

# ¿Van a limitarse los precios del alquiler en Hego Euskal Herria?

Análisis del impacto de las zonas tensionadas en el precio de la vivienda en alquiler

**GABINETE DE ESTUDIOS**

Julio de 2024

**ELA**  
EUSKAL SINDIKATUA



# ÍNDICE

---

<b>1. Introducción</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Situación de la vivienda en alquiler en HEH</b> .....	<b>5</b>
2.1. Un parque de vivienda en alquiler reducido.....	5
2.2. El precio de los alquileres no para de subir .....	6
2.3. ¿Cuál es el perfil de las personas propietarias y arrendatarias? .....	8
2.4. El pago del alquiler supone un esfuerzo muy elevado.....	10
<b>3. Análisis de las zonas tensionadas</b> .....	<b>10</b>
3.1. ¿Qué es una zona tensionada? .....	10
3.2. ¿Cuál es el procedimiento para establecer una zona tensionada? .....	11
3.3. ¿Cómo se van a limitar los precios? .....	12
3.4. ¿Cuáles serían las zonas tensionadas en HEH?.....	13
<b>4. Las viviendas turísticas, cada vez más peso</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Propuestas</b> .....	<b>16</b>

# 1. Introducción

Las medidas contempladas en ley de vivienda del estado Español 12/2023 de 24 de mayo<sup>1</sup>, ya analizadas en los informes anteriores publicados por ELA<sup>2</sup>, las calificamos como insuficientes para hacer frente a los altos precios de la vivienda de alquiler, la subida de las hipotecas o la falta de vivienda pública en alquiler. La nueva Ley no garantiza el derecho subjetivo a la vivienda, no acaba con la especulación inmobiliaria y renuncia a regular las viviendas turísticas. A eso se le suma el debate competencial, de corto recorrido, ya que dado que la competencia en materia de vivienda está en manos de las CCAA, dependerá de la voluntad de éstas su aplicación o no y en consecuencia su alcance.

La Ley deja en manos de estas la fijación de las denominadas zonas tensionadas y la concreción del número de viviendas que deben estar en manos de los propietarios para ser considerados grandes tenedores. Limita a su vez, la subida de los precios del alquiler, pero partiendo de una situación viciada, con unos precios de alquiler de vivienda, ya de por sí muy elevados, desorbitados, por lo que el problema no se soluciona ni desaparece. Y sin olvidar que será de aplicación solo en las denominadas zonas tensionadas.

Se sigue apostando por ayudas, bonificaciones fiscales que, lejos de ser una garantía de acceso a la vivienda, se convierten en transferencias de dinero público al bolsillo de los propietarios, y que no ayudan a incrementar la recaudación, no siendo en consecuencia medidas que redunden en la mejora de la situación de acceso a una vivienda. Dijimos también que las medidas respecto a los desahucios eran insuficientes, que muchas de las normas que se establecen o que ya estaban en vigor en la CAPV o Navarra respecto a las viviendas vacías no se aplicaban y que la ley seguía teniendo lagunas.

En ese escenario entra un componente jurídico como es el recurso del gobierno español de recurrir al Tribunal Constitucional toda medida que se inste por cualquier CCAA de hacer uso de sus competencias o legislar para avanzar en materia de vivienda. Se hizo con la Ley Navarra y con la Andaluza y más recientemente con Cataluña. Se trataba de la primera ley autonómica que regulaba los precios de los alquileres. Ésta pretendía poner límite a los precios de los alquileres, limitando las subidas y fomentando la bajada de los mismos hasta el índice de referencia fijado por la Agencia Catalana de Vivienda. Se pretendía fijar su precio en casi todas las capitales de comarca y municipios del área metropolitana de Barcelona, beneficiando así a unos 5 millones de personas, el 70% de la población. Aunque los firmantes lo tacharon de un acuerdo de mínimos, se avanzaba en el camino de poner límites al mercado para poder así acercarse más a la consecución del derecho a la vivienda mientras se protegía tanto al inquilino, como al pequeño propietario.

Bien, pues no ha sido posible. Aunque los precios bajaron ligeramente sin que el mercado se estancara, el TC anuló la Ley amparándose en la necesidad de cumplir un denominador común de los principios que deben regir las obligaciones contractuales, que se logra siendo los mismos en todo el territorio del estado español. Es decir, era necesaria una ley en el Estado español para poder tomar medidas en torno a la limitación de alquileres.

Ahora que la ley existe, depende de la voluntad de las CCAA limitar los precios del alquiler. Hasta el momento Catalunya es la única que ha dado el paso de declarar las zonas tensionadas (y algún pueblo de forma aislada). Sin embargo, en la CAPV la situación es muy distinta. El PNV a través del Gobierno Vasco recurrió la Ley de Vivienda al Tribunal Constitucional porque decía que invadía competencias, tal y como hicieron otras comunidades autónomas como Andalucía.

1 Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

2 Estudios 43. El problema de la vivienda en HEH: diagnóstico y alternativas y Estudios 48 La vivienda en HEH, un derecho en manos del mercado, MRA Fundazioa y ELA

A la espera de que se resuelva el recurso del Gobierno Vasco, el Tribunal ha desestimado el que presentó la Junta de Andalucía casi en su totalidad, avalando la nueva ley en cuestiones como las que corresponden al límite del alquiler y las zonas tensionadas. La decisión del Gobierno Vasco va en la dirección contraria de lo que desde ELA habitualmente hemos planteado, que es, básicamente, decidir aquí para tener más derechos y vivir mejor. Tampoco en Navarra parece que haya excesiva prisa para implementar los límites al alquiler, cuestión que ya contemplaba su ley en 2022.

