EP



Las cabezas de lista de Podemos y Frente Amplio para el 29N, Irene Montero y Ada Colau

Opinión

Vivienda entre controles públicos e incentivos

▸ La extrema izquierda apuesta por una mayor intervención, mientras PNV y Junts defienden fórmulas para aumentar la seguridad jurídica

Fernando Acedo-Rico

A lo largo de noviembre expondremos en estas páginas las líneas fundamentales de los principales partidos políticos en materia de vivienda, ordenación del territorio y urbanismo. Serán cuatro tribunas semanales, hasta el 29 de noviembre. Tras esta primera entrega, dedicada a la izquierda situada más allá del PSOE y a las formaciones territoriales, analizaremos, por este orden, las propuestas del Partido Socialista Obrero Español, Vox y el Partido Popular. Conviene empezar por una precisión: PNV y Junts no pertenecen a ese espacio de izquierdas. Los incluimos por su menor representación estatal y su influencia parlamentaria. Tampoco todas las propuestas tienen el mismo origen: unas proceden de programas anteriores; otras, de iniciativas y anuncios recientes. Lo que examinamos son sus líneas políticas, sin atribuirles un programa electoral común que no comparten.

Podemos representa una intervención especialmente intensa. Propone reducir por ley un 40% los alquileres y expropiar el uso de viviendas de grandes propietarios y de alojamientos turísticos ilegales para incorporarlos al parque público. Su planteamiento busca actuar directamente sobre los precios y sobre quién puede disponer de los inmuebles. La cuestión pendiente es cómo financiar esas operaciones y garantizar que aumenten las viviendas disponibles.

El Frente Amplio de Ada Colau, que reúne a Movimiento Sumar, Izquierda Unida, Más Madrid y Comuns, también sitúa la intervención pública en el centro. Colau ha anunciado un impuesto del 10% sobre el valor de las viviendas: para empresas desde la primera y para particulares desde la cuarta, cuando sus propiedades superen conjuntamente los 800.000 euros. Contempla excepciones, entre ellas el alquiler asequible y estable. Es una propuesta que desplaza el debate hacia la acumulación de patrimonio y que necesitaría concretar cuidadosamente su alcance.

Es preciso rehabilitar, pero allí donde no baste habrá que construir

Más Madrid aporta, además, una perspectiva urbanística reconocible. Su programa autonómico de 2023 defendía una nueva Ley del Suelo, la rehabilitación y la regeneración de barrios, junto con suelo para vivienda social. La idea es aprovechar mejor la ciudad existente y acompañar los desarrollos de servicios y equipamientos.

EH Bildu combina límites al alquiler con ampliación del parque protegido. Su programa plantea reservas públicas de suelo y financiación compartida con entidades de finalidad social, manteniendo el control público. También prioriza rehabilitar y reutilizar terrenos ya urbanizados. Este matiz importa: su intervención no se limita a prohibiciones, sino que incorpora mecanismos de financiación y promoción.

Esquerra Republicana insiste en controlar los alquileres y evitar que los contratos de temporada o por habitaciones sirvan para eludir los límites. A ello añade la protección de los inquilinos vulnerables. Su orientación busca reforzar la estabilidad residencial, aunque exige precisar quién asume el coste de esa protección.

El BNG propone ampliar la vivienda pública gallega, priorizando la compra de inmuebles existentes y manteniendo permanentemente su protección. Compromís comparte el impulso al alquiler asequible, las restricciones a los pisos turísticos y la recuperación de viviendas vacías. La formación valenciana propone rehabilitar edificios y aprovechar solares urbanos antes de abrir nuevas zonas residenciales. Ambas vinculan vivienda y territorio, con respuestas adaptadas a realidades locales.

El PNV introduce otro equilibrio. Defiende aumentar la oferta pública y privada, agilizar la gestión urbanística, reservar suelo y ofrecer incentivos para sacar viviendas vacías al alquiler. Combina esas medidas con controles temporales de precios y garantías frente al impago. Su discurso concede mayor espacio a la colaboración con propietarios y promotores, sin renunciar a la intervención administrativa.

Junts también reclama más vivienda protegida y rehabilitación, pero subraya la seguridad jurídica, los avales a pequeños propietarios frente al impago y las ventajas fiscales para acceder a una vivienda. Su posición demuestra por qué resulta inexacto presentar a todos estos partidos como un bloque homogéneo.

Hay, además, una distinción que conviene preservar: no es lo mismo un fondo con miles de pisos que una familia que completa su pensión con un alquiler. Las medidas deberían atender al uso efectivo de cada vivienda y a la situación de sus titulares. Del mismo modo, anunciar miles de viviendas públicas obliga a explicar dónde se construirán o comprarán, cómo se gestionarán y qué presupuesto sostendrá su conservación durante los años siguientes, con criterios verificables y transparentes.

Al comparar estas recetas aparece una coincidencia: la necesidad de ampliar la vivienda asequible. Las diferencias están en el camino, desde imponer límites y gravámenes hasta incentivar la inversión. A mi juicio, el debate debe bajar al terreno: cuánto suelo puede utilizarse, cuánto cuesta edificar, quién financia y en qué plazo se entregan las llaves.

Ordenar el territorio exige conectar vivienda, transporte, empleo y servicios. Rehabilitar es necesario, pero allí donde no baste habrá que construir. Y proteger a las familias vulnerables requiere recursos públicos suficientes. Cualquier programa debería explicar cómo combina esa protección con la seguridad de quien alquila su vivienda. El éxito se medirá por hogares accesibles y disponibles, no por la contundencia del anuncio.

Fernando Acedo-Rico es Registrador de la Propiedad y Doctor en Derecho