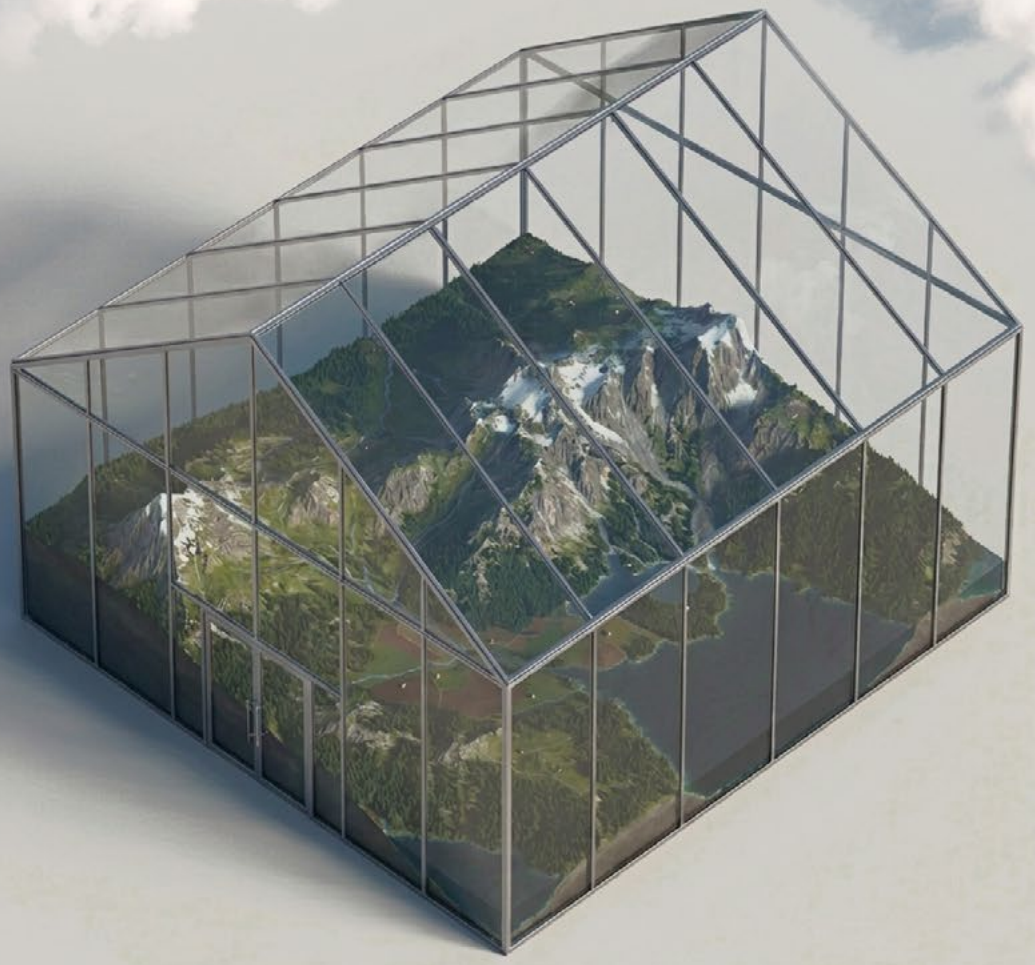
Un país como una *casa*



Un programa para garantizar el derecho a la vivienda ante las elecciones generales del 29N

¡deas en guerra

Índice

1. La *puerta de entrada*
Introducción y principios rectores

2. Un *problema* como una casa

3. Un *programa* como una casa

EL PLANO GENERAL Resumen de ejes y medidas

1. La *puerta de entrada* Introducción y principios rectores

Actualmente, la vivienda es el principal foco de desigualdad en España. Una generación entera no puede emanciparse, millones de hogares destinan una proporción tan alta de sus ingresos al alquiler que compromete cualquier proyecto de vida, y la posibilidad de comprar una casa resulta cada vez más inalcanzable.

Bajo esta premisa y ante esta realidad, **el *think tank* Ideas en Guerra, que tiene como uno de sus ejes de trabajo la cuestión de la vivienda, impulsa este programa.** Esta propuesta nace como el resultado natural de una problemática que hemos venido abordando de manera constante en nuestras iniciativas, actos públicos y espacios de reflexión. El objetivo ahora es cristalizar todo ese diagnóstico en propuestas concretas.

En la elaboración del programa han participado distintos miembros del Consejo Político de Ideas en Guerra: Jon Bakaikoa, miembro del cuerpo de arquitectos de la hacienda pública y trabajo; Alberto Coronel, especialista en ecología política; Alejandra Jacinto, abogada y activista por el derecho a la vivienda; José Manuel Jurado, historiador y militante en Stop Desahucio; y Alba Agraz, economista y portavoz de vivienda de Ideas en Guerra. Todos ellos han dado forma a un programa que nace de una convicción: la vivienda es un derecho, no un negocio. Cuando se trata como una mercancía, la especulación y la concentración de propiedad se imponen sobre las necesidades de quienes simplemente necesitan un hogar.

Desde Ideas en Guerra y **con este programa planteamos un cambio de modelo basado en cuatro ejes: recuperar el suelo y sus plusvalías para la comunidad, construir un parque público y protegido permanente que no vuelva al mercado, dar estabilidad y seguridad a los inquilinos y gravar la acumulación y especulación para financiar el acceso a la vivienda.** Defendemos al inquilino de los fondos buitre y proponemos blindar el derecho a la vivienda con garantías reforzadas, incluida su elevación constitucional. Nuestras propuestas se presentan con una vocación clara: tener un hogar digno no puede depender de la riqueza heredada.

2. Un *problema* como una casa

La vivienda constituye hoy en día el epicentro de la mayor fractura social en España. Lejos de ser un problema sectorial, atravesamos una crisis sin precedentes que ha desbordado a los hogares más vulnerables y a los jóvenes, golpeando de lleno a las clases medias y a todas las generaciones. Los precios de compra y las rentas llevan años creciendo muy por encima de los salarios, exigiendo un esfuerzo económico que supera con creces el límite del 30% de los ingresos. **El resultado es un país dividido por la brecha patrimonial: según un informe del Ministerio de Derechos Sociales, la renta de los caseros es un 82% superior a la de los inquilinos**, mientras que el 45% de la población que vive de alquiler se encuentra en riesgo de pobreza y exclusión social, tal y como señala FOESSA.

Este desajuste asfixiante se refleja con crudeza en el mercado del alquiler. Según el INE, la proporción de hogares en régimen de arrendamiento ha subido del 15,6% al 20,2% en la última década, superando los 3,9 millones de hogares a principios de 2025. Sin embargo, **alquilar es cada vez más prohibitivo, con precios en los nuevos contratos que se han disparado un 37% desde 2015**, arrastrando también a los vigentes. La imposibilidad de reunir la entrada para comprar condena a cada vez más familias a este mercado inestable, con un impacto devastador entre los jóvenes, que deben destinar en torno al 70% de su salario solo a pagar el alquiler. Esto ha hundido la tasa de emancipación al 11,4% y ha retrasado la edad de salida del hogar a una de las más altas de Europa.

