

# PLAN INTEGRAL DE **ACCESO** **A LA VIVIENDA** DE EUSKADI.

El problema de la  
vivienda tiene solución.  
**Y Euskadi tiene un plan.**

[zonatensionadaeuskadi.eus](http://zonatensionadaeuskadi.eus)



**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA

# El problema de la vivienda tiene solución. Y Euskadi tiene un plan.

Durante demasiado tiempo hemos hablado de la vivienda como si fuera una especie de destino inevitable, algo que solo podíamos lamentar. No compartimos esa mirada resignada. En Euskadi vivimos una crisis habitacional seria, pero no estamos ante un fenómeno inabordable: **la vivienda puede volver a ser la base material de la vida de miles de familias, y no su principal preocupación.**



La crisis de la vivienda es un problema estructural que se ha acentuado en los últimos años hasta consolidarse como la principal preocupación en Euskadi, según el Sociómetro del Gobierno Vasco de junio de 2025. La vivienda es la puerta de acceso a una gran parte de los derechos básicos para desarrollar nuestro proyecto vital y, por ello, es necesaria una visión integral e integradora, sin prejuicios ni anteojeras ideológicas, que evite brechas de desigualdad y que promueva la estabilidad económica y social de Euskadi.

Hoy, una parte sustancial de la población necesita **soluciones flexibles, asequibles y adaptadas a nuevos perfiles sociales: jóvenes en proceso de emancipación, personas mayores que viven solas, familias monoparentales, migrantes o personas en situación de vulnerabilidad**. El 80 % de las personas que necesitan acceder a su primera vivienda no dispone de ingresos suficientes para afrontar la adquisición o el alquiler en el mercado libre. Este dato refuerza la necesidad de una oferta pública y protegida robusta y continuada.

**El Gobierno Vasco ha sido pionero en España en materia de políticas de vivienda pública** y, desde esa posición, refuerza su actitud proactiva, con la ambición de cambiar las cosas y **buscar nuevas soluciones para lograr que más personas en Euskadi puedan acceder a un hogar digno**. No se trata solo de construir más, sino de **construir mejor y más justo**, poniendo la vivienda en el **centro de las políticas públicas** y como **eje de la cohesión social**.

**Este Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi nace de años de trabajo**, de reformas legales, de nuevos recursos económicos y de acuerdos con múltiples agentes. Agrupa en un único documento la “caja de herramientas” con la que queremos responder a la actual crisis de oferta de vivienda disponible, tanto para las personas más vulnerables como para el grueso de las clases medias.

**Construir**  
**10.000 viviendas**  
**de las cuales**  
**7.000 serán en**  
**alquiler.**

**Movilizar**  
**para el alquiler**  
**15.000 viviendas**  
**vacías.**

**Facilitar el**  
**alquiler de**  
**vivienda a las**  
**personas más**  
**jóvenes.**

**Proyectar**  
**2.000 nuevos**  
**alojamientos**  
**dotacionales.**



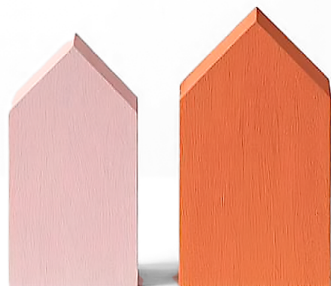
En esta legislatura nos hemos fijado compromisos muy concretos: construir 10.000 viviendas protegidas de las cuales 7.000 serán en alquiler asequible, movilizar hasta 15.000 viviendas vacías hacia el alquiler, facilitar el alquiler de vivienda libre a las personas en situación de vulnerabilidad y a jóvenes, así como proyectar nuevos alojamientos dotacionales allí donde más se necesitan. Todo ello, complementado con medidas para estabilizar los precios del alquiler, reforzar las ayudas para acceder a una vivienda y aprovechar al máximo la ciudad ya construida.

**El Plan aborda el problema desde todos los ángulos y despliega medidas concretas y eficaces**, reduce los procedimientos y la burocracia, apuesta por soluciones innovadoras y diferentes con el objetivo de mejorar de manera real y tangible el acceso a la vivienda de la ciudadanía.

