

La vivienda, el gran problema de Euskadi: ¿hemos llegado al final de un modelo?

En junio de 2026 se conoció un dato que obliga a detenerse: el 60 % de los vascos considera que la vivienda es el principal problema social de Euskadi. Es el porcentaje más alto registrado por el Sociómetro Vasco, superior incluso al máximo alcanzado durante la burbuja inmobiliaria de 2007.

El dato resulta especialmente llamativo porque Euskadi no ha sido precisamente una tierra en la que los poderes públicos hayan ignorado la vivienda. Al contrario: durante décadas ha desarrollado una de las políticas de vivienda protegida más intensas de España. ¿Cómo es posible, entonces, que después de tanto esfuerzo la vivienda se haya convertido en la principal preocupación de la sociedad vasca?

La respuesta probablemente está en que el problema no es simplemente que falten viviendas. El problema es que el modelo residencial que funcionó durante décadas ya no responde a la sociedad actual.

No es cierto que en Euskadi no se haya construido vivienda

Conviene empezar desmontando una idea bastante extendida. Entre 1981 y 2023 se terminaron en Euskadi aproximadamente **351.000 viviendas**, de las cuales unas **110.000 fueron protegidas**; es decir, aproximadamente una de cada tres viviendas terminadas tuvo algún régimen de protección. Son cifras importantes, y decir que el problema actual se debe simplemente a que “no se ha construido vivienda” sería incorrecto. El problema es más sofisticado.

Durante buena parte de estas décadas, la política pública estuvo orientada fundamentalmente a que una familia pudiera acceder a una vivienda en propiedad, especialmente mediante la vivienda protegida. Ese modelo tenía sentido en una sociedad que seguía una secuencia bastante predecible: empleo estable, después hipoteca, después vivienda en propiedad. Pero esa sociedad ha cambiado.

La sociedad vasca necesita otro tipo de vivienda

El tamaño medio de los hogares ha disminuido considerablemente. Si antes una vivienda podía estar ocupada por tres personas o más, hoy es mucho más frecuente encontrar hogares de una o dos personas. Esto tiene una consecuencia que a menudo se olvida: aunque la población permaneciese constante, necesitaríamos más viviendas si el número de personas por vivienda disminuye.

Imaginemos 100 personas. Si viven en hogares de tres personas, necesitan unas 33 viviendas. Si viven en hogares de dos, necesitan 50. **No ha aumentado la población, pero la necesidad residencial ha crecido un 50 %**. Por eso no basta con mirar cuántos habitantes tiene Euskadi: hay que mirar cuántos hogares existen y cómo están formados.

Y además ha cambiado la relación con la propiedad

La generación joven se enfrenta a condiciones muy distintas de las que tuvieron sus padres. La incorporación al mercado laboral es más tardía, el empleo estable llega después y el precio de la vivienda ha aumentado. Se necesita ahorrar una cantidad importante para acceder a una hipoteca, y los bancos exigen determinadas condiciones de solvencia. Para muchas personas, comprar ya no es la primera opción: es simplemente imposible.

El alquiler se convierte entonces en la puerta de entrada a la vivienda. Pero aquí aparece uno de los principales problemas de Euskadi: **tenemos relativamente poco alquiler**. El Pacto Social por la Vivienda sitúa el alquiler en aproximadamente el **13 % del parque residencial vasco**. Cuando aumenta la demanda sobre un mercado tan pequeño, el resultado es previsible: más competencia por cada vivienda disponible y precios más altos.

El problema no es igual en todo Euskadi

Además, hablar de “la vivienda en Euskadi” puede inducir a error, porque no existe un único mercado inmobiliario vasco. El problema de Donostia no es el de Bilbao, el de Vitoria-Gasteiz no es el de un municipio rural alavés, y el de Getxo no es el de Eibar. Hay zonas con una enorme presión residencial y otras donde ocurre justo lo contrario: población envejecida, viviendas vacías y menor demanda.

