



Acercas de
la necesidad
de una nueva
**política de
Vivienda**

Propuesta de vivienda
planteada por EH Bildu
en la negociación para los
presupuestos del Gobierno
Vasco para el año 2025

ehbildu



Acerca de la necesidad de una nueva **política de Vivienda**

2025eko Eusko Jaurlaritzaren aurrekontuen negoziaketan EH Bilduk etxebizitzan mahaigaineratutako proposamena

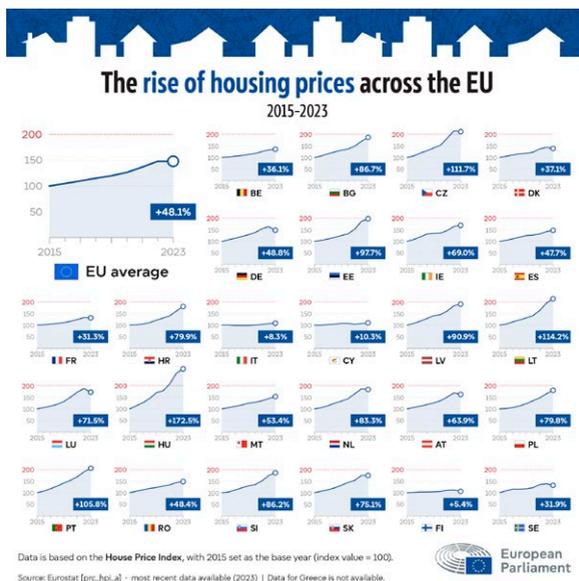
La vivienda es una de las principales preocupaciones de la sociedad vasca de hoy en día. Hay motivos suficientes para la preocupación, los datos así lo dicen. Con motivo del debate de los presupuestos de la CAV, la respuesta que hemos recibido de los partidos del Gobierno ha sido la siguiente: lo que nos diferencia de EH Bildu es el modelo, aquí hay dos modelos enfrentados, contrapuestos. Y quizá sea así, que es cierto que tenemos modelos diferentes en materia de vivienda. Pero quizá estemos también ante una afirmación hecha a la ligera, ante un intento de no profundizar en ese debate, de no entrar al meollo de la cuestión, ante el deseo de convertir ese debate en la habitual confrontación entre partidos vacía de contenido y de trasladarlo a ese terreno que tanto aleja a la sociedad de la política.

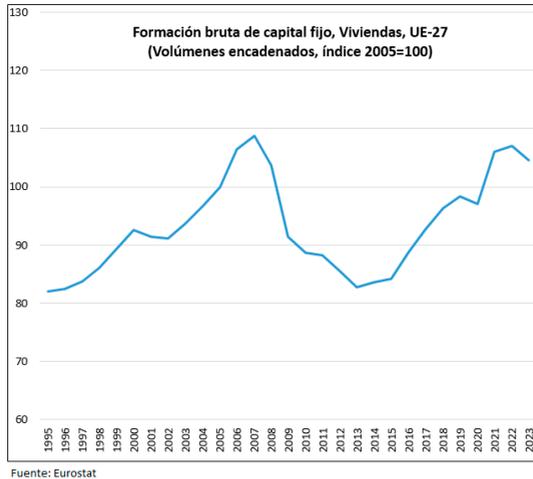
Tomemos el tema en serio, porque lo que está ocurriendo con la vivienda es el ejemplo más crudo de ruptura del contrato social, el caso paradigmático del fracaso del neoliberalismo y, en consecuencia, un grave problema de época que requiere una respuesta contundente por parte de las instituciones públicas.