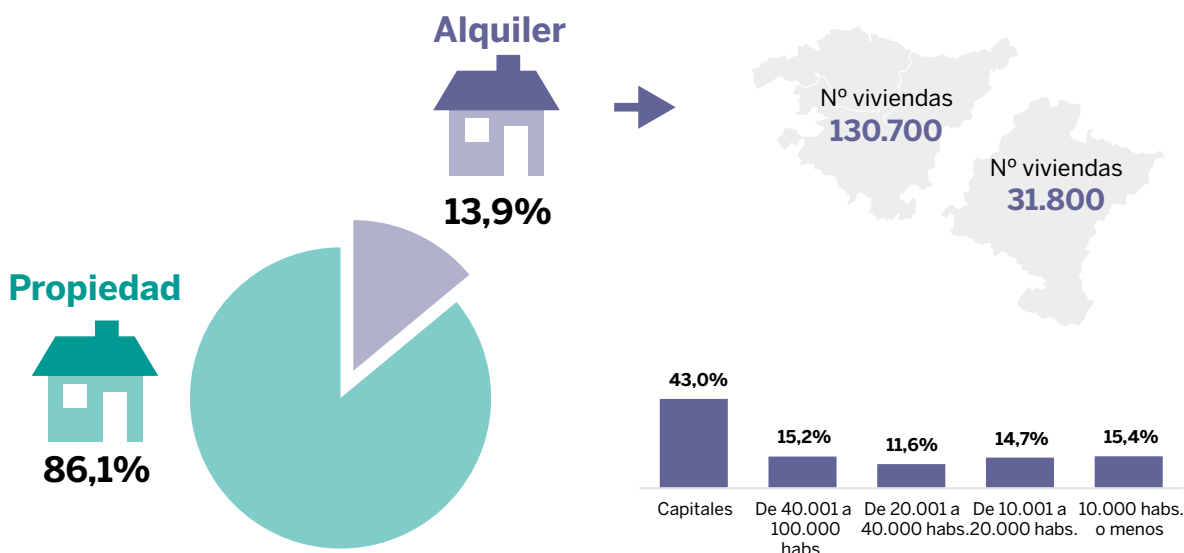
Ante este escenario nos planteamos la pregunta de, entonces ¿qué? Es evidente que existen alternativas en lo que a políticas de vivienda se refiere. Existen en otros países europeos, pero cuentan con un denominador común; priman el alquiler sobre la propiedad de base y los intereses del inquilino, en consecuencia, imperan por encima del interés privado y del capital.

## 2. Situación de la vivienda en alquiler en HEH

### 2.1. Un parque de vivienda en alquiler reducido

Como hemos visto anteriormente, la crisis de la vivienda en alquiler se encuentra en el centro del debate y ha provocado que se tomen medidas al respecto, si bien son insuficientes. Pese a que HEH es un país de propietarios y propietarias en general, cada vez son más las personas que tienen que recurrir al alquiler, entre otras razones, porque les es imposible adquirir una vivienda. Según el Observatorio Vasco de la Vivienda<sup>3</sup>, el 81% de las personas que viven de alquiler lo hacen porque no pueden permitirse una vivienda o están de forma temporal hasta que puedan hacerlo.

#### Régimen de tenencia de vivienda (%) y distribución de las viviendas en alquiler en HEH



Fuente: Elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del INE y el Observatorio Vasco de la Vivienda

El peso de la propiedad deja un parque de viviendas en alquiler reducido en HEH, con alrededor de 162.500 viviendas<sup>4</sup> (sobre 130.700 en la CAPV y 31.800 en Navarra). La principal ubicación de estas viviendas se encuentra en las capitales (un 43%) y en los municipios con una población superior a los 20.000 habitantes (un 27%).

Uno de los problemas que nos encontramos a la hora de analizar la vivienda en alquiler son las fuentes de datos. En sus últimos informes, el Observatorio Vasco de la Vivienda está utilizando los precios del alquiler registrados en el Registro de Contratos del Gobierno Vasco. A día 31 de diciembre de 2023, había 79.733 contratos registrados de los más de 102.590 viviendas de alquiler del mercado libre que mostraban otras estadísticas de la misma fuente<sup>5</sup>. Es decir, más del 20% de los alquileres de la CAPV están sin registrar. En el caso de Navarra, la Estadística de precios de alquiler de vivienda que ofrece Nastat muestra que hay algo más de 24.000 viviendas alquiladas, lo que supone que el 22% de los alquileres no se registra.

## 2.2. El precio de los alquileres no para de subir

En lo que respecta al precio, es difícil saber si los precios en el registro se van actualizando según se van renovando los contratos. Prueba de ello es la diferencia que encontramos en los datos que ofrece el Observatorio Vasco de la Vivienda (con los datos del registro de alquileres) y los portales de internet que anuncian viviendas en alquiler (Idealista o Fotocasa entre otros). Según el primero<sup>6</sup>, la renta media de la CAPV a finales de 2023 se situó en 739,5 euros mensuales, siendo superior en las capitales.

### Precio medio del alquiler en las capitales de la CAPV

Bilbao	Donostia	Gasteiz
<b>814,5€</b>	<b>981,9€</b>	<b>698,7€</b>

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Sin embargo, en Idealista solamente encontramos 16 de 475 anuncios en Bilbao por debajo de ese precio, en Gasteiz uno de 76 anuncios y en Donostia 7 de 299. Y estos pocos pisos que se encuentran por debajo de dichos precios tienen unas condiciones pésimas, ya sea por tamaño o por estado del piso. En anteriores informes<sup>7</sup> ya analizamos las pocas opciones de alquiler en las capitales y el esfuerzo que suponía.