La vivienda, además, está estrechamente vinculada al empleo. Una persona puede vivir en un municipio barato situado a 50 kilómetros de Bilbao si trabaja desde casa, pero si tiene que acudir cada día a su puesto de trabajo, esa distancia tiene un coste económico y personal considerable. Por eso la vivienda y el empleo deben analizarse conjuntamente.

El círculo vicioso de las grandes ciudades

En las zonas con más empleo se produce un proceso conocido: más empleo atrae más población, la mayor demanda de vivienda eleva el precio del suelo, y la vivienda termina siendo más cara. Pero después aparece el movimiento contrario: la vivienda cara expulsa a trabajadores que ya no pueden vivir cerca, lo que dificulta contratar; las empresas deben pagar más para retener talento, y acaban perdiendo competitividad.

Por tanto, la vivienda deja de ser exclusivamente un problema social y se convierte también en **un problema económico**. Una empresa puede disponer de capital, tecnología y clientes, pero si no encuentra trabajadores capaces de vivir razonablemente cerca, su capacidad de crecimiento queda limitada.

¿Por qué no construimos simplemente más?

Porque construir una vivienda no consiste en poner ladrillos. Antes hay que disponer de suelo adecuado, planeamiento urbanístico, edificabilidad, urbanización, proyecto, financiación, licencia y, finalmente, construcción. En Euskadi, además, existe una dificultad evidente: el suelo es limitado y la orografía condiciona enormemente el crecimiento urbano.

Esto no significa que haya que urbanizar indiscriminadamente el territorio. Existe otra posibilidad: **construir más ciudad dentro de la ciudad existente**, actuando sobre antiguos espacios industriales, solares, edificios obsoletos, oficinas sin utilidad, locales susceptibles de transformación, zonas próximas al transporte público y edificios que puedan sustituirse por otros

de mayor densidad. La clave debería ser regenerar y densificar antes que consumir indiscriminadamente nuevo suelo.

La vivienda pública que se vende deja de ser pública

Aquí encontramos una cuestión fundamental. Supongamos que la Administración aporta dinero para construir una vivienda protegida. Si esa vivienda se vende a una familia, la familia obtiene un beneficio social evidente: consigue acceder a una vivienda más barata. Pero desde el punto de vista del patrimonio público ocurre algo importante: **la Administración ha utilizado recursos públicos para crear un activo que después deja de pertenecerle.**

Si, en cambio, la Administración construye una vivienda y la mantiene en alquiler público, esa misma vivienda puede servir a una familia, después a otra, y a otra más, durante 50, 70 o 100 años. Por eso conviene distinguir entre vivienda protegida y parque público permanente de vivienda: no son lo mismo.

Aquí aparece Viena

La comparación con Viena resulta especialmente interesante. La capital austríaca dispone aproximadamente de **220.000 viviendas municipales** y unas **200.000 viviendas cooperativas subvencionadas**; alrededor de la mitad de sus habitantes vive en algún tipo de vivienda subvencionada. Pero lo importante no es solamente la cifra, sino la filosofía: la vivienda pública no se considera exclusivamente una ayuda destinada a los pobres, sino parte de la estructura normal de la ciudad, en la que puede participar un ciudadano con ingresos modestos, medios o relativamente elevados.

¿Qué consigue esto? Que el mercado privado tenga un competidor enorme. Si existe una alternativa pública o cooperativa razonablemente accesible, el propietario privado no puede elevar indefinidamente el alquiler, porque existe otra opción. Por eso el modelo de Viena puede entenderse no sólo como política social, sino como **mecanismo de regulación estructural del mercado.**

Euskadi podría desarrollar algo parecido, sin copiar Viena

No se trataría de reproducir exactamente el sistema austríaco, sino de adoptar su principio fundamental: una parte suficientemente grande del parque residencial debe quedar permanentemente fuera de la lógica especulativa del mercado.

Una herramienta especialmente interesante sería el derecho de superficie: el Ayuntamiento o el Gobierno Vasco mantiene la propiedad del suelo, una cooperativa o empresa construye las viviendas, se explotan durante varias décadas como alquiler asequible y, cuando termina el periodo establecido, el suelo continúa siendo público. La Administración no pierde así el activo fundamental.

La tercera vía: las cooperativas

Existe además una posibilidad intermedia entre la propiedad privada y el alquiler público: las cooperativas de vivienda, especialmente las que operan en régimen de **cesión de uso**. El ciudadano no compra una vivienda para especular con ella, sino que obtiene un derecho estable

de utilización, mientras la cooperativa conserva la titularidad del conjunto. Esto permite crear viviendas con vocación residencial permanente y reducir el componente especulativo — algo especialmente prometedor en una sociedad con una fuerte tradición cooperativa como Euskadi.

Vivienda vacía y control de alquileres

También debemos actuar sobre la vivienda vacía, pero sin simplificaciones: que una vivienda esté vacía no significa que pueda ponerse mañana en alquiler. Puede haber una herencia sin resolver, varios propietarios enfrentados, necesidad de rehabilitación, problemas jurídicos, una ubicación con escasa demanda o, simplemente, un propietario que no quiere alquilar. Por eso la solución no debería consistir únicamente en penalizar, sino en combinar garantías públicas, seguros, rehabilitación, incentivos fiscales y gestión profesional. Si el propietario sabe que cobrará y que los daños estarán cubiertos, probablemente habrá más viviendas disponibles.

El control de alquileres puede ser necesario en zonas extraordinariamente tensionadas, donde limitar determinados incrementos protege a quienes ya viven allí. Pero un control de precios no construye una vivienda, y por eso no deberíamos enfrentarnos a una falsa elección entre “controlar alquileres” o “construir”: la regulación puede dar protección inmediata, mientras que la construcción aporta la solución estructural. Probablemente la política adecuada necesite ambas cosas.

Una advertencia sobre las ayudas al alquiler

Existe también un riesgo menos visible. Supongamos que una persona puede pagar 700 euros y el Estado le proporciona 200 euros de ayuda: ahora puede pagar 900. Si siguen existiendo exactamente las mismas viviendas disponibles, el propietario puede terminar apropiándose de una parte de esa capacidad adicional de pago. No significa que las ayudas sean malas; significa que **ayudar a la demanda sin aumentar suficientemente la oferta puede acabar trasladando parte del dinero público al precio de la vivienda**. Por eso las ayudas deben acompañarse de una política decidida de incremento de la oferta.

La vivienda y la natalidad

Una persona que no puede emanciparse difícilmente puede organizar su vida como quisiera. La vivienda afecta a toda una cadena de decisiones vitales: la emancipación condiciona la formación de pareja, esta la creación de un hogar propio, y este, a su vez, la decisión de tener hijos. No sería correcto afirmar que la vivienda es la única causa de la baja natalidad, pero tampoco parece razonable negar que la inseguridad residencial puede influir en esas decisiones. Por ello, una buena política de vivienda puede ser también, indirectamente, una política demográfica.

Y ahora imaginemos el futuro

¿Qué ocurriría si la inteligencia artificial y la robótica provocaran una reducción muy importante del empleo, y los Estados respondieran mediante una renta básica universal? En principio parecería que el problema de la vivienda debería mejorar. Pero no necesariamente.

Imaginemos que todo ciudadano recibe 1.200 euros mensuales. Si existen pocas viviendas disponibles, la demanda efectiva aumenta, los alquileres suben, y parte de la renta básica podría

acabar en manos de los propietarios de las viviendas en lugar de mejorar la vida de quien la recibe.

La vivienda podría convertirse en el gran mecanismo de desigualdad

Imaginemos dos personas que reciben, ambas, 1.200 euros de renta básica. Una posee tres viviendas; la otra no posee ninguna. La primera recibe la renta básica más las rentas inmobiliarias de sus propiedades; la segunda recibe la renta básica menos lo que paga de alquiler. La diferencia patrimonial entre ambas puede ser enorme.

Por eso, si el trabajo pierde importancia como fuente de ingresos, la sociedad podría pasar de una desigualdad fundamentalmente salarial a una **desigualdad fundamentalmente patrimonial**. Y aquí el suelo adquiere una importancia extraordinaria.