Esta crisis no es un fenómeno meteorológico; es el resultado directo de políticas concretas y de un modelo de gestión diseñado para la capital. Arrastramos un déficit histórico de vivienda pública, agravado por calificaciones temporales que permitieron la privatización del parque construido en décadas pasadas. A ello se suma un urbanismo que deja las plusvalías del suelo en manos privadas y una presión especulativa constante: la concentración de propiedades en grandes tenedores y fondos buitre, junto a la expansión descontrolada del alquiler turístico y de temporada. Todo esto convive con otra realidad territorial que exige respuestas distintas pero igualmente urgentes, como la despoblación y la vivienda vacía en amplias zonas del interior del país.

Frente a la inacción institucional, la sociedad española es plenamente consciente de la raíz del problema. El acceso a la vivienda ha borrado la brecha generacional, uniendo a la Generación Z y a los *boomers* en un mismo diagnóstico de emergencia. Hoy, **el 96% de la sociedad considera la vivienda como un problema grave o una emergencia social**, y un 45% ha tenido dificultades en el último año para pagar su cuota. Además, más de la mitad de la población identifica que el problema principal radica en hacer negocio con un derecho básico, lo que lleva a siete de cada diez españoles a exigir que esté bien esté sometido a intervención pública. Las consecuencias diarias de esta inseguridad residencial —desahucios, sinhogarismo e infravivienda— no pueden combatirse con los parches aplicados hasta ahora. La vivienda es un derecho reconocido en la Constitución, pero carente de garantías reales, motivo por el cual este programa nace para pasar a la ofensiva y ofrecer soluciones estructurales que recuperen los hogares para quienes los habitan.

3. Un *programa* como una casa

Este programa no es una mera declaración de intenciones, sino una arquitectura completa de medidas diseñadas para transformar el mercado inmobiliario de arriba abajo. A través de once ejes estratégicos, planteamos soluciones que van desde la base del problema —la gestión y calificación del suelo— hasta la protección de los inquilinos, pasando por una fiscalidad más justa y el blindaje del parque público. A continuación, desarrollamos cada uno de estos pilares con su respectivo análisis y sus propuestas concretas de actuación.

3.1. Suelo

La **gestión del suelo** es una de las claves para **desmercantilizar**, de forma efectiva, la vivienda. Los fenómenos especulativos tienden a darse, de una forma especialmente intensa, en la **formación del valor del suelo**. La simple recalificación del suelo, que transforma un suelo rústico en suelo urbanizable, genera unas expectativas de ganancias descomunales a su propietario, ya que el suelo llega a **multiplicar su valor entre 10 y 100 veces**, dependiendo del caso.

Es decir, un mero acto administrativo - la aprobación de un Plan General o de un Plan Parcial - genera unas **enormes ganancias en los propietarios del suelo**, generalmente privados. De hecho, la propia Constitución, en su **artículo 47**, prevé este fenómeno y mandata a los poderes públicos a que los poderes públicos promuevan *las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando* ***la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación****.* Asimismo, ese mismo artículo establece que ***la comunidad participará en las plusvalías*** *que genere la acción urbanística de los entes públicos.* La pregunta pertinente es; **¿se cumple actualmente ese mandato constitucional?**

Desde Ideas en Guerra creemos que no. Consideramos que es imprescindible impulsar una **reforma ambiciosa del régimen de propiedad del suelo** para que se priorice su función social frente a las ganancias de los propietarios del suelo. Frente al actual sistema predominante en las actuaciones urbanísticas que se dan en nuestro país - el sistema de juntas de compensación -, en el que los propietarios privados del suelo asumen un papel central, debemos **impulsar el sistema de expropiación**, el que es la propia administración la que asume el rol central en la urbanización y posterior gestión del suelo. En este último supuesto, **las plusvalías generadas** como consecuencia de la transformación del suelo **revierten directamente en la administración**, ya que ésta es la propietaria del suelo.

Las implicaciones de este modelo de gestión del suelo en la política de vivienda y en la garantía del derecho a la vivienda son directas, ya que **garantiza a la administración pública enormes bolsas de suelo público** que puede destinar, o bien a la promoción directa de vivienda pública, o bien de forma indirecta a la promoción de vivienda social en colaboración con entidades del tercer sector mediante fórmulas que garanticen, en todo caso, que la propiedad del suelo siga siendo siempre pública - cesión de uso en derecho de superficie -. En este sentido, pues, proponemos las siguientes dos medidas concretas:

Medida 1

Reforma de la Ley de suelo y rehabilitación urbana

Frente a los intentos de la derecha de reforma de esta ley, en una dirección marcadamente desreguladora, proponemos una **reforma de la ley de suelo** que pivote sobre los siguientes ejes:

- El **impulso al sistema de expropiación como sistema preferente de gestión** en las actuaciones de transformación urbanística, ya sean de nueva urbanización, de reforma o de dotación.
- El **aumento de los porcentajes de cesión** destinado al patrimonio público de suelo, ahora establecidos por una horquilla de entre el 5 y el 20%.
- El **aumento de las reservas destinadas a vivienda sujeta a un régimen de protección pública** que permita establecer, en todo caso, su precio máximo en alquiler. Proponemos aumentar dichas reservas al **75%** en el caso de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización (frente al 40% actual) y al **50%** por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (frente al 20% actual).
- La **mejora de la coordinación interadministrativa** para garantizar la coordinación en la planificación del territorio.

Medida 2

Blindaje del patrimonio público de suelo

Proponemos, en la misma línea de la anterior medida, la reforma de la ley de suelo y rehabilitación urbana, así como de la ley por el derecho a la vivienda, para garantizar el blindaje perpetuo del suelo en los siguientes supuestos:

- En el caso de las **cesiones** establecidas en la ley de suelo **con destino al patrimonio público de suelo**, en especial las que vayan a formar parte de los Patrimonio Municipales de Suelo (PMS), con el objeto de que sean destinadas a la promoción de vivienda pública permanente. Asimismo, es fundamental mejorar la transparencia de este patrimonio público.
- Para las **reservas destinadas a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública**, en cuyo caso instamos a que se exploren todas las vías posibles para garantizar el blindaje perpetuo de la mencionada protección en todas las CCAA.

3.2. Planificación ecosocial de la oferta de vivienda

Cuando afrontamos el debate del derecho a la vivienda, uno de los **mantras de la derecha** es que el problema de la vivienda se soluciona, simplemente, aumentando la oferta. Esta **aproximación simplista**, poniendo el foco únicamente en lo cuantitativo, obvia la realidad; en el año 2007, un año después del pico de construcción de vivienda nueva en España (en ese año, en nuestro país se construyeron más viviendas que en Francia, Alemania e Italia juntas), se alcanza el punto más alto de la serie histórica del precio de venta de vivienda libre.

En Ideas en Guerra, creemos que **esta aproximación al problema de la vivienda es enormemente reduccionista**, ya que fiarlo todo a un aumento desmedido de la oferta, **sin poner el foco en las características de la demanda**, no sólo es inútil para solucionar el problema de la vivienda, sino que puede llegar a ser contraproducente. Para poder solucionar el problema de la vivienda, en primer lugar debemos analizar, con rigor, cuál es el **tipo de demanda de vivienda** que hay en España: la caracterización del tipo de hogar que más aumenta (origen, renta, número de miembros del hogar etc.), la distribución territorial de la demanda etc.