Mercado de vivienda fuera de control

Para empezar, análisis. El discurso oficial nos dice que detrás del alza de los precios de la vivienda hay, sobre todo, un problema de oferta. La solución que se deriva de este diagnóstico es, en definitiva, incrementar la oferta; entiéndase, principalmente, fomentar la construcción. Porque, según este discurso, la ley de la oferta y la demanda del mercado nos sacará de este atolladero. Es decir, no se aprecia en absoluto una quiebra del mercado, sino que, al contrario, se pretende hacer frente a la situación profundizando en la lógica de mercado, lo cual, además de ser una elección ideológica, es un análisis poco preciso, muy vago, tal y como indican los datos.

¿Qué es lo que está pasando en el mercado de la vivienda? El problema es global. En la última década, en los países de la OCDE el precio de la vivienda ha aumentado una media del 95% (41% si se descuenta la inflación) hasta alcanzar el nivel de la burbuja de 2007. Entretanto, los ingresos de los hogares han aumentado un 16%. En consecuencia, el esfuerzo económico necesario para costear la vivienda ha crecido enormemente. Esta realidad no tiene una única explicación, pero, con Europa inmersa en pleno invierno demográfico, sí podemos afirmar con seguridad que no se trata de un problema de oferta, o no al menos un simple problema de oferta, sino que hay otros factores que están determinando esta subida de precios.





De hecho, la inversión ligada a la construcción ha alcanzado ya los niveles de la burbuja de 2007 en la UE-27. Es decir, mientras la construcción se ha recuperado (aunque hay diferencias entre países) los precios no han dejado de subir. Las causas deben, pues, buscarse en otra parte.

Precisamente, la clave principal es la financiarización del mercado de la vivienda, es decir, el hecho de que la vivienda se haya transformado en un activo de inversión: la vivienda es cada vez más un título financiero y menos un bien que cumple una función social. De hecho, la política monetaria de los últimos 15 años, que ha mantenido tan bajos los tipos de interés, ha reducido la rentabilidad de algunos activos financieros tradicionales, lo que ha hecho que los flujos de capital se deriven al mercado residencial: según el Banco de España, en el primer trimestre de 2024 la adquisición de una vivienda alcanzó una rentabilidad del 9,7% en el Estado español. Además, la demanda ha aumentado notablemente debido a la dinámica del turismo internacional: desde 2005 hasta hoy los movimientos turísticos internacionales han pasado de 700 a 1.500 millones en el Estado español, afectando especialmente a los núcleos urbanos.

En consecuencia, si no se adoptan otras medidas, la construcción de más viviendas no tiene por qué suponer una reducción de precios, como se demostró en el ciclo de la burbuja 2000-2007. Y, como es obvio, subir los tipos de interés no es una solución.

El segundo argumento que esgrime el discurso oficial es que la regulación (control de precios) no funciona, que reduce la oferta, hasta el punto de achacarle la escasez de la oferta. Un estudio del Institut d'Economia de Barcelona (IEB) acaba de demostrar cómo el control de precios que se puso en marcha en Catalunya en 2020 sirvió para rebajar entre un 4% y un 6% el precio del alquiler medio sin reducir la oferta de alquiler ([J. Jofre, R. Martínez y M. Segú, Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies](#)). Recordemos que la regulación de precios estuvo vigente en Catalunya durante dos años hasta que el Tribunal Constitucional anuló la ley. Asimismo, los últimos datos de la Generalitat confirman que la regulación puede hacer bajar los precios, pero también que hay que neutralizar los intentos de burlar la ley (destinar los pisos al alquiler de temporada y turístico), algo que sería sencillo si hubiera voluntad política para ello.

Por consiguiente, el diagnóstico correcto no es que en la base del incremento de los precios haya un problema de oferta y que controlar los precios reduzca aún más la oferta, sino que, fundamentalmente, es la financiarización del mercado de la vivienda, es decir, la lógica neoliberal, la que ha generado, una vez más, una dinámica especulativa descontrolada.

