

PROUESTA DE UN FONDO SOCIAL PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

La propuesta consiste en la definición de un fondo público-privado para la promoción de vivienda pública. La dotación del Gobierno Vasco a este fondo ascendería a 1.000 millones de euros provenientes del endeudamiento, lo cual es factible después de que el Gobierno Vasco acordará con el Gobierno de España aumentar el margen de endeudamiento en 2.000 millones, elevando el límite de deuda del 13% al 15% del PIB.

El Parlamento Vasco aprobó en mayo con el voto favorable de EH Bildu una reforma presupuestaria que ha permitido al Gobierno Vasco endeudarse hasta por 1.000 millones de euros para invertir en el tejido industrial. Consideramos, pues, que los 1.000 millones restantes se deben destinar a la política pública de vivienda, por ser la emergencia habitacional el mayor problema social que afrontamos actualmente con graves consecuencias sociales y económicas.

1. ESTIMACIÓN NECESIDAD DE VIVIENDA EN 10 AÑOS

Según estadísticas oficiales y atendiendo a la demanda actual de acceso a una primera vivienda, la previsión del aumento de la población, la creación de hogares y el descenso del número de convivientes, se estima que en 10 años se deberían crear entre 60.000 y 80.000 viviendas para satisfacer la demanda con suficiencia.

Atendiendo a que ocho de cada 10 personas que necesitan acceder a una primera vivienda no disponen de los ingresos suficientes para hacerlo, y teniendo en cuenta el crecimiento sin precedentes de los demandantes de vivienda protegida, queda en evidencia que la nueva oferta de vivienda debe ir acompañada de un principio de accesibilidad económica: debe ser un oferta adaptada a las capacidades económicas de la demanda existente.

2. PROPUESTA DE GENERACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA EN 10 AÑOS

Por un lado, se trata de aprovechar el parque de vivienda ya construido, y reducir así tanto el suelo ocupado como el tiempo de movilización. Se busca la movilización de la totalidad de las viviendas turísticas legales a día de hoy, la movilización de entre el 30%-50% de la vivienda deshabitada, y la posibilidad de re-densificar (protegiendo) núcleos urbanos vía segregaciones, uso de lonjas, levantes, etc.

Por otro lado, convenimos en que se debe construir un Nuevo Parque Público que se sumaría al esfuerzo promotor que se hace en la actualidad. Se trataría de garantizar un fondo con capital público y privado con ánimo de lucro limitado, y construir vivienda en suelo público, mediante la adquisición anticipada de suelo por parte del Gobierno Vasco y la cesión en "derecho de superficie" para construir viviendas protegidas en régimen de alquiler. Pasados 75 años estas viviendas quedarían a disposición del Gobierno Vasco, garantizando la propiedad pública del parque de alquiler protegido a largo plazo.

Estimación sobre la generación de oferta suficiente que garantice la demanda de vivienda en la próxima década:

OFERTA	10 años (Nº viviendas)	Anual (Nº viviendas)
Vivienda turística	5.000	500
Vivienda vacía	15.000	1.500
Re-densificación	10.000	1.000
Nuevo Parque Público*	35.000	3.500
TOTAL	65.000	6.500

*Distribución del Nuevo Parque Público:

Promoción Nuevo Parque Público*	10 años (Nº viviendas)
Jaurlaritza - Visesa (actual)	10.000
Fondo Social	18.000
Viviendas municipales	4.000
Vivienda cooperativa cesión de uso, colaborativa...	3.000
TOTAL	35.000

3. ESTIMACIÓN DEL COSTE DEL NUEVO PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

COSTE ANUAL	
Nº viviendas	1.800
Coste unit.	140.000 €
Suelo (%20) unit.	35.000 €
Otros gastos unit.	5.000 €
TOTAL SUELO	63.000.000 €
TOTAL VUELO (+Urb.)	261.000.000 €
TOTAL	324.000.000 €

Coste a 10 años 3.240 millones €

En el hipotético caso de que la construcción de vivienda libre fuese cero, se debería disponer de un presupuesto algo superior a 3.000 millones de euros para garantizar la totalidad de la demanda. Se asume que, en mayor o menor medida, existirá promoción de vivienda libre. En cualquier caso, estaríamos introduciendo un competidor nato en el mercado inmobiliario (el sector público) que, mediante una estrategia proactiva y suficiente caudal financiero, tendría la capacidad de alterar las condiciones del mercado en favor de los intereses de la ciudadanía.