Los datos que ofrece el Gobierno Vasco a día de hoy contrastan con una estadística que publicaba desde el año 1994 y que dejó de publicar en el año 2021: la Encuesta sobre la oferta inmobiliaria (OFIN). Los últimos datos de esta encuesta (tercer trimestre del 2021) situaban la media de los precios del alquiler en 1.056 euros en la CAPV, 316 euros por encima de la que ofrece a día de hoy y sin tener en cuenta las subidas de los precios del alquiler que ha habido durante los últimos años.

Lo mismo ocurre con los datos que ofrece el Gobierno de Navarra: según Nastat, la renta media en Navarra en 2022 fue de 541,6 euros mensuales. Analizando Idealista, solo hay 9 viviendas en Navarra que se pueden alquilar por debajo de ese precio de las 386 ofertas que existen.

4 Observatorio Vasco de la Vivienda y Gobierno de Navarra

5 Encuesta a hogares en régimen de alquiler 2022 y la Estadística del Mercado del Alquiler 2023

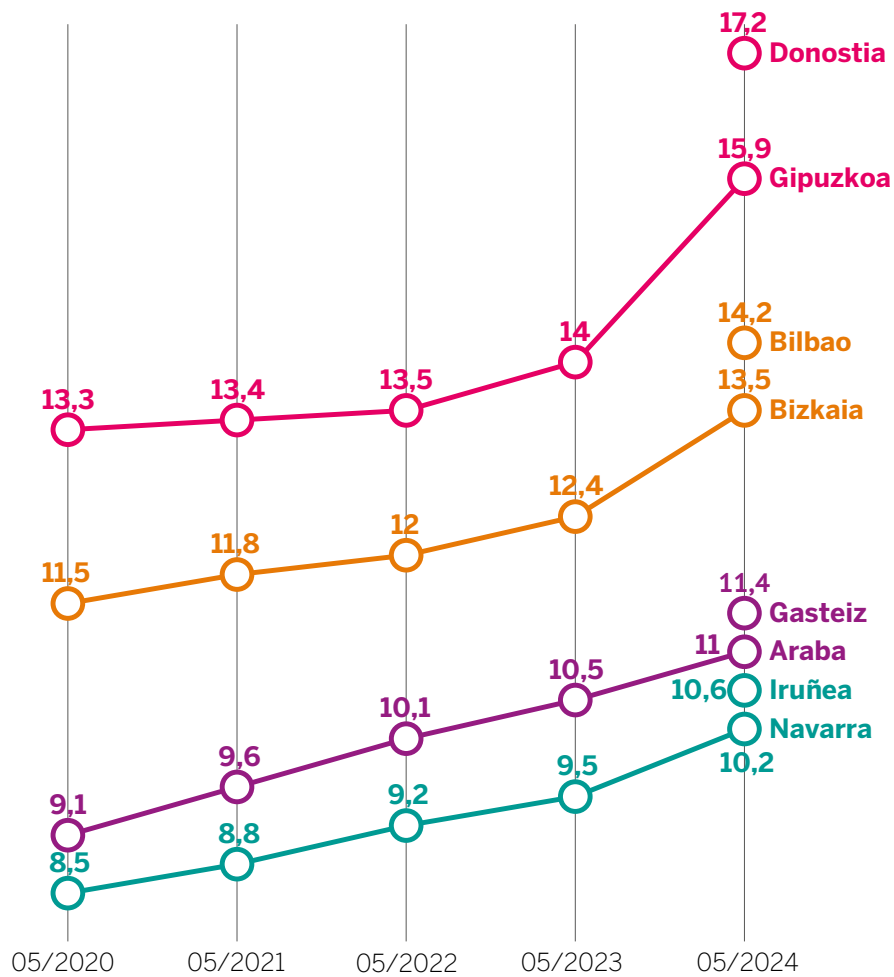
6 Estadística del Mercado del Alquiler 2023. Observatorio Vasco de la Vivienda

7 Estudios 48. La vivienda en Hego Euskal Herria: un derecho en manos del mercado. MRA Fundazioa y ELA

## ¿Van a limitarse los precios del alquiler en HEH?

Dada esta brecha, es complicado saber el precio real de los alquileres, pero los portales web nos dan un indicativo de cómo está el mercado a día de hoy. Y es que es el mercado quién manda y, ante una mayor preferencia de los colectivos más precarizados de la vivienda en alquiler (por no poder ni plantearse una compra) y una oferta reducida, los precios no han parado de incrementar-se en los últimos años.

### Evolución del precio del m2 en alquiler en HEH y en las capitales y precio medio de una vivienda de 80m2



#### Precio de alquiler de una vivienda de 80 m2

Donostia



1.376€

Bilbao



1.136€

Gasteiz



912€

Iruñea



848€

Fuente: Elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Idealista

## 2.3. ¿Cuál es el perfil de las personas propietarias y arrendatarias?

La vivienda en alquiler se ha erigido como una nueva forma de hacer negocio por parte de la clase rentista, un colectivo que tiene sus propias singularidades en nuestro territorio. En la CAPV hay 92.231 personas propietarias<sup>8</sup>, prácticamente la totalidad es de nacionalidad española, con una media de 60 años, predominan las personas con estudios superiores y la mayoría tiene en su haber una única vivienda. Estos datos muestran que los grandes tenedores son una minoría en la CAPV y que, además, derivan sus viviendas a otro uso que no es el de vivienda habitual, como veremos más adelante.