Una vez realicemos eso, **podremos caracterizar**, de forma natural y en función también de un análisis riguroso del parque de viviendas existente, **cuál es la oferta de vivienda que necesitamos**, tanto en términos **cuantitativos**, pero no menos importante, en términos **cualitativos**. ¿De qué nos sirve construir miles de viviendas libres a precios imposibles si un elevado porcentaje de la demanda de esa vivienda no puede acceder a esa nueva oferta?

Es evidente que **la construcción de nueva vivienda es necesaria**, ya que en nuestro país se ha producido un enorme aumento de la población y, sobre todo, del número de hogares. Pero este aumento de la oferta debe serlo también **en términos cualitativos**; no sólamente debemos construir más vivienda, sino que necesitamos producir **vivienda asequible que sea protegida de forma indefinida**. Es decir, debemos priorizar la promoción de vivienda, preferentemente **en alquiler,** que no supere los umbrales de asequibilidad de los hogares - la renta no debe superar el 30% de los ingresos del hogar -, y al mismo tiempo, esta **condición de asequibilidad debe mantenerse de forma indefinida** en el tiempo. De nada sirve desmercantilizar la vivienda durante 5 años si al 6 año la vivienda se rige únicamente por los precios de mercado.

Además de la perpetuidad de la protección pública de las viviendas asequibles, es imprescindible garantizar **otros aspectos cualitativos** en la promoción de la nueva vivienda. En este sentido, y tras la necesaria caracterización de la demanda ya mencionada, es fundamental que **las tipologías de las nuevas viviendas** respondan a las **necesidades de la gran diversidad de hogares existentes** en nuestro país; desde unidades habitacionales para hogares unipersonales, que puedan compartir espacios comunes de socialización, hasta unidades dotacionales para personas con necesidades especiales de cuidado, como puede ser la población envejecida, pasando por viviendas de tipología más clásica que den respuesta a las necesidades de los modelos de familia tradicionales.

Asimismo, la construcción de nueva vivienda, como cualquier otra actividad económica, **debe responder a criterios de planificación ecosocial**. Es decir, además de la construcción de nuevas viviendas, procurando el **menor consumo posible de territorio** mediante **desarrollos urbanos compactos y bien conectados con el transporte público**, los poderes públicos deben hacer todo lo posible por **movilizar toda la vivienda vacía**, así como toda la **vivienda degradada**, con tal de incorporarla a la oferta de alquiler asequible.

En este sentido, es imprescindible el impulso a los **programas públicos de intermediación del alquiler** - en línea con el programa vasco Asap -, así como vincular parte de las **ayudas a la rehabilitación** del Plan Estatal de Vivienda a que las viviendas objeto de las ayudas sean **destinadas al alquiler asequible**.

En base a ello, proponemos las siguientes líneas de acción:

Medida 1

Condicionamiento de todas las ayudas públicas, en especial de las ayudas estatales, a la promoción de vivienda en alquiler asequible en perpetuidad

Teniendo en cuenta que **más del 70% del presupuesto público** destinado a la promoción de vivienda pública es de origen **estatal**, debemos exigir que toda financiación estatal, ya sea vehiculada a través del Plan Estatal de Vivienda o de cualquier otro instrumento financiero, sea **destinada únicamente a la promoción directa o indirecta de vivienda protegida** que garantice unas **condiciones mínimas de asequibilidad** - no debe exceder, en ningún caso, el 30% de la renta del hogar - y que, a su vez, dicha **protección sea indefinida** en el tiempo.

Asimismo, es fundamental garantizar una **dotación mínima del 2% del PIB** a la ampliación del parque público de vivienda en los PGE, ya sea mediante la **construcción de nueva vivienda** o mediante la **incorporación al parque público** de unidades anteriormente sujetas a las reglas del mercado.

Para ello, es fundamental **reforzar el músculo de todos los operadores públicos** de vivienda, ya sean estatales (Casa 47), autonómicos y, muy especialmente, municipales.

Junto con el mínimo del 2% del PIB señalado, consideramos necesario **explorar nuevas vías de financiación extraordinarias**, como por ejemplo el El FIVA (Fondo de Inversión Público para la Vivienda Asequible), propuesto por el sindicato CCOO, con el objetivo de **canalizar el ahorro familiar e institucional** con una rentabilidad topada en torno al 3% y precios de alquiler entre 7 y 11 €/m2. Este fondo permitiría a los operadores públicos promover aproximadamente 50.000 viviendas asequibles al año.

Medida 2

Impulso a la promoción de nuevas unidades tipológicas en función de la demanda de cada territorio

Impulsar, desde el ámbito público, la **promoción de nuevas tipologías de vivienda** que den respuesta a las **necesidades de la gran diversidad de hogares** que hay actualmente en nuestro país. Concretamente, un porcentaje de las viviendas promovidas de acuerdo con el esquema introducido en la Medida 1. deben dar respuesta a los siguientes colectivos:

- **Jóvenes con voluntad de emancipación**: unidades habitacionales con espacios privativos y espacios de socialización generosos. En especial, en ámbitos territoriales con elevada población universitaria.
- **Gente con necesidades especiales de cuidado**: viviendas dotacionales que ofrezcan, tanto espacios privativos, como espacios de socialización y de cuidado. Este formato pretende dar respuesta a las necesidades específicas de la población envejecida o que presente algún nivel de dependencia.
- **Gente en situación de exclusión social**: alojamientos de carácter temporal que permitan dar respuesta a las necesidades de gente en situación de calle o de cualquier otro colectivo que requiera de algún tipo de tutelaje o seguimiento.

Medida 3

Creación de un marco regulatorio estatal que dé respaldo jurídico a las entidades proveedoras de vivienda social del tercer sector (cooperativas, *Housing Associations*...)

Impulso a una **ley estatal que dé cobertura jurídica a nuevos modelos de gestión de vivienda** que, aún no perteneciendo, en un sentido estricto, al ámbito estatal, **no se rigen por dinámicas de mercado.**

En especial, cabrá analizar las experiencias de **cooperativas de vivienda** ampliamente desarrolladas en Euskadi y Catalunya, con tal de detectar qué marco jurídico puede adecuarse, de la mejor manera, a sus necesidades.

Asimismo, es imprescindible analizar los **distintos modelos de *Housing Associations*** fuertemente implementados en países de nuestro entorno; en especial, en Francia, Países Bajos, Dinamarca o Suecia.

Medida 4

Impulsar un Observatorio Estatal de Vivienda

Por último, para poder llevar a buen puerto las anteriores medidas, es imprescindible poner en marcha un Observatorio Estatal de Vivienda que **centralice información actualmente dispersa** que le permita elaborar diagnósticos, tanto sobre la **caracterización del stock** actual de vivienda y de la demanda de la misma, así como sobre **escenarios de futuro** que sirvan de base a la elaboración de políticas públicas en materia de vivienda.