No es un plan de una sola institución. **Este Plan incorpora medidas impulsadas o compartidas por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España, por las diputaciones forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, por los ayuntamientos declarados como Zonas de Mercado Residencial Tensionado y por otros departamentos del Gobierno Vasco.** Lo significativo no es qué institución hace qué: lo importante es saber qué soluciones existen para ti. **Municipio a municipio, barrio a barrio, porque cada metro cuadrado suma.**

# El pacto social por la vivienda 2022–2036: el horizonte compartido.

Para que el problema de la vivienda tenga solución, no basta con reaccionar a la urgencia del momento: **hace falta una mirada larga y compartida.** Ese es precisamente el sentido del Pacto Social por la Vivienda 2022–2036, impulsado por el Gobierno Vasco junto a instituciones, agentes sociales, empresas, tercer sector, academia y ciudadanía.



El Pacto fija metas cuantitativas a alcanzar de forma progresiva hasta 2036 y marca seis líneas de actuación prioritarias para conseguirlas.

Sus **objetivos centrales** son dos:

- **Aumentar** de forma muy significativa **la oferta de alquiler asequible**, hasta contar con un **parque de 50.000 viviendas** en alquiler protegido.
- **Duplicar el ritmo actual de rehabilitación de viviendas**, hasta alcanzar alrededor de **350.000 viviendas rehabilitadas en 15 años** (aproximadamente una de cada tres viviendas del parque residencial vasco), mejorando el confort, la accesibilidad y la eficiencia energética de los hogares.

Estas **metas a 2036** dan contexto a los objetivos de cada legislatura. El compromiso de poner en marcha **7.000 nuevas viviendas protegidas** en este periodo de gobierno es el primer peldaño de ese horizonte hacia las **50.000 viviendas en alquiler asequible**, un parque que actualmente supera ya las **17.000 viviendas gestionadas** por nuestra agencia pública de alquiler: Alokabide. Se prevé asimismo un parque total de unas **116.000 viviendas protegidas** en todos los regímenes (alquiler, venta...). Son cifras ambiciosas, pero realistas si cada actor hace su parte.

El Pacto no es solo un listado de objetivos: también **define cómo debemos trabajar para lograrlos**. Plantea **seis líneas de actuación** que orientan las políticas de vivienda de los próximos años:

- 1. Más inversión en vivienda y rehabilitación,** con una fiscalidad que premie el alquiler asequible y la mejora del parque construido.
- 2. Más dimensión social en la política de vivienda,** mejor conectada con servicios sociales, juventud, mayores, discapacidad, igualdad, empleo... para dar respuestas integrales al sinhogarismo, a las familias numerosas y al acceso a la vivienda de las personas jóvenes.
- 3. Vivienda en el centro de la agenda municipal,** impulsando la elaboración de planes locales de vivienda y apoyando a los ayuntamientos en su despliegue.
- 4. Un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador,** que apueste por la capacitación, el talento y la innovación, y que favorezca la incorporación de más mujeres al sector.
- 5. Inteligencia de datos y evaluación avanzada,** reforzando el papel del **Observatorio Vasco de la Vivienda** como herramienta estable de análisis, evaluación y seguimiento.
- 6. Implicación y colaboración público-privada,** con el Foro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi como espacio estable de participación y coordinación entre agentes, e impulsando procesos de participación ciudadana.

Para que todo esto no se quede en buenas intenciones, **el Pacto incorpora mecanismos de seguimiento y rendición de cuentas**. El Observatorio Vasco de la Vivienda elabora un informe anual de seguimiento, público y accesible, que permite monitorizar los avances con transparencia y ajustar el rumbo cuando haga falta. De este modo, la vivienda se consolida como una verdadera política estructural de país, evaluable y exigible, y no como una suma de medidas aisladas.