### Perfil de las personas propietarias en la CAPV

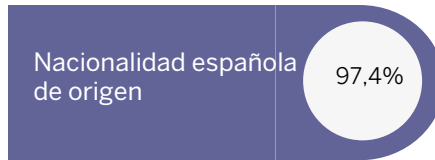
#### Perfil de la persona propietaria



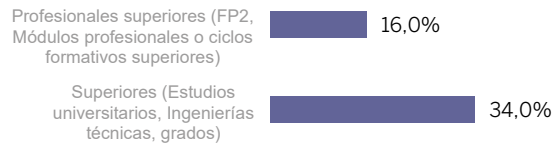
**Edad media** | 60 años

#### Sexo

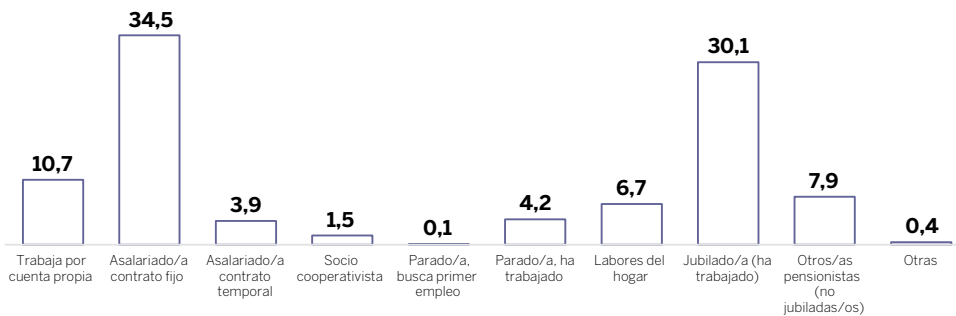
Mujeres **52,6%**      Hombres **47,4%**



#### Estudios



#### Situación en relación con la actividad



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

El principal motivo para alquilar una vivienda es la obtención de rentabilidad, opción que contemplan una de cada cuatro personas propietarias. De esta forma, los ingresos por el alquiler suponen una cuarta parte de los ingresos mensuales de las personas propietarias. En conclusión, la clase rentista de la CAPV tiene pocas propiedades, el alquiler no es su principal sustento y está dotada de cierta comodidad económica. Es decir, está lejos de los criterios que establece la ley de vivienda para denominar a un gran tenedor.

8 Encuesta a hogares en régimen de alquiler 2022. Observatorio Vasco de la Vivienda.



Al otro lado de la moneda están las personas arrendatarias. La media de edad es de 46 años, casi la mitad no es de nacionalidad española de origen (una de cada cuatro es de fuera de la UE) y predominan las personas con estudios primarios y secundarios.

**Perfil de las personas arrendatarias en la CAPV**

**Perfil de la persona arrendataria**

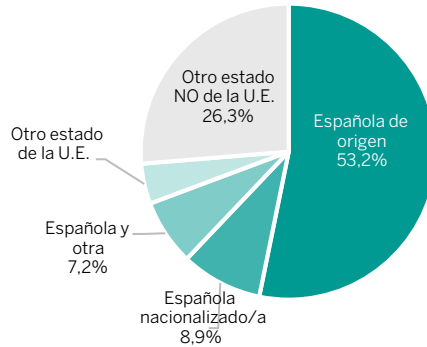


**Edad media** | 46 años

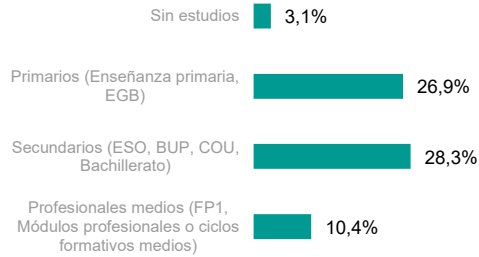
**Sexo**

Mujeres **49,3%**      Hombres **50,7%**

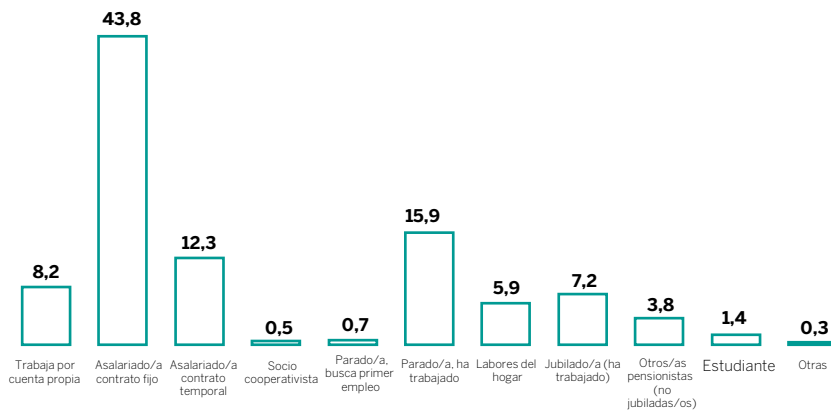
**Nacionalidad**



**Estudios**



**Situación en relación con la actividad**



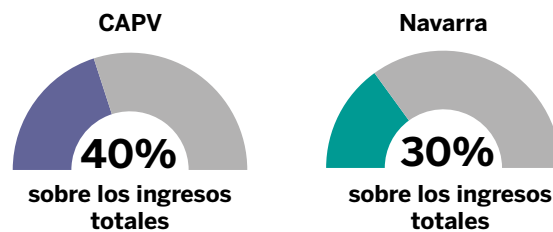
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Es evidente que los colectivos más precarios no tienen otro remedio para vivir que el alquiler y así se deduce de los datos. El 72,6% de las personas arrendatarias vive de alquiler porque no tiene dinero para adquirir una vivienda y el 8,4% está de forma temporal hasta que pueda comprar una. La gente no prefiere vivir de alquiler, la gente no puede comprarse una casa.

## 2.4. El pago del alquiler supone un esfuerzo muy elevado

Muestra de esta precariedad es el esfuerzo personal que tienen que hacer las personas para alquilar, lo cual las convierte en mucho más vulnerables. De media, los hogares destinan casi el 40% de sus ingresos al alquiler, aunque la distribución varía, ya que uno de cada cuatro personas destina más de la mitad de sus ingresos a pagar la vivienda. En Navarra el esfuerzo se sitúa cerca del 30%.