Para ello, se utilizará como punto de partida el actual Observatorio de Vivienda y Suelo, dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

3.3. Vivienda pública y protegida

El parque público de vivienda en España es escaso y, sobre todo, poco permanente. El **alquiler social ronda el 1-2%** del total de viviendas protegidas, frente a **cifras europeas del 15-30%**. De este problema se extraen tres circunstancias sobre las que habría que hacer especial hincapié:

- **Protección temporal:** Buena parte del parque público de vivienda que se construyó durante el periodo de la transición tenía un régimen de protección limitado, que tras unos años podría descalificarse y venderse a precio de mercado. Hubo un esfuerzo público que se capitaliza en el primer comprador, pero no se pensó en la comunidad. No se puede desmercantilizar la vivienda durante unos años para luego devolverla al mercado.
- **Desprendimiento del patrimonio público:** muchas administraciones han vendido parques públicos enteros a fondos de inversión, lo que supuso perder de manera irreversible una capacidad pública que conllevaría mucho coste volver a construir.
- **Caída de la producción:** la construcción de vivienda protegida se desplomó tras la crisis de 2008 y hoy, 18 años después, todavía no se ha recuperado.

Desde la izquierda tenemos que tener claro cuál y cómo es el modelo de **vivienda pública** que queremos tener en nuestro país. Esto conlleva hacernos preguntas sobre cómo queremos que sea este parque público, si queremos que entre la colaboración público-privada en este modelo, cuáles serían las fuentes de financiación y cuál sería la gobernanza de este parque.

Este parque público debería de tener una concepción mucho más amplia de la que tenemos ahora. El Estado tiene como función regular el mercado inmobiliario y esto pasa por el hecho de que el parque público no sea estrictamente para rentas muy bajas, sino que sea un modelo amplio de alquiler asequible que incluya también a rentas medias, emulando el famoso **modelo de Viena**. En este sentido, debe ser el propio Estado el único regulador de esta calificación del suelo, **expulsando a los operadores privados** que no tienen la función social que tiene que tener la administración pública.

Medida 1

Plan de rescate y blindaje del parque público de vivienda

Esta estrategia estaría basada sobre tres ejes:

- **Inventario:** es necesario que exista un registro único de vivienda protegida, con tipo de calificación, fecha de vencimiento, titularidad y estado de conservación.
- **Conversión a protección permanente:** de manera inmediata todas las viviendas públicas tendrán por carácter indefinido la calificación de vivienda protegida y titularidad pública.
- **Blindaje frente a la venta de parque público:** prohibir por ley la enajenación de viviendas de titularidad pública destinadas a la protección social.

Medida 2

Creación de operadores de vivienda de beneficio limitado

Emulando el modelo vienés, este modelo combina operadores sin ánimo de especulación con un modelo de financiación estable y barata. El **operador de vivienda de beneficio limitado** es un tipo de entidad pública, cooperativas o entidades sociales que tienen una regulación específica. Consiste principalmente en que el patrimonio que tengan estas entidades no pueda repartirse ni venderse fuera del sector y que los beneficios que obtengan tengan que **reintegrar íntegramente en el sector de la vivienda**. Además de estas entidades es primordial la creación de una empresa pública estatal de vivienda que actúe como operador de referencia y como gestora de los recursos.

De esta manera, podría permitirse la opción de tener un precio de alquiler por coste, donde la renta se calcule a partir del coste real de producción y gestión del inmueble, sin quedar ningún margen especulativo.

3.4. Mercado del alquiler

El alquiler es el punto central desde donde hoy en día nacen muchas desigualdades. En España, este mercado sufre de problemas de regulación principalmente y es desde la **protección del inquilino y el fomento al acceso a la vivienda** desde donde tenemos que construir soluciones.

El mercado de alquiler ahora mismo se caracteriza por su **inestabilidad** y por lo **tensionado** que se encuentra. En España, el alquiler representa en torno a una quinta parte de los hogares, lo que nos coloca muy por debajo de los vecinos europeos. Las rentas han crecido muy por encima de lo que han crecido los salarios, lo que nos lleva a que muchos hogares destinan mucho **más del 30% de sus ingresos** al pago de la vivienda. Además, existe una inestabilidad contractual provocada por la corta duración, por las subidas constantes de la renta y por las no renovaciones que agrava todavía más el problema.

Actualmente no hay una regulación fuerte del mercado del alquiler, pero cada vez que con dientes se saca alguna medida de protección del inquilino, aparecen alternativas fuera de ella: alquiler de temporada, por habitaciones, usos turísticos, etc. La regulación tiene que ser amplia para que la protección también lo sea.

Medida 1 Reforma Ley de Vivienda para que municipios y Estado puedan declarar zonas tensionadas.

La **declaración de zonas tensionadas** es necesaria para poder aplicar una regulación que tiene como fin contener los precios del mercado del alquiler. Los sistemas de contención de rentas en las áreas que cumplen los requisitos de zona tensionada son útiles y se han demostrado eficientes en aquellas zonas en las que se han puesto en marcha.

El Estado establece los criterios generales y comunes que informan de la materia y, por tanto, debería de tener la potestad de intervenir para declarar o, como mínimo, para obligar a una Comunidad Autónoma a instar la declaración de zona de mercado residencial tensionado, por considerarse una política de vivienda prioritaria en aras de garantizar la función social de la propiedad.

Medida 2 Renovación automática de los contratos.

Instaurar el **contrato indefinido** como el contrato base de todo el mercado de alquiler inmobiliario. La renovación de los contratos se hará de manera automática y el arrendador no puede negarse sin causa legal.

La renovación no abre la puerta a renegociar el alza de la renta inicial y da una mayor seguridad al inquilino y al propietario.

Es imprescindible **terminar con los fraudes** que eluden las renovaciones a través de rescisiones voluntarias encubiertas o contratos temporales encadenados, para ello la regulación tiene que ser contundente y tiene que haber un seguimiento férreo de las administraciones en los buzones de denuncia que se hagan por parte de los inquilinos.

Medida 3

Renta máxima vinculada al salario medio de la zona.

Fijar una **renta máxima admisible** por zonas a partir de la renta o el salario de los hogares en esa zona. La renta de referencia se calculará como el porcentaje que corresponda al **umbral del esfuerzo** (30% de los ingresos) sobre los ingresos medianos de los hogares de esa zona censal. Para ello se usarán fuentes oficiales y se hará pública la metodología utilizada.

La renta inicial en nuevos contratos y diversas renovaciones estarán sujetas al máximo calculado, con las excepciones que se definan.

Medida 4

Servicio público de mediación y asesoramiento. Unidad antiacoso inmobiliario

El **acoso inmobiliario** que se ejerce contra hogares vulnerables y sobre inquilinos se debe terminar. Para ello, habrá una unidad anti acoso formada por equipos especializados en recibir denuncias, investigar y requerir información que tengan como fin proponer sanciones en caso de que haya conductas de acoso.

Se formulará un **régimen sancionador específico y disuasorio** y estará coordinado con juzgados, servicios sociales y la prevención de desahucios.