El fracaso de la política de vivienda

La estadística del mercado de alquiler (EMAL), que se complementa por medio de las fianzas que se depositan en el Gobierno vasco al regularizar los contratos de alquiler, refleja que desde 2016 hasta la actualidad los alquileres se han encarecido en torno al 27% en la Comunidad Autónoma Vasca (170 euros más al mes). Por su parte, los datos del INE muestran que este año los precios de compraventa han subido un 10%, un incremento que a nivel estatal ha sido del 9,3%.

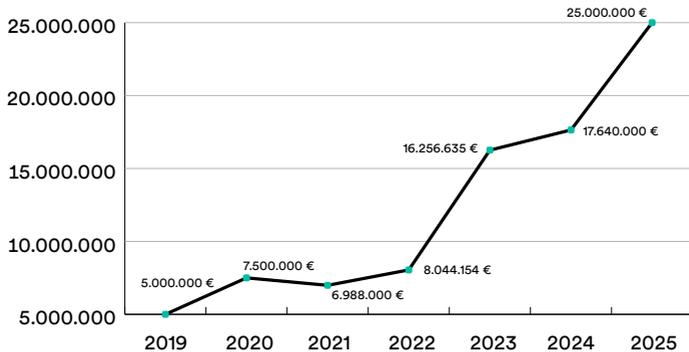
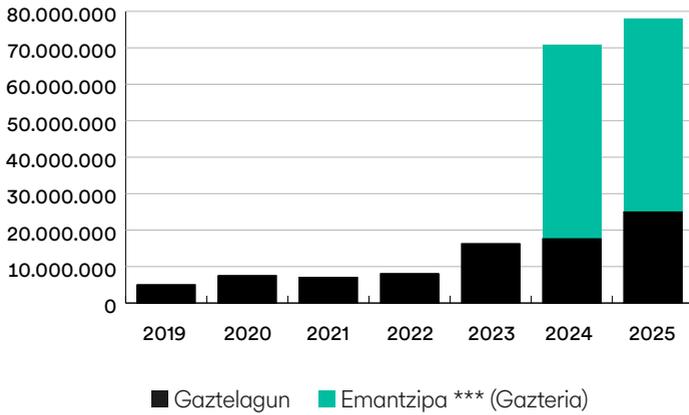
En consecuencia, el número de personas inscritas en Etxebide ha aumentado un 46% en el último año y medio, superando con creces la barrera de las 100.000 personas. Analizando el perfil de las personas demandantes de Etxebide se pueden extraer algunas conclusiones significativas: el 85% de ellas son personas ya emancipadas, gente que no puede pagar el alquiler en el mercado libre por culpa del alza de los precios; casi un tercio ha tenido que cambiar de vivienda en los dos últimos años por no poder hacer frente al precio del alquiler; las personas inscritas en Etxebide deben destinar de media el 45% de sus ingresos al pago del alquiler (cuando debería ser el 30% como mucho), y eso que el 46% recibe algún tipo de ayuda pública.

Con estos datos sobre la mesa, la foto es la siguiente: los precios de la vivienda suben y suben muy por encima de los incrementos salariales, lo que ha hecho que el número de personas necesitadas de un alquiler protegido haya aumenta-

do enormemente en un año. Esta realidad dibuja una situación de emergencia: vivimos una situación de emergencia habitacional y, según se admite desde instancias oficiales, se prevé que la situación siga empeorando.

Y mientras los precios han subido sin cesar, ¿qué ha pasado con las prestaciones? Dejemos al margen la prestación económica de vivienda y la prestación complementaria de vivienda (hasta ahora gestionada por el Departamento de Empleo y que ahora ha pasado al de Vivienda) y centrémonos en las ayudas dirigidas exclusivamente a jóvenes (Gaztelagun y Emantzipa). Los siguientes dos gráficos muestran la evolución de estas dos ayudas en los últimos años.