Porque hay algo que la inteligencia artificial no puede fabricar

Podemos automatizar fábricas, oficinas, transporte, agricultura, servicios y construcción. Pero no podemos fabricar más suelo en una determinada ubicación: no podemos crear artificialmente 100 hectáreas nuevas de costa en Donostia. El suelo bien situado seguirá siendo escaso, y aquello que es escaso y necesario tiende a adquirir un enorme valor económico.

Por eso una sociedad futura dominada por la automatización podría tener un problema de desigualdad que ya no fuese fundamentalmente quién tiene trabajo y quién no, sino quién posee los activos escasos y quién tiene que pagar por utilizarlos.

La RBU necesitaría, por tanto, una política de vivienda

Esta conclusión me parece especialmente importante. Una renta básica universal sin una política de vivienda adecuada podría generar un efecto perverso: el Estado proporciona dinero a todos, pero ese dinero termina parcialmente absorbido por el precio de los activos escasos.

Una RBU acompañada de un gran parque público de vivienda produciría un resultado muy distinto. Si una persona recibe 1.200 euros y paga 400 por una vivienda pública asequible, dispone de 800. Si recibe los mismos 1.200 y paga 1.000 a un propietario privado, dispone de 200. La renta básica es exactamente la misma; **lo que cambia es la estructura residencial**.

La vivienda como gran infraestructura social del futuro

Si Euskadi quiere prepararse para las próximas décadas, debería pensar más allá de la VPO tradicional y plantearse la creación progresiva de un gran patrimonio residencial público y cooperativo vasco. Su funcionamiento sería sencillo: el suelo público permite construir vivienda; esa vivienda se ofrece en alquiler asequible; al permanecer dentro del sistema en lugar de venderse, las rentas que genera permiten su mantenimiento y la construcción de vivienda nueva; y así el patrimonio crece generación tras generación. No sería simplemente una ayuda social: sería una infraestructura económica.

¿Qué Euskadi deberíamos construir?

Una política de vivienda para los próximos 15 o 20 años debería apoyarse en ocho principios:

Construir más vivienda allí donde exista demanda real.
Priorizar la regeneración y densificación de las ciudades antes que la expansión ilimitada.
Multiplicar el alquiler público permanente.
Utilizar el derecho de superficie para conservar el suelo público.
Impulsar las cooperativas de vivienda en cesión de uso.
Movilizar vivienda vacía mediante incentivos y garantías, no solamente mediante sanciones.
Coordinar vivienda, empleo y transporte para desconcentrar la presión residencial.
Mantener regulación en los mercados más tensionados, entendiendo que no sustituye a la creación de oferta.

La cuestión fundamental

El 60 % de la población vasca señala hoy la vivienda como el principal problema social. Pero la cuestión verdaderamente importante no es solamente cuánto cuesta hoy una vivienda, sino qué modelo residencial queremos para Euskadi dentro de veinte, cincuenta o cien años.

Podemos seguir compensando cada año el precio creciente de la vivienda mediante ayudas —luchar contra los síntomas—, o podemos construir progresivamente un sistema residencial en el que una parte sustancial de las viviendas permanezca al margen de la especulación —modificar la estructura del problema. Euskadi no necesita simplemente más VPO: necesita **un patrimonio residencial permanente**, suficientemente grande para garantizar que una persona pueda vivir dignamente en Euskadi aunque cambien las condiciones del mercado laboral, aumente la automatización o incluso llegue una sociedad en la que el trabajo deje de ser la principal fuente de ingresos.

Porque, al final, la pregunta no es solamente cómo conseguir que los vascos puedan pagar la vivienda. La pregunta verdaderamente estratégica es ***quién será propietario de la vivienda de Euskadi en el futuro, y bajo qué condiciones podrá acceder a ella la población.*** De esa respuesta dependerá, en buena medida, la igualdad social, la natalidad, la competitividad económica y la propia cohesión territorial de Euskadi durante las próximas generaciones.

JAVIER BATARRITA GAZTELU