Con este horizonte compartido y evaluable, **este Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi aterriza los acuerdos del Pacto Social y del actual Plan Director de Vivienda en medidas concretas, pensadas desde la experiencia cotidiana de la ciudadanía. No es necesario conocer leyes o competencias para entenderlo: lo importante es saber qué se está haciendo, cómo te afecta y qué puedes hacer tú para acceder a una vivienda digna y asequible.**

# Qué estamos haciendo.

## 1. Aumentar el número de viviendas.

- Más suelo en colaboración con los ayuntamientos.
- Reservas estratégicas de suelo y nuevas figuras urbanísticas.
- Impulso a la vivienda protegida también en el ámbito rural.
- Levantes en edificios públicos.
- Conversión de locales en viviendas para alquilar a precios asequibles.
- Movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible.

## 2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.

- Mecanismos principales de control y contención de precios.
- Ventajas fiscales.

## 3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

SI ERES JOVEN Y QUIERES EMANCIPARTE.

- Cupo de vivienda protegida en alquiler para jóvenes.
- Gaztelagun: ayuda directa para pagar el alquiler libre.
- Más alojamientos dotacionales para personas jóvenes.
- Gazteaval: un empujón para comprar tu primera vivienda.

SI TU HOGAR TIENE INGRESOS BAJOS O ESTÁS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

- Derecho subjetivo a la vivienda reforzado.
- Prioridades sociales en el acceso a vivienda protegida.
- Coordinación con otras políticas sociales.

SI QUIERES ACCEDER A UN ALQUILER ASEQUIBLE.

- Bizigune: más clases medias accediendo a alquiler asequible.

SI TIENES UNA VIVIENDA VACÍA Y DUDAS SI ALQUILARLA.

# Cómo los estamos haciendo.

- 1.** Con reformas legislativas y normativas.
- 2.** Impulsando la colaboración.
- 3.** Captando más financiación.
- 4.** Impulsando la industrialización.



# Qué estamos haciendo.

El Plan se estructura en torno a **tres grandes preguntas** que cualquier persona se puede hacer:

*¿Existe oferta de vivienda asequible en mi municipio?*

*¿Puedo pagar el alquiler o la hipoteca sin renunciar a mi proyecto profesional o de vida?*

*¿Qué ayudas tengo para acceder a una vivienda?*





A partir de aquí, presentamos **tres grandes líneas de actuación:**

- 1. Aumentar el número de viviendas.**
- 2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.**
- 3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.**

# 1. Aumentar el número de viviendas.

---

La demanda de vivienda ha aumentado en los últimos años como consecuencia de cambios demográficos (mayor longevidad, reducción del tamaño de los hogares, llegada de nueva población), de la concentración en entornos metropolitanos y de la presión ejercida por los alojamientos turísticos en determinados municipios. Esta demanda ya no afecta solo a las personas más vulnerables, sino también a amplias capas de las clases medias.

Para responder a esta realidad, **el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana se ha marcado como prioridad aumentar el número de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precios asequibles**, especialmente en las zonas donde más se necesita. Ese esfuerzo **se concreta en tres escalas:**

- **En esta legislatura:** El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana prevé **superar con holgura** el compromiso gubernamental de promover **7.000 viviendas de protección pública durante la legislatura**. Entre las actuaciones ya iniciadas por el **Departamento y Visesa**, que **suman 3.669 viviendas** y alojamientos dotacionales, y el mantenimiento del ritmo actual de **1.700 nuevas unidades anuales**, se configura una proyección que, junto con las adquisiciones para el parque público, las nuevas calificaciones de derecho de superficie —más de 560 en el último año—, las **viviendas captadas mediante Bizigune** y las aproximadamente **1.300 promociones anuales de vivienda protegida en venta** impulsadas por agentes privados, permite estimar un **balance provisional superior a las 10.000 nuevas viviendas protegidas**. De ellas, el Gobierno se compromete a que 7.000 se destinen a alquiler asequible.
- En el horizonte del Pacto Social por la Vivienda: Llegar, de forma progresiva, a un **parque de 50.000 viviendas en alquiler asequible**, capaz de ofrecer alternativas estables a jóvenes, hogares con menos ingresos y clases medias.

## Qué estamos haciendo.

### 1. Aumentar el número de viviendas.

- **En el conjunto del sistema de vivienda protegida:** avanzar hacia unas **116.000 viviendas protegidas en Euskadi en todos los regímenes**, duplicando la oferta actual de alquiler asequible y aumentando el parque de vivienda protegida en más de un 50 % para 2036.