Evolución de las prestaciones dirigidas a la juventud
(Gaztelagun y Emantzipa)



Como se puede observar, el dinero público destinado a prestaciones ha crecido de forma espectacular. Y, además de las prestaciones, hay que computar otros 300 millones de euros en deducciones por compra de vivienda. Es decir, el gasto en prestaciones y deducciones es superior al presupuesto total que maneja el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (446 millones). Estamos, por lo tanto, ante una constatación clara: se destina cada vez más dinero público a prestaciones y deducciones por compra de vivienda y es cada vez más la gente que se inscribe en Etxebide en busca de un alquiler protegido porque en el mercado libre no puede acceder a una vivienda. Esta política no funciona y es insostenible a medio plazo.

Fijémonos por último en la situación del parque de vivienda de protección pública. En la Comunidad Autónoma se calcula que actualmente hay unas 60.000 viviendas protegidas, la mitad de ellas en alquiler (incluidas las municipales). A este parque se suman los pisos de Bizigune: cerca de 8.000 viviendas libres puestas en alquiler por el Gobierno vasco. El Gobierno Vasco ha prometido construir en esta legislatura 7.000 viviendas de “alquiler asequible” (permítasenos desconfiar, ya que en la pasada legislatura se construyeron 2.567 VPO destinadas al alquiler). Sin embargo, en los próximos años se van a descalificar unas 5.200 VPO (anteriores a 2003, que perderán la calificación de protección oficial), de manera que, en el mejor de los casos, el parque de viviendas de protección pública apenas va a crecer, se mantendrá más o menos igual. Por lo tanto, la estructura del mercado de la vivienda no va a variar, no al menos lo suficiente como para condicionar la dinámica especulativa imperante en el mercado.

En esta situación, este Gobierno vasco ve la regulación como una amenaza más que como una oportunidad: no quiere aprovechar toda la potencialidad que la legislación actual ofrece para controlar los precios del alquiler, movilizar las viviendas vacías y poner un tope a las viviendas turísticas.

En resumen, la política de vivienda del Gobierno vasco es básicamente la siguiente: cada vez más prestaciones, cada vez más deducciones y un nivel de inversión insuficiente para incrementar el parque de vivienda de protección pública. Además, hay tres cuestiones que son motivo de grave preocupación:

- El Gobierno vasco va a poner en marcha un programa de avales para la compra de vivienda a través del Instituto Vasco de Finanzas, pese a que la Ley de Vivienda dice que todos los recursos públicos deben destinarse al alquiler. Está suficientemente demostrado que esta política, conocida en los países anglosajones como “help to buy”, no es nada eficaz y que es aprovechada sobre todo por quienes adquieren una segunda residencia.

- El consejero Denis Itxaso ha manifestado que le gustaría cambiar la Ley de Suelo en esta legislatura. No sabemos ni en qué dirección ni con qué objetivo, pero sospechamos que la intención es reducir la reserva para protección pública en los planeamientos urbanísticos.
- Se habla de alquiler asequible pero de forma confusa. En el discurso público se utiliza el término “alquiler disponible” para referirse a cualquier tipo de alquiler protegido. Pero el alquiler asequible se regula en la Orden de 14 de octubre de 2022, que establece una determinada forma de colaboración público-privada: el Gobierno Vasco suscribe un convenio con un promotor privado al que concede una subvención por vivienda a cambio de que la ponga en alquiler a precio tasado durante un tiempo determinado (aproximadamente un 30% más barato que el alquiler libre, más caro que el alquiler social). Pasado este tiempo el casero puede vender la vivienda desahuciendo a sus inquilinos. Pero, ¿se dirige esta fórmula a las personas inscritas en Etxebide? Esto es lo que decía el Gobierno vasco en 2022: (...) *Sin embargo, existe otro grupo significativo de población que en realidad queda fuera del actual ámbito de protección, a pesar de tener graves dificultades para acceder a una vivienda: son más de 7.000 unidades familiares inscritas en Etxebide como demandantes de alquiler y con unos ingresos anuales de entre 21.000 y 39.000 euros. (...) Y es que entendemos que también debemos abrir las puertas a otros sectores sociales que necesitan un alquiler asequible, sin perjuicio de la atención prioritaria al colectivo con menos recursos, teniendo en cuenta además que este colectivo necesitará intervenciones especiales a corto plazo debido a los efectos negativos de la pandemia.* Según ha señalado el consejero Denis Itxaso, de las 7.000 viviendas protegidas que se pretenden construir en esta legislatura, unas 3.000 serían de alquiler social y unas 3.000 de alquiler asequible. Esto es, se quiere hacer el mismo esfuerzo a favor de quienes más necesidad tienen que a favor de los niveles de renta más altos, minoritarios en la lista de Etxebide (en 2022 eran 7.000 de unos 80.000 y hoy se puede pensar que la proporción es aún menor). La sospecha es que se va a dar prioridad al titular de fin de legislatura (¡hemos hecho 7.000 viviendas protegidas!) sin atender a la tipología de vivienda que necesitamos y descartando mejores oportunidades de colaboración público-privada.