### Esfuerzo medio del pago del alquiler en HEH



Fuente: Elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del Observatorio Vasco de la Vivienda y el Gobierno de Navarra

En el caso de las personas jóvenes (18-34 años) de la CAPV, la proporción es superior al 50%, siendo mayor en el caso de las mujeres, quienes tienen que dedicar un 56% de su salario neto al pago del alquiler<sup>9</sup>. En Navarra, las personas menores de 30 años destinan el 70% de su sueldo.

## 3. Análisis de las zonas tensionadas

Como hemos visto anteriormente, el debate en torno a la vivienda gira alrededor de la limitación del precio de los alquileres, el cual solamente tendrá lugar en las denominadas zonas tensionadas. En ese sentido, el marco competencial ha generado una serie de confusiones sobre qué administración tiene que declarar estas zonas, cómo y con el permiso de quién.

### 3.1. ¿Qué es una zona tensionada?

Las zonas tensionadas son aquellas áreas (pueden ser barrios, distritos, pueblos, ciudades o CCAA) donde es difícil acceder a una vivienda por los altos precios del alquiler o las hipotecas y en las que existe un alto riesgo de oferta insuficiente para la población. Para declarar zonas tensionadas, es necesario que se cumpla uno de estos dos criterios:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto familiar, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, agua,...), supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. Es decir, por ejemplo, si la media de ingresos es de 2.000 euros, el coste de la vivienda y sus gastos no debe ser superior a 600 euros.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente. El IPC acumulado en los últimos años es del 15,6%.

Lo más común es que las zonas tensionadas en base a estos criterios se encuentren en las capitales o grandes ciudades y en las zonas periféricas, pero también podría declararse zona tensionada toda una comunidad autónoma.

### 3.2. ¿Cuál es el procedimiento para establecer una zona tensionada?

La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda del Estado español habla en su artículo 18 que serán las administraciones competentes en materia de vivienda las que declaren estas zonas. A pesar de que las administraciones locales (ayuntamientos) tengan competencias en materia de vivienda, son el Gobierno Vasco y el Gobierno de Navarra quienes tienen la competencia y, si estos no declaran las zonas tensionadas, los ayuntamientos no tendrán la capacidad de hacerlo. Sin ir más lejos, en el caso de Catalunya ha sido la Generalitat la que ha determinado que ciudades o municipios son zonas tensionadas, a pesar de que muchos de estos ayuntamientos sean contrarios a esta medida.

Tanto las CCAA, como las administraciones locales tienen competencia en materia de vivienda, por lo que puede no quedar claro quién determinará cuáles son las zonas tensionadas. El Observatorio Vasco de la Vivienda del Gobierno Vasco interpreta esto<sup>10</sup> como una coordinación necesaria entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos y dice que es inviable que se tomen medidas unilateralmente. Es decir, si no hay voluntad por una de las partes, será difícil determinar una zona tensionada.

Sin embargo, las reglas del juego se establecen desde Madrid (artículo 18 de la ley estatal), ya que para declarar estas zonas tensionadas se ha tenido que modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos, que es competencia estatal, a pesar de que se respetará la especificidad autonómica. Para intentar aclarar este batiburrillo legislativo, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha intentado ordenar las reglas para determinar una zona como tensionada:

1. Procedimiento preparatorio: Obtención de información relacionada con el mercado residencial en la zona (precios de alquiler y venta, nivel de renta, esfuerzo económico,...).
2. Comienzo del procedimiento: se pondrá a disposición pública dicha información
3. Redacción de memoria justificativa: se explicará el riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para población residente, en base a los criterios antes descritos para calificar una zona como tensionada (la carga media del alquiler y gastos sea superior al 30% de la renta media o que el precio de la vivienda haya aumentado el IPC+3% en los últimos 5 años).
4. Resolución del procedimiento: la administración competente deberá ver las deficiencias del mercado de vivienda, para revertir esta situación. Esta resolución deberá ser comunicada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Estado español. Este último, cada tres meses, aprobará una resolución donde se recojan todas las zonas tensionadas. La vigencia de zonas declaradas tensionadas será de tres años, con posibilidad de prórroga.
5. Elaboración de un plan específico con medidas necesarias para la corregir los problemas de acceso a la vivienda. No se habla en ningún momento de que haya que limitar los precios del alquiler.

---

<sup>10</sup> Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley de vivienda, que regula a la declaración de las zonas tensionadas de mercado residencial tensionado. Observatorio Vasco de la Vivienda.

Es normal que se haya generado una gran confusión con esta ley, ya que intervienen en ella todos los niveles administrativos y puede haber diferentes interpretaciones del texto. Lo cierto es que para el caso de la CAPV, difícilmente se podrá declarar una zona tensionada si el Gobierno Vasco no tiene la voluntad de hacerlo (el PNV está en contra de ello), por mucho que los ayuntamientos de cualquier color político quieran.

### **3.3 ¿Cómo se van a limitar los precios?**

La ley permite diferentes formas de abordar el problema de acceso a la vivienda en las zonas tensionadas. No obstante, todas ellas van en la misma dirección de las políticas de vivienda que se han desarrollado en los últimos años: colaboración público-privada para estimular la oferta, ayudas públicas a las personas arrendatarias, reducciones fiscales de hasta el 90% para las personas para los propietarios que bajen un 5% el precio del alquiler,... Es decir, toda una batería de medidas que supone un trasvase de dinero público a las empresas constructoras y la clase rentista.

También se ha creado un Índice de Alquiler de Vivienda que determinará el límite del precio de los alquileres en las zonas tensionadas. Ha sido creado por el Gobierno español y en base a diferentes criterios (estado de la vivienda, tamaño, eficiencia energética,...) estima una horquilla de precios, donde se establece el precio máximo. Hasta ahora solo Catalunya ha solicitado declarar zonas tensionadas y son los únicos datos que se pueden consultar (hay que saber la dirección exacta y las características concretas de cada vivienda para saber el precio máximo, por lo que es muy difícil de consultar).

Sin embargo, este índice solamente se aplicará en el caso de que el propietario sea un gran tenedor, es decir, que tenga más de cinco viviendas en propiedad dentro de la misma zona tensionada (como hemos visto, en la CAPV el número de grandes tenedores es residual).

En resumen, estos son los límites que se podrán poner al alquiler<sup>11</sup>:

- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, si el arrendador es un gran propietario, el precio del alquiler no podrá superar el máximo contemplado en el Índice de referencia. Tampoco podrá superar el precio que se aplicará en un contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024). De entre estas dos limitaciones, se tendrá en cuenta el precio más beneficioso para el arrendatario.
- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, si el arrendador es un pequeño propietario, no se podrá superar el precio fijado en el contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024). En estos casos, el precio sí podría superar el máximo fijado en el Índice de Referencia.
- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, para una vivienda que no ha sido alquilada en los últimos 5 años, se podrá limitar el precio al límite máximo fijado en el Índice de Referencia sí así se justifica en la declaración de zona tensionada.
- Estas limitaciones no afectan a contratos en vigor. En todo caso, las subidas anuales de estos contratos estarán limitadas a los porcentajes de actualización anuales permitidos (3% en 2024).

---

11 <https://www.lamoncloa.gob.es>

### 3.4. ¿Cuáles serían las zonas tensionadas en HEH?

Por el momento, el Gobierno de Navarra no ha presentado ninguna propuesta al respecto, aunque al parecer se encuentra elaborando un informe. En la CAPV, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha presentado dos informes<sup>12</sup> determinando cuáles serían las zonas tensionadas en base a los criterios vistos anteriormente. Sin embargo, no se ha tomado ninguna medida efectiva, más allá de la información proporcionada.

Antes de conocer las zonas tensionadas, es necesario realizar algunos apuntes sobre la metodología utilizada:

#### **Criterio 1: los precios han subido el IPC+3% en los últimos cinco años**

Hay que destacar que la subida de precios ha sido la más alta de las últimas décadas, especialmente durante el año 2021 y 2022. Por lo tanto, para que se cumpla este criterio, el precio de la vivienda ha debido de subir más de un 17% en los últimos cinco años. Esto ha provocado que muchas zonas que han sufrido una gran subida del precio de los alquileres no cumplan con este criterio.

#### **Criterio 2: la renta del alquiler y los gastos sean superiores al 30% de los ingresos familiares**

Tal y como hemos señalado anteriormente, los precios del alquiler utilizados son los de las fianzas depositadas en el registro de contratos del Gobierno Vasco, los cuáles son muy inferiores a los del mercado actual. Además, como indicador para medir los ingresos de las personas se utiliza la renta familiar disponible de los hogares por municipio y distrito, es decir la media de lo que ingresan las familias. Sin embargo, hemos visto previamente que el acceso al alquiler tiene un claro componente de clase y que son las personas con mayores dificultades las que más tienen que optar por este tipo de régimen. Por tanto, utilizar la media de ingresos familiares no tiene en cuenta este factor y provoca que haya menos zonas tensionadas.

Teniendo en cuenta estas apreciaciones, estas son las zonas tensionadas que ha determinado el Observatorio Vasco de la Vivienda para la CAPV:

#### **En base al criterio 1:**

- **Tensionados completos:**

**Gipuzkoa:** Astigarraga, Beasain, Irun, Lasarte-Oria, Lazkao, Ordizia, Urnieta, Usurbil, Zestoa, Zumaia

**Bizkaia:** Berango, Sondika, Urduliz

**Araba:** Alegria-Dulantzi

- **Parcialmente tensionados:**

**Gipuzkoa:** Arrasate, Azkoitia, Donostia, Tolosa, Zarautz

**Bizkaia:** Balmaseda, Barakaldo, Bermeo, Bilbao, Gernika, Santurtzi

**Araba:** Gasteiz

---

<sup>12</sup> Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi e Informe sobre zonas tensionadas: análisis ampliado a escala de municipios. Observatorio Vasco de la Vivienda.

### En base al criterio 2:

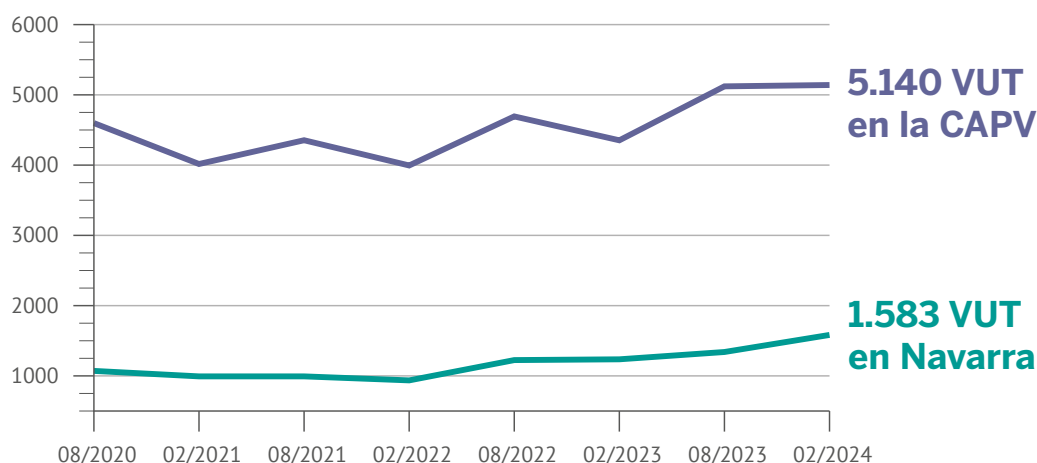
- **Tensionados completos:**  
**Gipuzkoa:** Andoain, Astigarraga, Errenteria, Hernani, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Pasaia  
**Bizkaia:** Barakaldo, Basauri, Etxebarri, Santurtzi, Sestao  
**Araba:** Alegria-Dulantzi
- **Parcialmente tensionados:**  
**Gipuzkoa:** Arrasate, Donostia, Tolosa, Zarautz  
**Bizkaia:** Abanto-Zierbena, Arrigorriaga, Bermeo, Bilbao, Erandio, Galdakao, Leioa, Ortuella, Portugalete  
**Araba:** Gasteiz

## 4. Las viviendas turísticas, cada vez más peso

Tal y como hemos visto en informes anteriores<sup>13</sup>, las viviendas de uso turístico llevan años aumentando su importancia en el parque de viviendas, dada su mayor rentabilidad en comparación con el alquiler tradicional. Este mayor peso viene, entre otros motivos, porque no se ha tomado ninguna medida para ponerle freno a este tipo de negocios, permitiendo entrar en nuestros barrios a fondos buitres y echando a las personas que vivían allí.

Si analizamos el número de ofertas que proporcionan webs como Insideairbnb o AirDNA (páginas que monitorizan las ofertas de las principales plataformas como Airbnb), podemos ver que desde el informe que realizamos en 2022 el número de ofertas de viviendas de uso turístico ha aumentado un 30%. Esa tendencia es la que muestran también los siguientes datos del INE.

### Evolución del número de viviendas de uso turístico (VUT) en HEH



Fuente: Elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del INE

<sup>13</sup> Estudios 43. El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas y Estudios 48. La vivienda en Hego Euskal Herria: un derecho en manos del mercado. MRA Fundazioa y ELA

El alquiler vacacional ya era un problema antes de la ley de vivienda, sobre todo en zonas con un importante peso del turismo en su economía, pero también lo era en HEH. Pero bien es cierto que la ley puede provocar un trasvase importante de viviendas del alquiler al uso turístico. Sobre todo en el caso de los grandes tenedores, dada las limitaciones que produce sobre ellos la nueva ley.

Si analizamos los datos de las fuentes antes señaladas, podemos ver que hay empresas o, incluso, personas particulares propietarias de una gran cantidad de pisos destinados al uso turístico.

### Principales propietarios de VUT y número de pisos en propiedad

---

FeelFree Rentals	127
The Rentals Collection	85
People Rentals	50
BasKey	47
Aston	43
Basque Stay	39
SanSe Holidays	35
Always Easy	31
Vanesa	26
Jokin Y Michele	23
Uriartebidaurreta	21
Xabi&Almu	21
...	...

Fuente: <https://insideairbnb.com/euskadi/>

Por lo tanto, la nueva ley puede contribuir a disminuir el, ya de por sí, reducido parque de vivienda en alquiler, tensionando el mercado y provocando una subida de precios. La ley era una oportunidad de hacerle frente al problema de la turistificación y su impacto en la vivienda, pero no se tomó ninguna medida en ese sentido.

## 5. Conclusiones

La principal conclusión de este informe es que las medidas contempladas en la ley de vivienda del Estado español para limitar el precio de los alquileres no va a tener ningún impacto en HEH.

Primero, porque no existe ninguna voluntad por parte del Gobierno Vasco, ni del de Navarra de aplicar estas medidas. Recordemos que el PNV dice que la nueva ley invade competencias de las CCAA y que ya hay una ley vasca de vivienda (no se legisla el alquiler). No obstante, el propio PNV estuvo en contra de la ley vasca de 2015. Quién sí la apoyó fue el PSE, que además ha sido y será socio de gobierno y quién ha tenido la cartera de vivienda durante los últimos años. A pesar de ello, no ha habido ningún tipo de presión política por su parte al PNV para la implementación de los mínimos que plantea la ley. Tampoco el Gobierno de Navarra está teniendo demasiada prisa en implementar medidas.

Segundo, porque las medidas para limitar los alquileres dejan muchísimas puertas abiertas para que el mercado siga campando a sus anchas en lo que respecta a un derecho universal. Los precios del alquiler no han dejado de subir en los últimos años y lo único que va a conseguir es limitar algunos precios en zonas muy específicas.

Apenas hay grandes propietarios en la CAPV, la inmensa mayoría de personas solamente dispone de un piso para derivarlo al alquiler y la renta que obtiene de él no es su principal sustento. Que no haya grandes tenedores provoca que no se pueda aplicar un índice máximo de precios de alquiler.

En la otra cara de la moneda están las personas arrendatarias. Gente joven, migrada y precaria es la que más tiene que recurrir al alquiler y las que más están sufriendo para poder sufragar el gasto de la vivienda. Este componente de clase no ha sido tenido en cuenta a la hora de determinar las zonas tensionadas en la CAPV, reduciendo de forma notable el número de zonas tensionadas.

También hay que tener en cuenta que la dificultad de acceder a una vivienda tiene un claro componente de género. Como acaba de señalar uno de los últimos informes del Observatorio Vasco de la Vivienda, la precariedad laboral que sufren las mujeres y la brecha salarial dificultan aún más el acceso de las mujeres a la vivienda.