3.5. Acceso a la propiedad

El acceso a la vivienda en propiedad se ha convertido en una necesidad creciente agravada por la **presión inflacionaria del alquiler**. El encarecimiento de los inmuebles, la precariedad laboral, la insuficiencia de los salarios y las dificultades para ahorrar impiden adquirir una primera vivienda a una parte significativa de la población. A ello se suman las exigencias hipotecarias, que habitualmente requieren disponer del 20 % de un precio de compra inflado, además de impuestos y gastos. Esta situación perjudica especialmente a quienes carecen de patrimonio familiar y agrava las desigualdades económicas.

Desde Ideas en Guerra proponemos facilitar el acceso a la primera vivienda mediante **avales públicos y préstamos sin intereses**, especialmente para hogares de rentas bajas y medias. Australia permite adquirir una primera vivienda aportando únicamente el 5 % de su precio mediante garantías estatales, mientras que el Gobierno laborista británico ha presentado propuestas de financiación preferencial para primeros compradores. En España, estos mecanismos deben acompañarse de límites de precios, criterios de solvencia y condiciones que eviten el sobreendeudamiento, o que las ayudas públicas terminen incrementando el precio de los inmuebles.

También es urgente impulsar un parque de vivienda joven y protegida en propiedad, mediante promociones públicas, cooperativas y fórmulas de propiedad compartida. Inglaterra, por ejemplo, ofrece descuentos del 30-50 % mediante el programa ***First Homes***, que deben mantenerse en las transmisiones posteriores, mientras que Irlanda dispone de mecanismos de participación pública en la compra que pueden alcanzar el 30 % del precio de adquisición. Estas experiencias permiten *reducir las barreras económicas de entrada* y mitigar la desigualdad.

Estas medidas deben acompañarse de garantías de **asequibilidad**. Construir más viviendas no garantiza que la población pueda pagarlas. La construcción, la recalificación de terrenos y las relaciones entre administraciones y grandes promotores han estado históricamente vinculadas a dinámicas especulativas y episodios de corrupción urbanística en España. Las preferencias de los votantes progresistas también reflejan esta diferencia: mientras que la construcción de vivienda pública para alquiler asequible alcanza una tasa de victoria del 63 %, la reducción de trámites urbanísticos obtiene un 42 % y la autorización de edificios más altos apenas un 24 %.

Por ello, toda promoción que reciba suelo, financiación o subvenciones públicas debe incorporar precios máximos, criterios de asequibilidad vinculados a los **ingresos de los hogares, requisitos de acceso y restricciones duraderas a la reventa especulativa**. Como referencia, la legislación española considera que el esfuerzo económico destinado a la vivienda, incluidos los suministros básicos, no debería superar con carácter general el 30 % de los ingresos del hogar. El objetivo político irrenunciable es construir un sistema de acceso a la propiedad que no dependa de la riqueza heredada, facilite la emancipación y la estabilidad residencial y sea compatible con la ampliación permanente del parque público de alquiler social.

Medida 1

Sistema de avales públicos y préstamos blandos para la primera vivienda.

Para la compra de la primera vivienda se creará una **línea estatal de avales públicos**, gestionados por el ICO, que cubra la parte de la hipoteca que exceda del 80% del valor, de modo que el comprador pueda acceder con una aportación inicial más baja.

Estos avales irán acompañados de **préstamos sin intereses** o con un tipo preferente para cubrir esos gastos de la compraventa, con una devolución a largo plazo y adaptada a la evolución de la renta del hogar.

En el caso de que la vivienda se venda en un plazo corto (dos años, por ejemplo) con una plusvalía, parte del aval se convertirá en participación pública, con el fin de financiar el resto de medidas de vivienda.

3.6. Fiscalidad

La política fiscal es una **herramienta clave** para garantizar el derecho a la vivienda y desincentivar la concentración especulativa de la propiedad inmobiliaria. Las preferencias del electorado progresista apuntan en esta dirección: entre los votantes de Sumar, la reducción de impuestos para la primera vivienda alcanza una tasa de victoria del 65 %, mientras que el incremento de impuestos a fondos de inversión y extranjeros no residentes que adquieren inmuebles obtiene un 64 %. Ambas medidas figuran entre las propuestas mejor valoradas.

Siguiendo estas preferencias, desde Ideas en Guerra proponemos establecer una *fiscalidad* ***geométricamente progresiva sobre la acumulación de viviendas,*** combinando dos instrumentos complementarios. En primer lugar, un recargo sobre la adquisición de propiedades adicionales que comenzaría en el 2 % para la

segunda vivienda y se duplicaría sucesivamente: 4 % para la tercera, 8 % para la cuarta, 16 % para la quinta, 32 % para la sexta y 64 % para la séptima, hasta alcanzar el 100 % a partir de la octava. En segundo lugar, un impuesto anual sobre la tenencia, que comenzaría en el 0,2 % del valor fiscal de la segunda vivienda, ascendería progresivamente hasta el 6,4 % para la séptima y alcanzaría el 8 % desde la octava. La aplicación de ambos impuestos sería marginal, gravando cada propiedad según su posición en la escala.

Escalera fiscal sobre la acumulación de vivienda

Vivienda	Recargo por adquisición	Impuesto anual por tenencia
1ª. (habitual)	0 %	0 %
2ª.	2 %	0,2 %
3ª.	4 %	0,4 %
4ª.	8 %	0, 8%
5ª.	16 %	1,6 %
6ª.	32 %	3,2 %
7ª.	64 %	6,4 %
8ª. y siguientes	100 %	8 %

Tipos propuestos, no vigentes. El impuesto anual se calcularía sobre el valor fiscal de cada vivienda adicional. Los recargos de adquisición serían adicionales a los impuestos ordinarios.

Este sistema permitiría mantener una **carga fiscal reducida** para quienes poseen dos o tres viviendas, al tiempo que introduciría fuertes desincentivos económicos a la concentración inmobiliaria. Se aplicaría tanto a personas físicas como jurídicas, computando la propiedad directa e indirecta para evitar su fragmentación artificial entre sociedades. Su implantación requeriría una reforma legislativa, una evaluación de proporcionalidad constitucional y mecanismos específicos para proteger las viviendas destinadas a alquiler social o asequible.

Como complemento a esta fiscalidad democrática, proponemos la **reducción drástica de los impuestos asociados a la adquisición de la primera vivienda habitual.** Esto puede llevarse a cabo mediante bonificaciones selectivas en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales para viviendas de segunda mano y en los tributos aplicables a la vivienda nueva, respetando las competencias estatales y autonómicas. Esta medida debe venir acompañada de límites sobre el precio de adquisición y vincularse al uso efectivo como residencia habitual. Su diseño debe impedir que las ventajas fiscales sean absorbidas por incrementos en los precios de venta.

Este sistema busca **quebrar la estrategia política de los fondos buitre** y los grandes tenedores: *generar una comunidad de interés con la masa de propietarios que disponen de una segunda o tercera vivienda en régimen de alquiler*. Fracturar esa comunidad de interés debe constituir un elemento central de nuestra política de vivienda. Frente a su "divide y vencerás", nuestra respuesta debe ser al mismo

tiempo clara y estratégica. No podemos permitir que el gran capital inmobiliario fragüe una alianza exitosa y se mimetice con la masa de pequeños propietarios.