En 1994, la Comunidad Autónoma Vasca, a través de la llamada ley Maturana, fue en buena medida pionera en la consolidación de reservas de protección pública (65% en suelo urbanizable y 20% en suelo urbano no consolidado), y también en 2003, al hacer permanente la calificación de protección. En consecuencia, tenemos más vivienda de protección pública que cualquier otra comunidad

del Estado. Pero, ojo, no miremos al sur, porque en el contexto europeo España está a la cola en cuanto a vivienda de protección pública. Y no olvidemos tampoco que, a día de hoy, una mayoría muy amplia de demandantes apuesta por el alquiler porque no tiene posibilidad de comprar una vivienda (como en España, aquí también la política de vivienda se ha basado en la propiedad, por lo que la oferta de alquiler es muy escasa). En definitiva, una lectura crítica de la política de vivienda del Gobierno vasco en los últimos años nos lleva a concluir que, también en materia de vivienda, ha aplacado un liderazgo público que nunca ha tenido y se ha dejado llevar por la corriente neoliberal.

Política pública proactiva de vivienda

¿Cómo sería una política de vivienda a la altura del reto? Configurar un parque de VPO lo más amplio posible y orientado al alquiler es la política estructural que puede desfinanciarizar los inmuebles y sacar parcialmente la vivienda del círculo vicioso de la especulación. Hay suficiente consenso sobre esta afirmación. Viena como ejemplo. Claro que eso no se hace de un día para otro, menos aún cuando estamos sufriendo las consecuencias de las políticas erróneas del pasado (todavía se descalifican viviendas que han sido de protección pública, transfiriendo así patrimonio público a manos privadas y dejándolo en manos del mercado especulativo). Por eso precisamente hay que actuar con valentía, teniendo en cuenta que requiere una gran inversión y una gran capacidad financiera. Buena parte de ese parque deberá completarse a través de la promoción pública y destinarse al alquiler social. Y también habrá que poner en marcha otras fórmulas, atendiendo siempre al perfil de las y los solicitantes inscritos en Etxebide. En este sentido, es el momento de analizar con cautela y profundidad fórmulas de colaboración público-privada y de pensar más allá de formulaciones simples para explorar las posibilidades de colaboración público-comunitaria. Hay dónde aprender; lo que se ha hecho en Barcelona en los últimos años nos puede servir de guía, tal y como se explica en [este artículo](#). En este [documento](#) se describe de forma más extensa dicha experiencia.

También nos será imprescindible una estrecha colaboración entre todas las escalas institucionales, especialmente entre los ayuntamientos y el Gobierno vasco. Se deberá hacer un esfuerzo especial para incidir en terrenos ya urbanos, evitando cuando sea posible ocupar más suelo natural, ya que plantear un crecimiento ilimitado de suelo urbano en nuestros pueblos y ciudades no es sostenible. Hay un amplio margen de crecimiento del parque de vivienda protegida en alquiler en zonas ya urbanas, lo cual ofrece una vía de desarrollo más eficiente y sostenible.

Por todo ello, en relación a la ampliación del parque de vivienda de protección pública, las propuestas que EH Bildu ha puesto sobre la mesa en la negociación de los presupuestos del Gobierno vasco han sido las siguientes:

- Adquirir pisos de VPO (ejercitando el derecho de tanteo y retracto) y viviendas libres (estas últimas en los casos en que sea posible la compra a precio económico) para destinarlas al alquiler social (90 millones de euros), con el fin de ampliar el parque público de alquiler social.
- Asumir el compromiso de estudiar fórmulas de colaboración público-privada para la configuración de un parque de vivienda protegida en alquiler lo más amplio posible. Realizar un análisis comparativo de las fórmulas simbióticas y no parasitarias de colaboración público-privada que se están planteando en nuestro entorno (casos a estudiar de modo prioritario: Nasuvinsa, en Navarra, y la experiencia de Barcelona), considerando que puede haber formas de colaboración público-privada de mayor interés social que el alquiler asequible regulado en la Orden de 14 de octubre de 2022 y analizando formas de colaboración que se pueden establecer con entidades con ánimo de lucro pero, sobre todo, con entidades sin ánimo de lucro, y para dar respuesta a la demanda existente en Etxebide, definiendo con claridad a qué nichos de renta nos dirigimos con cada tipología de vivienda.
- Asumir el compromiso de estudiar cómo hacer valer nuestras capacidades financieras (Instituto Vasco de Finanzas, fundaciones bancarias) para buscar alternativas de financiación e inversión para vivienda protegida en alquiler, además de la opción del Banco Europeo de Inversiones.

Sin embargo, mientras configuramos un amplio parque de vivienda de protección pública es imprescindible la regulación y el control de precios. Aquí el factor tiempo es importante: miles de jóvenes que no pueden emanciparse no pueden ser condenados a la desesperación diciéndoles que la situación solo puede cambiar a medio-largo plazo. Además de la situación de la juventud, la realidad a la que nos enfrentamos es que las familias que ya viven de alquiler no pueden hacer frente al encarecimiento de los arrendamientos y dedican cada vez más parte de su salario a pagar el alquiler. Muchas personas han tenido que pasar de alquilar una vivienda a alquilar una habitación, y en el extremo más dramático aparecen las familias que son desahuciadas por no poder pagar la mensualidad.

En esta situación, hay que intervenir el mercado y bajar los precios. Además, tanto para que las prestaciones no sean una transferencia directa de renta a los propietarios como para que no alimentar un mercado negro, es indispensable que las pres-

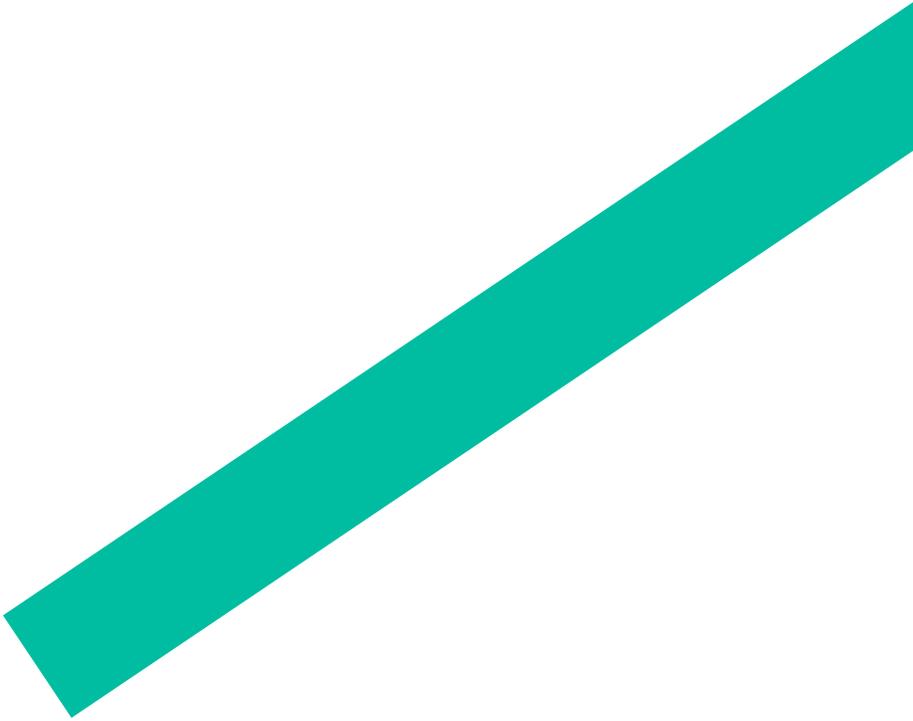
taciones y el control de precios vayan de la mano. En este sentido, las propuestas que ha puesto EH Bildu en la mesa de negociación han sido las siguientes:

- Aplicación en el plazo de tres meses de la Ley de Vivienda del Estado que regula los precios de alquiler. Esto significaría que en el primer trimestre de 2025 entraría en vigor la regulación de los alquileres en toda la CAV:
 - Desarrollo por parte del Gobierno vasco de un sistema propio de índice de precios de referencia en colaboración con las Diputaciones Forales. Aprovechemos nuestro autogobierno, Catalunya ya tiene su propio índice de precios de referencia, que es una herramienta fundamental para incidir en los precios del alquiler a través de la fiscalidad, por ejemplo.
 - Completar los análisis de las zonas tensionadas de la CAV teniendo en cuenta todos los criterios y designar las zonas que cumplan los requisitos.
 - Reducir la definición de grandes propietarios en zonas tensionadas a cinco viviendas.
- Movilizar la vivienda vacía para ponerla en alquiler:
 - Creación en el plazo de tres meses, por parte del Gobierno vasco, de una línea de apoyo técnico y económico a los ayuntamientos para la aplicación del decreto de viviendas vacías (5 millones de euros).
 - Puesta en marcha desde el Gobierno vasco de medidas dirigidas al alquiler obligatorio o expropiación forzosa de viviendas vacías propiedad de fondos de inversión o grandes propietarios, tal y como plantea el decreto de viviendas vacías.
- Modificar la Ley de Turismo, tomando como referencia el Decreto 3/2023 de Catalunya, para que las licencias de viviendas y habitaciones turísticas sean temporales, estableciendo así una base legal para revocar dichas licencias a fin de dar a esas viviendas uso residencial. Asimismo, reforzar la inspección para detectar el fraude.

Vivimos una emergencia de vivienda que se ha convertido en un problema social de primer orden. Si en algún lugar falla el contrato social es en el ámbito de la vivienda: para amplios sectores sociales el acceso a la vivienda, condición básica para el desarrollo de vidas autónomas, se ha vuelto inaccesible. Esta situación sólo puede afrontarse con una fuerte ética comunitaria, con un importante

sentido de la solidaridad. Un país que en el pasado ha sido capaz de encontrar soluciones inteligentes a los retos sociales de la época debe afrontar esta emergencia habitacional, uno de los mayores retos sociales del siglo XXI, activando su sentido comunitario y desde la solidaridad intergeneracional. En este caso, tenemos a nuestro favor la escala y la estructura socioeconómica de Euskal Herria. Euskal Herria no es Catalunya, nuestra economía no tiene tamaña dependencia del turismo (aunque la tendencia de los últimos años ha encendido las alarmas) y la escala de nuestros núcleos urbanos es más manejable a la hora de desarrollar una política pública de vivienda. ¡Hagámoslo pues!





ehbildu