Donde sí caben grandes propietarios es en las viviendas de uso turístico, las cuales tienen un peso mayo en nuestro parque de vivienda. Esto provoca una disminución del parque de alquiler y una mayor subida de los precios. A pesar de que se están empezando a tomar algunas medidas de limitación en este sentido, las leyes de vivienda se han olvidado de abordar el problema que suponen las viviendas de alquiler vacacional.

## 6. Propuestas

La vivienda es un tema central para ELA y durante los últimos años hemos presentado una batería de propuestas para rechazar el modelo actual y favorecer el acceso de todas las personas a una vivienda digna<sup>14</sup>. Hemos visto que la nueva ley apenas va a suponer un cambio en los alquileres de HEH, por lo que proponemos lo siguiente:

### **a) Declarar toda la CAPV y Navarra como zonas tensionadas, sin excepción**

La competencia en materia de vivienda está en manos de las CCAA (los ayuntamientos también tiene algunas competencias al respecto) y, dada la situación de los alquileres en toda HEH, es necesario que todos los pueblos, ciudades, distritos o barrios sean declarados como zonas tensionadas.

### **b) Eliminar la distinción de grandes propietarios**

Muchas de las medidas que contempla la ley (entre otras, la limitación de precios) solo se tomarán en zonas tensionadas donde los propietarios tengan más de 5 pisos en su haber.

Como hemos visto, la inmensa mayoría de las personas propietarias en la CAPV disponen de un único piso, por lo que ELA pide eliminar esta distinción y que se trate igual a todas las personas propietarias, tengan un piso o diez.

---

14 Estudios 48. La vivienda en Hego Euskal Herria: un derecho en manos del mercado. MRA Fundazioa y ELA



### **c) Crear un Índice de alquiler de vivienda en HEH**

Crear un índice en la CAPV y en Navarra que permita la reducción del precio de los alquileres de forma sustancial. El índice creado en el Estado español, como mucho, limita el precio de los actuales. Sin embargo, el precio actual de los alquileres es muy elevado y no se revertiría la situación.

Es necesario involucrar en la creación y evaluación de este índice 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.

### **d) Cambiar la dirección de las medidas actuales para garantizar el derecho subjetivo a la vivienda**

La ley plantea diferentes opciones para tratar de limitar el precio de los alquileres. Entre ellas están las ayudas públicas (una medida muy utilizada en la CAPV y Navarra con programas como Gaztelagun o EMANZIPA), que se ha demostrado que no reducen el precio de los alquileres y suponen un trasvase de dinero público a la clase rentista. Otro ejemplo son las reducciones fiscales a los propietarios, que a cambio mantener el precio del alquiler se pueden reducir hasta un 90% lo que pagan por la vivienda. También la subvención de dinero público que se hace a las empresas para que construyan vivienda protegida (hasta 45.000 euros por piso para un alquiler asequible a 50 años).

Se trata de políticas inmobiliarias y no políticas de vivienda, ya que se toman en la lógica de mercado y no para el bien común. En este sentido las instituciones deben garantizar el derecho, eliminando la prestación como alternativa y se deben eliminar los beneficios fiscales para la clase propietaria.

### **e) Movilizar todas las viviendas deshabitadas y destinarlas al alquiler.**

En HEH hay más de 100.000 viviendas vacías<sup>15</sup>. Una vivienda deshabitada incumple su función social. Es inaceptable que haya viviendas vacías a la vez que hay personas que necesitan y no pueden acceder a una. Por eso, es necesario endurecer los cánones por inutilización de vivienda, que sean progresivos atendiendo al número y valor de las viviendas vacías que se posean, y en función de si quien las posee es persona física o jurídica. Tener una vivienda vacía debe resultar caro.

Obligar a que las entidades financieras destinen al alquiler social las viviendas deshabitadas que poseen. Es necesario regular, controlar y, si fuera necesario, expropiar esas viviendas deshabitadas que están en manos de las entidades financieras, para incluirlas en programas públicos de alquiler, y dar acceso a ellas a quienes lo necesiten.

### **f) Crear una empresa pública de construcción de vivienda**

La construcción de vivienda pública es dependiente de las constructoras privadas. Dado que estas empresas solo se mueven por la rentabilidad económica y las viviendas protegidas no son tan rentables como las libres, las administraciones públicas tienen que compensar esa menor rentabilidad de alguna forma.

Por ejemplo, el Gobierno Vasco ha propuesto subvencionar hasta con 45.000 euros por piso a empresas privadas que construyan viviendas en alquiler asequible. Otra práctica habitual es la cesión de suelo para vivienda libre a cambio de que se construyan viviendas protegidas.

Dado que esta denominada colaboración público-privada supone un inmenso trasvase de dinero público a las empresas constructoras, es necesario crear una institución pública o reorientar las existentes para que se pueda construir vivienda protegida sin estar a merced de las constructoras.

### **g) Limitación y control de las Viviendas de Uso Turístico**

Las instituciones públicas deben limitar e incluso prohibir si es necesario la oferta de estos alojamientos para aumentar el parque de viviendas en alquiler. Hay que controlar la oferta de viviendas de uso turístico, así como las plataformas que las anuncian, como es el caso de Airbnb.

### **h) Paralizar los desahucios**

El número de desahucios sigue siendo elevado, sobre todo en las viviendas en alquiler. Es imprescindible la paralización inmediata de todos los desahucios de la vivienda habitual de quienes no tienen ingresos suficientes para hacer frente al pago de la deuda que tienen contraído o del alquiler.

Es necesario garantizar una alternativa habitacional a todas aquellas personas que se encuentren en un proceso de desahucio, bien en la misma casa a cambio del pago de un alquiler social, bien buscando otras alternativas.

## ¿Van a limitarse los precios del alquiler en HEH?



[www.ela.eus](http://www.ela.eus)

**ELA**  
EUSKAL SINDIKATUA