Por ello, es necesario defender y atacar al mismo tiempo: defender las formas razonables de alquiler y reforzar la tributación de las operaciones inmobiliarias de grandes fondos de inversión, sociedades patrimoniales y compradores que adquieren viviendas sin destinarlas a residencia habitual, especialmente cuando estén orientadas a la especulación o a la explotación turística. La regulación debe atender a la finalidad económica de las operaciones, la concentración de propiedades y sus efectos sobre el mercado residencial, evitando discriminaciones injustificadas por nacionalidad o residencia y respetando el derecho europeo.

Finalmente, proponemos reforzar los recargos sobre viviendas desocupadas permanentemente sin causa justificada y sobre alojamientos turísticos, aprovechando los instrumentos previstos en la legislación española y ampliando su aplicación cuando sea necesario. El objetivo general es reorientar los incentivos fiscales para garantizar el acceso y la función social de la vivienda, limitar la concentración de la propiedad inmobiliaria y quebrar la unidad estratégica de los grandes fondos con pequeños propietarios.

Medida 1

Reducción drástica de la fiscalidad sobre la primera vivienda

Limitar el precio de adquisición por zona, para que el valor de la vivienda no suba de manera indefinida. **Bonificar la fiscalidad** quienes adquieren una primera vivienda con fines residenciales que esté pactado con las Comunidades Autónomas para fijar un suelo común de bonificación.

Medida 2

Fiscalidad progresiva sobre la acumulación de vivienda.

Tributación progresiva en la adquisición, tipo diferenciado para una segunda vivienda de uso personal y recargo creciente a partir de la tercera vivienda, especialmente en compras con una finalidad de inversión patrimonial.

Se añade también una progresividad en la tenencia, con una reforma del IBI que considere el número y valor total de inmuebles por titulares, con tramos que aumenten la carga en grandes carteras y sociedades patrimoniales.

3.7. Viviendas turísticas

Este bloque es uno de los que más conecta con los anteriores. La vivienda debe ser de uso residencial y aunque así sea en su mayoría a escala nacional, la vivienda turística en **barrios céntricos de grandes ciudades, en zonas costeras y en islas** puede representar una parte muy significativa para la oferta residencial. Cuando hacemos el análisis de este tipo de vivienda no debemos centrarnos en datos agregados, sino que debemos mirar todas esas zonas saturadas.

La vivienda turística rinde más que una de alquiler residencial, así que esto es lo que provoque que se retire esa oferta residencial, suba la renta y se expulse a los vecinos y al comercio de proximidad. Los vecinos de todas esas zonas saturadas ven cada día como esto es una evidencia más que empírica.

Medida 1

Autorización limitada de alquiler turístico y reversión de las licencias dadas en casos claros de situación de Emergencia Habitacional

Es primordial hacer una **planificación municipal** de cupos por barrios, con un máximo de viviendas turísticas establecido en función de la presión residencial que haya. Además, los vecinos tienen que tener derecho a decidir si las viviendas de uso turístico que pretendan abrir en sus bloques se pueden abrir o no.

Además, a nivel estatal para que esta medida funcione debe de haber un **solo marco único de definición de alquiler turístico, de temporada y por habitación**, con el fin de evitar las fugas hacia fórmulas menos reguladas.

Las **plataformas digitales** donde se anuncien estos tipos de alojamientos deberán de verificar el número de registros antes de publicar, retirar anuncios irregulares y cruzar los datos con las administraciones. En caso de que no hagan esto, tendrán que asumir sanciones directas cuando mantengan anuncios sin licencia.

Medida 2

La declaración de emergencia habitacional

Estado de Emergencia Habitacional, es aquel en el que el derecho al acceso a una vivienda digna está seriamente comprometido para amplios sectores de población produciéndose muchas de las patologías sociales de sobra conocidas: desahucios, incapacidad de acceso a la vivienda por parte de amplios sectores de la población, un coste mensual de la vivienda superior al 30% del salario, etc.

Con la declaración de este estado de emergencia habitacional, toda política de vivienda quedará supeditada al cumplimiento de la función social de la misma, o lo que es lo mismo, las viviendas no podrán tener otro uso que no sea el habitacional, mientras que esta situación de emergencia no sea solventada.

Medida 3

Reconversión residencial y tasa finalista sobre el uso turístico y la demanda no residencial

Aquellos propietarios que pasen de un uso turístico a un alquiler residencial asequible de larga duración recibirán **bonificaciones fiscales** en el IBI y en el IRPF. Se acompaña de una revisión del tratamiento fiscal de la actividad turística, de forma que no tribute en condiciones más favorables que el alquiler residencial.

El Estado tendrá derecho de **tanteo y retracto en la declaración del uso** a a la hora de adquirir vivienda en zonas tensionadas, con el fin de permitir o no el uso turístico en aquellas zonas tensionadas.

Con esto, el Estado elaborará un censo reglado sobre las viviendas turísticas que existen en nuestro país, en consonancia con la medida anterior, con el fin de regular de manera más eficiente aquellas zonas saturadas.

3.8. Vivienda y demografía

España tiene a la vez territorios donde la vivienda es prácticamente inaccesible por exceso de demanda y territorios donde falta población, empleo y servicios y **"sobra" vivienda**. La política de vivienda, por ende, debe de tener una visión que englobe la cuestión demográfica.

Las grandes áreas metropolitanas, las costas y las islas concentran la mayor tensión de precios, mientras buena parte del interior sufre despoblación, envejecimiento y vivienda vacía. El problema es dónde están los empleos y los servicios que permitirían vivir a aquellas personas en las zonas rurales.

En el caso de las islas, que habría que abordar con toda su complejidad, no son igual desde el punto de vista orográfico, las Islas Canarias que las Islas Baleares, pero ambas tienen dos denominadores comunes: el **límite territorial**, no pueden plantearse construcción *ad infinitum* y otra que tiene que ver con que su principal fuente de ingreso económico, el **turismo**, es también su principal problema respecto al encarecimiento de la vivienda, por ello, la planificación tanto económica de una apuesta por acabar gradualmente con el monocultivo turístico de las Islas y una regulación de la vivienda deben ir necesariamente de la mano.

En el caso de la España vaciada, interior o rural, el problema es distinto. En primer lugar, pone de manifiesto que el discurso que argumenta que el principal problema de la vivienda es de carencia de oferta es absolutamente falso, ya que estamos viendo como una parte importante de los municipios que se encuentran dentro de ese marco que acordamos denominar rural, están viendo cómo se encarece el precio de la vivienda en muchos casos hasta en un 50% a pesar de no parar de perder población. Gran parte de la demanda que viene a adquirir esa oferta rural, tiene mucho más que ver con la adquisición de segunda vivienda que con la primera.

En definitiva, desde un abordaje territorial de la vivienda debe hacerse cargo de que la forma de entender la planificación de la vivienda nos lleva necesariamente a poner en cuestión un modelo que expulsa a las personas de las ciudades donde están los centros de trabajo para convertir los centros de nuestras ciudades en parques temáticos. Que pensar en las zonas rurales, no se trata de pensar en ellas como solución para aliviar la tensión de los grandes núcleos urbanos, sino como un territorio con vida propia y problemáticas específicas, esto es, las zonas rurales no son soluciones, las zonas rurales necesitan soluciones. Y finalmente, en el caso del espacio insular, la regulación es una obligación para que estos espacios sigan siendo habitables para la gente que vive en ellos. Si el sistema económico se vuelve incompatible con la vida, lo que tiene que cambiar es el sistema económico, no la vida.

Medida 1 Estrategia territorial de vivienda para el reequilibrio demográfico: rehabilitación y arraigo en municipios en declive.

A partir de los diversos censos que se crean, se delimitará aquellas viviendas vacías y en mal estado en zonas rurales catalogadas como clave y un **operador supramunicipal** (diputación y ayuntamiento) captan viviendas de forma voluntaria, las rehabilitará y las gestionará como alquiler asequible o cesión de uso para nuevos residentes.

Ese órgano será el encargado también de hacer un paquete de arraigo, donde además de ofrecer una vivienda asequible, se ofrezca un asesoramiento y acompañamiento en términos de orientación laboral, apoyo al emprendimiento y acceso a servicios con el fin de asegurar la permanencia.

Medida 2 La expropiación de uso de la vivienda sin indemnización

En aquellos lugares donde el acceso a la vivienda esté comprometido.

Medida 3 La creación de un registro público de vivienda deshabitada

Registro centralizado donde las comunidades autónomas deberán volcar los datos de las viviendas deshabitadas de cada territorio, con información detallada de las mismas, estado de la vivienda, necesidades para su puesta a punto para que cumpla su función social.

3.9. Colectivos vulnerables

La **vulnerabilidad residencial** no es un fenómeno que afecte únicamente a un grupo de población, este problema abarca desde quienes viven en la calle hasta quienes destinan más de la mitad de sus ingresos a pagar un alquiler viven en una vivienda inadecuada.

Hoy en día la vivienda ya es el principal foco de desigualdad y es por ello que hacemos hincapié en este punto. La vulnerabilidad no es una categoría, sino un continuo de situaciones que llevan al sinhogarismo, infraviviendas, inseguridad por riesgo de desahucio, pobreza energética, sobrecarga de gasto, etc. Hay una **vulnerabilidad estructural**, donde encontramos a las rentas bajas, la edad, el género o la discapacidad, por ejemplo, y una **vulnerabilidad sobrevenida**, donde encontramos aquellas personas que han perdido su empleo o que sufren una ruptura familiar o de una enfermedad.

Muchos de estos perfiles crecen cada día y, además, se solapan entre sí. Jóvenes con empleos precarios, familias monoparentales, principalmente encabezadas por mujeres, personas mayores con bajas pensiones, personas migrantes sin red familiar y un largo etcétera. Hay muchas vulnerabilidades que intersectan varios factores y el diseño de soluciones debe ser capaz de atenderlas sin crear una ventanilla para cada perfil.

Hoy la **respuesta** que tenemos ante estas desigualdades es **reactiva y fragmentada**. Unos servicios sociales saturados, ayudas económicas desiguales y moratorias de desahucios temporales, todo esto da alivio pero no resuelve el problema. Los desahucios de hogares vulnerables siguen ocurriendo sin garantía de alternativa, y muchas ayudas llegan tarde o con trámites que excluyen a quienes más los necesitan.

Por ello, la **prevención es crucial**. Esta es más barata y mucho más humana que las respuestas de emergencia. Finlandia, país que encabeza la lucha contra el sinhogarismo, demuestra que funciona dar vivienda estable primero y acompa-

ñamiento después, que esto reduce la reincidencia y el coste total frente a las soluciones de emergencia.

Medida 1

Prevención de desahucios y garantía de alternativa habitacional

Es crucial **prohibir de manera definitiva los desahucios** sin alternativa habitacional a aquellos colectivos vulnerables. Si la administración no es capaz de ofrecer en plazo una alternativa duradera y digna para esa familia, tendrá que hacerse cargo de los costes de la renta para que aquella persona pueda seguir viviendo en su casa.

Es necesario que de nuestro parque público se destine un **porcentaje a los realojos urgentes y de emergencia**, además de que los grandes tenedores se vean obligados a tener un **cupo de viviendas en zonas tensionadas para el alquiler social.**

Medida 2

Medidas contra el acoso: Modificación para que las administraciones protejan a inquilinos frente a hostigamientos que busquen rescindir contratos ilegalmente

De esta forma, el Estado deberá asumir la defensa de las inquilinas o propietarias que sufran situaciones de acoso por parte de nuevos propietarios de los inmuebles del inmueble o de los inmuebles colindantes que busquen mediante la extorsión de cualquier tipo, el abandono por parte de las personas que habitan esas viviendas.

Esto incluye la prohibición de actuaciones privadas de desalojo sin resolución judicial, quedando prohibida por supuesto y suponiendo un delito grave la actuación de las llamadas "empresas de deskupación" pues la okupación deberá pasar de ser tratada como un problema de ataque a la propiedad, como lo que es, un problema social que debe ser abordado con políticas sociales.

Medida 3

Vivienda Primero, contra el sinhogarismo

Acabar en 10 años con el sinhogarismo en España. Dentro del porcentaje reservado para situaciones de emergencia, encontraremos viviendas para este programa que proporcionará a las personas sin hogar un **acceso inmediato a una vivienda estable e individual**, sin necesidad de tener unas condiciones previas y que cuente con un equipo de acompañamiento multidisciplinar que pueda hacer seguimiento a los usuarios de este programa.

Medida 4

Acabar con el "chabolismo" presente en muchos lugares de España

Las administraciones públicas deben coordinar un trabajo de erradicación del chabolismo en España con planes que realmente sean efectivos, no como hasta ahora. Por un lado aquellos asentamientos chabolistas que sean ajenos al trabajo,

deberán ser asumidos de manera íntegra por las administraciones públicas. Por otro lado, aquellos asentamientos que estén ligados a la cuestión laboral como podemos encontrar en Andalucía, Murcia y otras zonas eminentemente agrarias, los empresarios deberán asumir una parte sustancial del coste económico de esa alternativa habitacional en coordinación con las administraciones públicas, como ya ocurre en otras partes de Europa.

3.10. Marco institucional y competencias

La crisis de la vivienda en España es también un **problema de gobernanza**. El reparto de las competencias está hecho de forma que nadie controla las políticas públicas de principio a fin y eso dificulta la manera de hacer políticas públicas efectivas que planteen soluciones a medio y largo plazo.

Las comunidades autónomas tienen, nominalmente, **competencias exclusivas en vivienda**; las CCAA son quienes legislan sobre vivienda protegida, urbanismo y ordenación del territorio, y los ayuntamientos aprueban los planes urbanísticos, conceden licencias y gestionan una gran parte del suelo y del parque público local.

Por otro lado, el gobierno central conserva competencias transversales, como la regulación de las condiciones básicas de igualdad, la planificación económica general, la fiscalidad o la financiación de los planes estatales de vivienda, que condicionan fuertemente, en su conjunto, las políticas de vivienda Por lo tanto, si bien nominalmente las competencias de vivienda recaen sobre las CCAA, en la práctica éstas están divididas en los 3 niveles de la administración. Es fundamental que hagamos pedagogía sobre esta realidad institucional, ya que a menudo existe una gran confusión entre la ciudadanía sobre la misma.

No obstante, la manera en la que nuestro marco jurídico está pensado genera una serie de **disfunciones** que creemos que es necesario corregir. Actualmente hay una gran **falta de coordinación** entre los distintos niveles administrativos, ya que la información necesaria para realizar una correcta planificación ecosocial de la oferta y demanda de la vivienda (por ejemplo, datos comunes que permitan realizar estudios fiables sobre viviendas vacías, stock total de vivienda, precios o vivienda protegida, entre otros) es inconexa y fragmentada, lo cual dificulta que los planes estatales se alineen con las necesidades territoriales y con los ciclos del planteamiento.

Asimismo la enorme dispersión y solapamiento de normativas estatales y autonómicas genera también una gran inseguridad jurídica que dificulta la promoción de vivienda por parte de operadores sociales. Por ello, es imprescindible que seamos ambiciosas y que impulsemos el debate público sobre la reforma constitucional con el objeto de garantizar el derecho a la vivienda.

Medida 1 Reconocimiento del derecho a la vivienda como derecho fundamental en la Constitución

La propuesta consiste en convertir el actual derecho a la vivienda, configurado como principio rector, en un **auténtico derecho subjetivo con contenido exigible**.

Es decir, debemos incluir este derecho dentro de la **Sección 1ª del Capítulo II**, lo que daría al derecho a la vivienda una reserva de ley orgánica, con contenido especial y amparo constitucional.

La medida en sí produce un compromiso exhaustivo de los poderes públicos a la protección de este derecho y también permitiría a la ciudadanía exigir de una manera mucho más puntera, pudiendo incluso llegar al **Tribunal Constitucional** si así fuera necesario.

Medida 2

Pacto de Estado de Vivienda con contratos-programa plurianuales entre Estado y CCAA

Un **pacto de Estado** con una vigencia mínima de 10-15 años que fije objetivos comunes entre administraciones diferentes de producción de vivienda asequible, rehabilitación y reducción del esfuerzo de acceso a una vivienda.

Este pacto enmarcaría también una serie de **contratos-programa bilaterales** entre el Estado y cada comunidad, con una financiación plurianual ligada a una lista de objetivos medibles y adaptados a la realidad de cada territorio.

3.11. Financiación

Este programa no es una lista de deseos, sino un plan con unas ideas muy claras, también sobre cómo financiar todas estas ideas.

Una parte sustancial de lo que planteamos aquí es la **creación de activos**, a través de vivienda y suelo público, que generarán rentas durante décadas, a diferencia de subsidios, que se consumen cada año. Estas medidas son inversiones a largo plazo que repercuten al estado un retorno parcial.

El gasto público español en vivienda es históricamente bajo en comparación con la media europea y el parque social es reducido, por lo que el punto de parecer complicado, pero los **ingresos nuevos** que se generarán con una fiscalidad sobre grandes tenedores, sobre la vivienda vacía y sobre el turismo recaudará lo suficiente para comenzar a rodar todas las propuestas.

Medida 1

Contribución de los grandes patrimonios y gravamen de la especulación como fuentes finalistas de toda la política de vivienda

- **Impuesto a los grandes patrimonios**

  Es importante gravar de manera progresiva a los que más tienen y diseñar este impuesto de manera que sea difícil su elusión. Esto se consigue definiendo de manera clara la residencia fiscal, el tratamiento de sociedades y patrimonios en el extranjero y una revisión de las exención que permiten reducir la base actualmente del resto de impuestos que gravan la renta

Presión fiscal sobre la compra especulativa

Se creará un **recargo sobre la ganancia obtenida** al vender un inmueble de carácter residencial en un plazo corto, por ejemplo 2 o 3 años, con un tipo decreciente conforme aumenta el tiempo de tenencia. Se excluirán las ventas por causa justificada.

Además del anterior recargo, existirá también un recargo progresivo a aquellos fondos o sociedades patrimoniales que adquieran viviendas sin destino residencia acreditado.

EL PLANO GENERAL

Resumen de ejes y medidas

El plano general
Resumen de ejes y medidas

3.1. Suelo

Medida 1 Reforma de la Ley de suelo y rehabilitación urbana

Medida 2 Blindaje del patrimonio público de suelo

3.2. Planificación ecosocial de la oferta de vivienda

Medida 1 Condicionamiento de todas las ayudas públicas, en especial de las ayudas estatales, a la promoción de vivienda en alquiler asequible a perpetuidad.

Medida 2 Impulso a la promoción de nuevas unidades tipológicas en función de la demanda de cada territorio.

Medida 3 Creación de un marco regulatorio estatal que dé respaldo jurídico a las entidades proveedoras de vivienda social del tercer sector (cooperativas, *Housing Associations*...).

Medida 4 Impulsar un Observatorio Estatal de Vivienda.

3.3. Vivienda pública y protegida

Medida 1 Plan de rescate y blindaje del parque público de vivienda.

Medida 2 Creación de operadores de vivienda de beneficio limitado.

3.4. Mercado del alquiler

Medida 1 Reforma Ley de Vivienda para que municipios y Estado puedan declarar zonas tensionadas.

Medida 2 Renovación automática de los contratos.

Medida 3 Renta máxima vinculada al salario medio de la zona.

Medida 4 Servicio público de mediación y asesoramiento. Unidad anti acoso inmobiliario.

3.5. Acceso a la propiedad

Medida 1 Sistema de avales públicos y préstamos blandos para la primera vivienda.

3.6. Fiscalidad

Medida 1 Reducción drástica de la fiscalidad sobre la primera vivienda.

Medida 2 Fiscalidad progresiva sobre la acumulación de vivienda.

3.7. Viviendas turísticas

Medida 1 Autorización limitada de alquiler turístico.

Medida 2 Declaración de emergencia habitacional

Medida 3 Reconversión residencial y tasa finalista sobre el uso turístico y la demanda no residencial.

3.8. Vivienda y demografía

Medida 1 Estrategia territorial de vivienda para el reequilibrio demográfico: rehabilitación y arraigo en municipios en declive.

Medida 2 La expropiación de uso de la vivienda sin indemnización

Medida 3 La creación de un registro público de vivienda deshabitada

3.9. Colectivos vulnerables

Medida 1 Prevención de desahucios y garantía de alternativa habitacional

Medida 2 Medidas contra el acoso: Modificación para que las administraciones protejan a inquilinos frente a hostigamientos que busquen rescindir contratos ilegalmente.

Medida 3 Vivienda Primero, contra el sinhogarismo

Medida 4 Acabar con el “chabolismo” presente en muchos lugares de España

3.10. Marco institucional y competencias

Medida 1 Reconocimiento del derecho a la vivienda como derecho fundamental en la Constitución.

Medida 2 Pacto de Estado de Vivienda con contratos-programa plurianuales entre Estado y CCAA.

3.11. Financiación

Medida 1 Contribución de los grandes patrimonios y gravamen de la especulación como fuentes finalistas de toda la política de vivienda.

Medida 1.1 Impuesto a los grandes patrimonios.

Medida 1.2 Presión fiscal sobre la compra especulativa.

¡deas *en* guerra