**No son solo números: son hogares.** Cada una de esas 7.000 viviendas que se ponen en marcha en esta legislatura, y cada una de las viviendas que se suman al horizonte de 50.000 alquileres asequibles, es una familia menos que sufre las dinámicas de un mercado caracterizado por escasa oferta y un alquiler desbocado.

Para alcanzar estos objetivos, **el Plan despliega un conjunto de medidas que van desde la movilización de suelo y la simplificación de trámites urbanísticos, hasta la movilización de viviendas vacías, la colaboración con los ayuntamientos y el impulso de la construcción industrializada. Entre ellas destacan:**

## MÁS SUELO EN COLABORACIÓN CON LOS AYUNTAMIENTOS.

**Se refuerzan los acuerdos** con los municipios para poner a disposición suelos finalistas **para vivienda protegida**, especialmente en las zonas tensionadas.

Se facilita que los ayuntamientos que no disponen de recursos suficientes puedan desarrollar suelos de su propiedad mediante fórmulas de colaboración con el Gobierno Vasco y con otros agentes públicos y privados.

## RESERVAS ESTRATÉGICAS DE SUELO Y NUEVAS FIGURAS URBANÍSTICAS.

La nueva **Ley de Medidas Urgentes permite crear reservas estratégicas de suelo** para que el Gobierno Vasco promueva más vivienda protegida, así como acortar plazos urbanísticos mediante figuras específicas, reduciendo a la mitad los tiempos entre la planificación y la construcción de vivienda.

## Qué estamos haciendo.

1. Aumentar el número de viviendas.

### IMPULSO A LA VIVIENDA PROTEGIDA TAMBIÉN EN EL ÁMBITO RURAL.

Se facilita la promoción de vivienda protegida en municipios de menor tamaño, apoyando así la lucha contra el despoblamiento y reforzando la cohesión territorial.

### LEVANTES EN EDIFICIOS PÚBLICOS.

Se redensifica el parque público de vivienda actuando sobre la ciudad construida mediante la **autorización de levantes de hasta dos alturas retranqueadas en los edificios de propiedad pública** en los que actualmente hay viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, siempre que las características constructivas lo permitan.

Con esta medida se pretende construir hasta **2.000 nuevos alojamientos dotacionales para jóvenes** en los próximos años.

### CONVERSIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS PARA ALQUILER A PRECIOS ASEQUIBLES.

Se facilita la conversión de locales comerciales y espacios industriales en viviendas al flexibilizar determinadas condiciones (como soleamiento u orientación), permitiendo crear más vivienda sin consumir nuevo suelo.

Esta medida es especialmente **útil en contextos urbanos densos**, donde el suelo escasea y se requiere una mayor flexibilidad para adaptar el parque construido a nuevas demandas sociales.

Se estima que en Euskadi hay más de **7.500 locales comerciales en desuso susceptibles de convertirse en vivienda**.

## Qué estamos haciendo.

1. Aumentar el número de viviendas.

## MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE.

La proporción de viviendas destinadas al **alquiler en Euskadi** se sitúa en torno al **15 % del parque de viviendas, lejos de los estándares europeos**. Al mismo tiempo, existen decenas de miles de viviendas vacías que podrían ser gestionadas para el alquiler.

Desde 2021 está vigente la aplicación de un **canon a las viviendas deshabitadas como medida estructural y disuasoria**. Se ha regulado su aplicación para que tenga un claro efecto movilizador y no meramente recaudatorio, contemplando excepciones justificadas.

Para incentivar a las personas propietarias a poner sus viviendas en el mercado, en alquiler público o asequible, a través de programas como **Bizigune** o **Alokaplus**, se han mejorado:

- Las rentas que se pagan a la propiedad que **cede su vivienda para que Alokabide gestione esas viviendas en régimen de alquiler público**, despreocupándose por completo de la gestión y recuperando la vivienda en el mismo estado en el que se entrega (Bizigune).

- La **seguridad jurídica** para quienes alquilan por debajo de los índices de referencia, proporcionándoles un seguro público que cubre impagos y desperfectos (Alokaplus).
- Las **bonificaciones fiscales en el IRPF** por los rendimientos del alquiler.

Todo ello **se gestiona desde Alokabide** con una fuerte apuesta por los **seguros frente a impagos y daños**, y con la gestión integral del alquiler por parte del sector público, reduciendo la incertidumbre de las personas propietarias.

**En conjunto, estas medidas permiten producir nueva vivienda allí donde más se necesita, aprovechar mejor la ciudad ya construida y movilizar viviendas y locales hoy infrautilizados.**

## 2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.

---

En paralelo al incremento del número de viviendas protegidas disponibles en régimen de alquiler, **el Plan incorpora medidas para frenar la escalada de precios en el mercado libre del alquiler y proteger a las personas inquilinas**, a la vez que se protege a las personas propietarias.

La principal herramienta para hacerlo es la declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado, conocidas como zonas tensionadas.

**Las zonas tensionadas son una herramienta innovadora que permite actuar de forma proactiva en municipios donde la demanda de vivienda ha superado las capacidades del mercado.**

Se definen en colaboración con los ayuntamientos y conllevan medidas especiales para proteger los intereses de las personas inquilinas y de las propietarias.

Se conciben como una herramienta temporal, con planes de acción trianuales que permiten a las zonas tensionadas abordar la problemática de acceso a la vivienda con una batería de medidas orientadas a aumentar la oferta y proteger a la demanda.

## **Qué estamos haciendo.**

2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.

**El impacto esperado a medio plazo gracias a la aplicación de estos planes es:**

- **Estabilización, o incluso reducción, de los precios de alquiler.**
- **Protección de las personas inquilinas actuales ante aumentos significativos en el alquiler.**
- **Aumento de la oferta de viviendas en alquiler a precios más asequibles.**
- **Redistribución de la oferta de alquiler: de alquileres turísticos o de corta duración, al alquiler residencial.**

## Qué estamos haciendo.

2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.

# MECANISMOS PRINCIPALES DE CONTROL Y CONTENCIÓN DE PRECIOS.

Dentro de las zonas tensionadas **se activan dos mecanismos principales de control y contención de precios:**

## Índice de referencia del alquiler

Lo establece el **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España**, en colaboración con las haciendas forales, que aportan la información necesaria.

**Define un rango de precios objetivo** para cada vivienda concreta en alquiler, en función de sus características y zona. Se actualiza periódicamente para reflejar las condiciones cambiantes del mercado.

Aplica, principalmente:

- En la **renovación de los contratos de alquiler** de grandes tenedores.
- En los **nuevos contratos de viviendas que entran por primera vez en el mercado de alquiler** residencial.
- En los **nuevos contratos de viviendas que no han estado alquiladas en los últimos cinco años**.

## Índice de actualización de rentas de alquiler (IRAV)

Lo publica mensualmente el **Instituto Nacional de Estadística (INE)**.

Define el incremento máximo que se puede aplicar en todos los contratos de alquiler, sustituyendo al IPC como índice de referencia para revisar la renta anual y protegiendo a las personas inquilinas frente a grandes incrementos.

**Se aplica en la revisión anual de cualquier contrato de alquiler vigente** y, en las zonas tensionadas, también durante las prórrogas extraordinarias a las que pueden acogerse las personas inquilinas, y también en los nuevos contratos, que tendrán que determinar su renta mensual encadenando el precio del contrato anterior.

Para que alquilar a precios razonables sea una opción atractiva, las haciendas forales y el Gobierno Vasco han puesto en marcha un conjunto de incentivos para las personas propietarias. La idea es clara: que puedas obtener una rentabilidad justa, con seguridad, y contribuyendo al alquiler asequible.



## Qué estamos haciendo.

2. Limitar los precios del alquiler en el mercado libre.

## VENTAJAS FISCALES.

Si alquilas **por debajo del 90 %** del índice de referencia, puedes obtener una **bonificación del 50 % en el IBI** de esa vivienda, con un **10 % adicional** si el alquiler es para **jóvenes hasta 36 años** o **familias vulnerables**.

En el **IRPF**, puedes deducirte hasta el **60 % de los ingresos por alquiler** cuando el precio está por debajo del índice de referencia, y **hasta el 70 % si alquilas a través de programas públicos como Bizigune**. En este caso, además de las ventajas fiscales, cuentas con:

- **Cobro garantizado** del alquiler por parte de la Administración, incluso si la persona inquilina no paga o la vivienda está temporalmente vacía.
- **Seguro de daños y gestión integral del alquiler** (contratos, seguimiento, relación con personas inquilinas).
- **Devolución garantizada de la vivienda en buen estado** al finalizar el periodo de cesión.
- **Asesoramiento jurídico y mediación gratuita** para prevenir y resolver conflictos.
- **Ayudas para rehabilitar y mejorar la vivienda**.

Asimismo, puedes acceder a **subvenciones de hasta el 50 % del coste de la rehabilitación y a préstamos a interés cero** para el resto. Además, existen deducciones fiscales por rehabilitación del 18 % en el IRPF. Participar en programas de alquiler asequible puede darte prioridad en otras ayudas públicas para rehabilitar o mejorar tu vivienda.

### 3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

---

No todas las personas se enfrentan al problema de la vivienda de la misma manera. Por eso, además de aumentar la oferta de vivienda protegida y ordenar el mercado del alquiler, hemos reforzado un conjunto de ayudas y programas adaptados a diferentes situaciones vitales: **juventud, hogares con menos ingresos, clases medias, personas que quieren comprar su primera vivienda o personas que quieren poner su piso en alquiler con seguridad.**



### Qué estamos haciendo.

3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

## SI ERES JOVEN Y QUIERES EMANCIPARTE.

### Cupo de vivienda protegida en alquiler para jóvenes.

Se establece el compromiso de **dedicar el 50 % de toda la vivienda protegida en alquiler a personas jóvenes menores de 36 años.**

Esto significa más oportunidades reales para encontrar un alquiler asequible en tu municipio o en tu entorno más cercano.

### Gaztelagun: ayuda directa para pagar el alquiler libre.

Si tienes entre **18 y 35 años y alquilas una vivienda o una habitación, puedes optar a la ayuda Gaztelagun (hasta 300€)**, que se ha reforzado para llegar a más gente:

- **Se elevan las rentas máximas del alquiler subvencionable**, que pasan a ser aproximadamente:
  - **900 € en capitales** (o hasta el 95% de la Encuesta del Mercado del Alquiler (EMAL) en zonas tensionadas).
  - **800 € en áreas funcionales y municipios grandes.**
  - **750 € en el resto de Euskadi.**
- Se elevan los límites de **ingresos máximos anuales** para acceder a la ayuda, aumentando el umbral para solicitudes individuales hasta **39.184 euros**, además de hacerlo igualmente para unidades convivenciales con dos titulares y familias numerosas.
- Se incorporan **nuevas modalidades**: el alquiler de habitaciones y el subarrendamiento se reconocen como situaciones subvencionables.

### Qué estamos haciendo.

3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

### Más alojamientos dotacionales para personas jóvenes.

Además de la vivienda protegida tradicional, **se impulsan nuevos alojamientos dotacionales en alquiler para personas jóvenes**, especialmente en zonas de alta demanda, aprovechando mejor el parque público existente y construyendo sobre edificios ya levantados (mediante levantes).

### Gazteaval: un empujón para comprar tu primera vivienda.

Si lo que quieres es **comprar tu primera vivienda**, el programa **Gazteaval avala el 20 % del valor de la hipoteca** que normalmente no cubren las entidades financieras, siempre que el inmueble esté en Euskadi y no supere un determinado precio máximo de compra.

Pueden **beneficiarse** personas **entre 18 y 39 años que hayan residido en Euskadi al menos 2 de los últimos 5 años y cuyos ingresos no superen ciertos límites**, tanto en el caso de solicitante único como en el de dos titulares. Es una medida de colaboración público-privada a través del Instituto Vasco de Finanzas y las entidades bancarias que se adhieren al programa, con un calendario definido y un importe máximo global.

