonas tensionadas. Esta medida es positiva si junto con el registro se realiza un control más estricto de las mismas. Aunque el control sea mayor ahora, ¿qué ocurre con las viviendas turísticas que han proliferado en estos últimos años? ¿Y qué ocurrirá cuando concluya el plazo de las zonas tensionadas (3 años)? No hay ninguna precisión acerca de estos puntos.

4. Falta de liderazgo del Gobierno Vasco

El sindicato ELA denuncia la falta de liderazgo y voluntad del Gobierno Vasco en materia de vivienda: con el pretexto de que carece de competencias deja muchas medidas en manos de los municipios, lo que frena la posibilidad de establecer medidas generales. Hay numerosos ejemplos que muestran esa falta de liderazgo:

- La nueva ley reducirá el porcentaje de construcción de vivienda de protección oficial en nuevas promociones del 75% al 60%, aunque si lo desean los municipios podrán mantener el porcentaje del 75%.
- Declaración de zona tensionada: cada municipio es el que debe formalizar la petición, no el Gobierno Vasco directamente (en Navarra lo ha hecho el propio Gobierno).
- Aplicación del canon de vivienda vacía. A pesar de que esto se reguló en la ley de 2015 y se desarrolló por un decreto de 2021, los cánones para movilizar las viviendas vacías apenas se aplican, lo que genera fuertes desigualdades entre los distintos municipios.
- Medidas para poner límite a las viviendas turísticas.

En todos estos casos el Gobierno Vasco debería asumir su política de vivienda desde un planteamiento integral. Deberían aplicarse las mismas medidas en todos los municipios y localidades. Lo contrario lleva a unas medidas descafeinadas que, en definitiva, no se aplican.

El Departamento de Vivienda ha estado en manos del PSE en diferentes etapas. A esto hay que sumar la posición que el PNV ha mantenido en torno a la vivienda, siempre alineado con los intereses empresariales. Estos factores han limitado desarrollar el marco estatal, sobre todo durante los últimos años. A pesar de que la competencia en vivienda está en manos de las CCAA, el Gobierno Vasco no tiene ninguna voluntad de romper con el marco que se nos impone.

5. Otras medidas presentadas en materia de vivienda

La ley que se está debatiendo tiene toda la pinta de acabar siendo una oportunidad perdida. Pero, además de la ley, las últimas medidas puestas en marcha favorecen los intereses privados y perpetúan las causas que nos han traído a la situación actual.

Una de ellas son los **avales para la compra de vivienda para las personas jóvenes**. El Gobierno Vasco viene recurriendo a esta vía desde hace tiempo. Al comprar una vivienda los bancos solo otorgan préstamos por valor del 80% de la vivienda; el 20% deben ponerlo quienes la compran. A través de los avales que concede el Gobierno Vasco sobre ese 20% las y los jóvenes podrán endeudarse más. El resultado, una mayor deuda y una garantía de negocio para la banca gracias a los recursos públicos.

Hay que tener en cuenta también la política de avales que el Gobierno ha seguido en los últimos años: Se fomenta la compra de vivienda garantizando el negocio de la banca con fondos públicos.

Otra medida es el de las **viviendas asequibles**. Tal como dijimos en julio de 2024 (en el informe ¿Van a limitarse los precios del alquiler en Hego Euskal Herria?), el Gobierno Vasco quiere fomentar la vivienda asequible, pero sin llegar a definir bien qué entiende por "asequible". Para construir este tipo de viviendas, se ha propuesto subvencionar la construcción dando a las constructoras hasta 45.000 euros por piso. Este es otro indicativo de la dependencia del sector privado en materia de vivienda.

5. Propuestas de ELA

El derecho subjetivo a la vivienda no se garantiza a día de hoy y la ley que se propone dificultará, más si cabe, que esto ocurra. Para revertir esta situación ELA plantea las siguientes medidas:

- Revertir las medidas recogidas en la proposición de ley: para afrontar el problema de la vivienda es imprescindible construir más viviendas protegidas de alquiler, no lo contrario.
- El Gobierno Vasco debe asumir un verdadero liderazgo en materia de vivienda y trabajar con Diputaciones y municipios para desarrollar una estrategia global. Las medidas para la CAPV son necesarias para todos los ámbitos indicados anteriormente.
- En la ley de vivienda de la CAPV se reconoce el derecho subjetivo a la vivienda. Es preciso que este derecho se cumpla como es debido. Con ese fin hay que revisar los requisitos para el acceso a la vivienda, y fomentar que los colectivos más vulnerables dispongan de una vivienda digna. En este sentido, las instituciones tienen que garantizar el derecho y debe ponerse fin a la alternativa de las prestaciones, que en ningún caso garantizan la posibilidad de acceso a la vivienda en el mercado libre.
- Todas las viviendas protegidas que se construyan deben ser de alquiler. La construcción de vivienda pública está en manos de las constructoras privadas. Dado que estas solo se guían por la rentabilidad económica y las viviendas protegidas no son tan rentables como las libres, las administraciones públicas tienen que compensar de alguna manera esa menor

rentabilidad. Por ello, hay que abrir nuevas vías públicas para superar el actual modelo mercantilista.

- El gasto público en vivienda tiene que aumentar. Para ello hay que destinar a estas políticas al menos el 2% del PIB. Además, este gasto debe realizarse de forma permanente.
- Desarrollo de la legislación de las zonas tensionadas. La ley vigente tendrá un impacto mínimo. Es necesario superar el marco estatal para que toda la CAPV sea declarada como zona tensionada y se elimine el criterio sobre grandes tenedores. Además, se debe desarrollar la ley para que el índice de precios máximos de alquiler se decida aquí (de modo democrático y transparente), y no en el Estado español.
- Limitación de los alquileres temporales: Muchas propietarias y propietarios han pasado de ofrecer sus viviendas en alquiler ordinario a hacerlo en alquiler temporal. Por una parte, para esquivar algunas de las medidas que se aplican en zonas tensionadas, y por otra, para obtener una mayor rentabilidad. Hay que limitar este tipo de alquiler, incluso prohibirlo, si fuese necesario.
- Movilizar viviendas vacías: La aplicación del canon no debe estar en manos de los municipios, sino del Gobierno Vasco. La vivienda cumple una función social, que no se da cuando permanece vacía. Por eso es fundamental aplicar el canon y destinar esas viviendas al alquiler.
- Limitar y controlar las Viviendas de Uso Turístico (VUT): Las instituciones públicas deben limitar la oferta de este tipo de alojamientos, o prohibirla, si es necesario, para ampliar el parque de vivienda de alquiler. Hay que controlar la oferta de VUT, así como la de las páginas web que las anuncian, como Airbnb. Por otra parte, debe controlarse también el registro de estos alojamientos turísticos para frenar el fraude existente en la actualidad.

Una medida adecuada para limitar las VUT podría ser la de la compensación, tal y como consiguió introducir el movimiento popular Alda en Iparralde. Se trata de que cualquier propietario/a que quiera ofertar una vivienda turística, tendrá que poner una vivienda similar en alquiler en el mismo municipio, lo que limitaría de forma sustancial la proliferación de este tipo de viviendas.

- Mayor participación en las políticas de vivienda: se deben desarrollar políticas de vivienda y no políticas inmobiliarias. Para ello, es necesario involucrar en la toma de decisiones en materia de vivienda a los movimientos sociales, especialmente a aquellos que conocen en mayor profundidad la problemática de la vivienda y que están cerca de las personas más vulnerables o sin hogar. Un cambio de modelo real solamente podrá ser efectivo si hay una socialización real de los problemas y de las soluciones.



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA