

INNOVAR PARA BLINDAR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Posted on 01/04/2025 by Naider

La **vivienda** desempeña una importante función social. Es **el soporte físico de una vida digna y la base para el acceso a servicios públicos esenciales** que son garantes de estándares adecuados de calidad de vida. Así lo reconoce la Ley de Vivienda ([Ley 3/2015, de 18 de junio](#)) que establece y regula el derecho subjetivo a la ocupación legal y estable de una vivienda a todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

La **realidad** deja patente que ni las activas políticas de promoción de vivienda ni, por supuesto, el mercado libre de vivienda establece las **condiciones para garantizar este derecho subjetivo**. No se dispone de un **parque** diverso y suficiente y el **precio de la vivienda** tanto en propiedad, como en alquiler resulta prohibitivo para un colectivo cada vez más amplio de personas. El problema afecta más, lógicamente, a los colectivos más vulnerables, pero se extiende y cada vez con mayor profusión a grupos sociales muy amplios con trabajos estables y rentas medias.

Según la “[Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la C.A. de Euskadi 2023](#)”, que realiza el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, se necesitan un total de 103.331 viviendas (77.517 para personas que cuentan con ingresos o rentas propias y 25.814 viviendas para las personas que actualmente carecen de ingresos) lo que deja patente la dimensión del reto que hay por delante para hacer frente al derecho subjetivo de las personas; **habría que prácticamente duplicar el número de viviendas en alquiler existentes** en la actualidad.

Sin duda, las administraciones públicas responsables estarán obligadas a **ampliar considerablemente los presupuestos** destinados a este capítulo. Pero sólo con esto, me temo, que el derecho subjetivo se quedará en “agua de borrajas”. Para que todas las personas puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada habrá que **sumar proactivamente a la iniciativa privada y desplegar nuevos instrumentos regulatorios y financieros innovadores**.

Esto significa, primero, **sumar a las empresas y, también, a la sociedad civil**, muy proactivamente a la promoción de vivienda asequible. Los ejemplos de los países nórdicos, (en particular, Dinamarca) en los que organizaciones sin ánimo de lucro se encargan de promocionar y gestionar la vivienda pública asequible pueden servir de inspiración para articular un modelo propio de colaboración público privada de vivienda en Euskadi.

Segundo, habrá que **conseguir que el precio del suelo no repercuta en el precio final** que las familias pagan por la vivienda (alrededor del 30% del precio final en la actualidad). Para ello, las administraciones públicas, aprovechando su capacidad reguladora, tendrán que dotarse de grandes cantidades de suelo y flexibilizar y agilizar la utilización de instrumentos como la cesión de derechos de superficie o las concesiones demaniales para que los promotores privados puedan promocionar vivienda asequible de modo viable.

Tercero, será necesario **articular y poner a disposición** de las entidades promotoras privada de vivienda de alquiler asequible un conjunto de **instrumentos financieros ad-hoc para facilitar la inversión privada** que, necesariamente ha de ser de muy largo plazo. En este aspecto, los fondos europeos Next Generation, disponibles hasta 2026, son una gran oportunidad, pero habrá que analizar otras alternativas de financiación incluidas las más innovadoras que se abren en torno a las nuevas tecnologías digitales como el block chain y que permitiría compartir la inversión de forma segura sin grandes costes operativos.

Finalmente, pero no menos importante, habrá que **regular adecuadamente para dar seguridad jurídica y garantías** a los múltiples agentes implicados promotores, inversores y, por supuesto, las personas destinatarias de las viviendas.

Imagen principal: Hans Eiskonen