Impulsar la construcción industrializada podría suponer un ahorro de costes sobre todo en operaciones a gran escala. Construir en suelos obtenidos mediante cesión gratuita permitiría reducir costes, y en definitiva, aumentar el número de viviendas promovidas o utilizar menos fondos para obtener las mismas.

4. FINANCIACIÓN DEL NUEVO PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

FINANCIACIÓN TOTAL EN 10 AÑOS (millones €)	
Jaurlaritza	1.000
Banco Europeo de Inversiones (BEI) + ICO	1.000
Fundaciones Bancarias	600
EPSV	400
TOTAL	3.000 millones €

Estimamos que los 1.000 millones provistos por el Gobierno Vasco podrían traccionar otros 2.000 millones más en los siguientes diez años: 1.000 millones provenientes de organismos públicos como el BEI o el ICO, y otros 1.000 millones provenientes de entidades privadas de interés social arraigadas en el país como las fundaciones bancarias y las EPSVs. Qué mejor obra social que invertir en promoción de vivienda pública y qué inversión más segura para las EPSVs que la vivienda pública (inversión a largo plazo y de tipo de interés moderado). De esta manera, podemos prever que el fondo público-privado para la promoción de vivienda pública podría contar con una provisión de 3.000 millones de euros en los siguientes diez años, lo cual mantendría la inversión pública por encima del 1.5% del PIB en la siguiente década, suficiente para desarrollar una infraestructura pública (un gran parque público de vivienda) que consideramos estratégica.

La fórmula utilizada para articular el fondo garantizaría siempre una participación pública mínima del 51%; el fondo se destinaría no solo a promover vivienda nueva, sino también a la compra y la rehabilitación; para asegurar un control público permanente, se adquiriría suelo y se actuaría sobre suelo público; y se priorizaría el régimen de alquiler.

La capacidad de inversión que otorgaría un fondo público-privado de estas características sería suficiente para abordar gran parte de la demanda de vivienda que se prevé en los siguientes diez años mediante la conformación de un gran parque público de vivienda, mayoritariamente destinado al alquiler tal como establece la Ley Vasca de Vivienda.

Por lo tanto, supondría destinar los recursos económico-financieros suficientes para, en el marco de una política pública de vivienda integral, poder dar una respuesta estructural a la emergencia habitacional en diez años. En esta parte del país, es posible dar solución al problema de la vivienda en diez años, y un fondo público-privado de estas características es la piedra angular de la política pública de vivienda necesaria para ello por garantizar los recursos económico-financieros necesarios.

Esta inversión de 1.000 millones de euros supondría incrementar el presupuesto del Gobierno Vasco en vivienda hasta llegar al 1,5% del PIB, tal como apunta el Plan Director de Vivienda 2025-2027. Por lo tanto, se trata de una propuesta perfectamente alineada con los objetivos del propio Gobierno.

5. PROPUESTA PRESUPUESTOS 2026

Se trata de una propuesta de calado en términos económicos, sí; una propuesta de envergadura, sí, del mismo tamaño, precisamente, del problema que tenemos con la vivienda. Una propuesta que supondría destinar nuestra capacidad de endeudamiento a la industria y a la vivienda: los dos grandes retos económicos y sociales que afrontamos.

Por ello, proponemos añadir una nueva disposición adicional X al proyecto de ley de presupuestos por el que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2026, que quedaría redactada en los siguientes términos:

"Disposición adicional X. Endeudamiento adicional destinado a financiar inversiones vinculadas a la promoción de vivienda pública en la Comunidad Autónoma Vasca.

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo X de la presente ley, el endeudamiento formalizado por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, cualquiera que sea la forma en que haya sido documentado, podrá incrementarse durante los ejercicios 2026 y 2027 en un saldo adicional de 1.000.000.000 euros, que se destinará a la realización de inversiones dirigidas a la promoción de vivienda pública preferentemente en régimen de alquiler a través de VISESA, Vivienda y Suelo de Euskadi S.A."