### Qué estamos haciendo.

3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

## SI TU HOGAR TIENE INGRESOS BAJOS O ESTÁS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD.

### Derecho subjetivo a la vivienda reforzado.

Se han aumentado los **ingresos máximos** para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, de forma que más **hogares con bajos ingresos** puedan ser atendidos:

- **14.000 €/año** para unidades convivenciales de **1 miembro**.
- **18.000 €/año** para unidades de **2 miembros**.
- **20.000 €/año** para unidades de **3 o más miembros**.

Además, se añade el requisito de un **mínimo de 3 años de empadronamiento en Euskadi** para la adjudicación de vivienda pública en alquiler, reforzando el vínculo con el territorio.

### Prioridades sociales en el acceso a vivienda protegida.

Se amplía la **prioridad de las mujeres víctimas de violencia machista** en el acceso a vivienda de protección pública y se garantiza el acceso de determinados colectivos a la adjudicación extraordinaria o directa, atendiendo a situaciones de especial vulnerabilidad.

### Coordinación con otras políticas sociales.

El **Plan contempla la Prestación Económica de Vivienda** (por reconocimiento del Derecho Subjetivo), se coordina con las ayudas de emergencia social al alquiler, y otros instrumentos gestionados por el Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico y por los servicios sociales municipales o de las haciendas forales, con el objetivo de evitar desahucios y ayudar a que las personas puedan mantener su hogar.

### Qué estamos haciendo.

3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

## SI QUIERES ACCEDER A UN ALQUILER ASEQUIBLE.

### Bizigune: más clases medias accediendo a alquiler asequible.

Se **amplía el umbral máximo** de ingresos para acceder como persona inquilina a una vivienda del programa Bizigune, **pasando de 21.000 € a 45.022,57 €**, equiparándolo al régimen general de VPO. De este modo, también **la clase media puede acceder a este parque de vivienda en alquiler asequible.**

**Bizigune es el programa mediante el cual las personas propietarias ceden sus viviendas vacías al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco** para su alquiler temporal, en unas condiciones especiales y a precios asequibles.

Para las **personas inquilinas**, Bizigune ofrece:

- Viviendas con rentas ajustadas a los ingresos.
- Contratos estables y con todas las garantías legales.
- Viviendas que han pasado controles previos de habitabilidad y calidad.

Para las **personas propietarias**, ofrece:

- Ingresos estables y garantizados por la Administración.
- Cobertura frente a impagos y daños.
- Asesoramiento y gestión integral del alquiler.
- Acceso a reformas para la mejora y adecuación del inmueble.

Para la **sociedad** en su conjunto, supone:

- Movilizar viviendas vacías hacia el alquiler social y asequible.
- Reforzar el parque de alquiler en barrios ya consolidados, evitando la degradación de edificios y entornos urbanos.

### Qué estamos haciendo.

3. Ayudar a acceder a una vivienda estable y asequible.

## SI TIENES UNA VIVIENDA VACÍA Y DUDAS SI ALQUILARLA.

Si eres propietario o propietaria de una vivienda vacía, **el Plan pone a tu disposición una combinación de garantías, incentivos y servicios** para que alquilar sea una opción segura y atractiva:

- **Programas** como **Bizigune**, que se hacen cargo de la gestión y garantizan la renta.
- **Incentivos fiscales** (IRPF e IBI) cuando alquilas a largo plazo y a precios asequibles.
- **Seguros frente a impagos y desperfectos.**
- **Apoyo en rehabilitación y pequeñas obras** cuando sea necesario poner la vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad.

En definitiva, se trata de ofrecerte seguridad y simplicidad: tú aportas la vivienda; las instituciones te ayudan con el resto.

# Cómo estamos haciendo todo lo anterior.

Además de explicar qué medidas se ponen en marcha, es importante explicar cómo se hace posible este cambio de escala: **qué hemos cambiado en las leyes, cómo nos coordinamos con otras instituciones, de dónde salen los recursos y por qué hablamos de una nueva forma de construir vivienda.**





El Plan se apoya en  
cuatro grandes palancas:

- 1.** Con reformas legislativas y normativas.
- 2.** Impulsando la colaboración.
- 3.** Captando más financiación.
- 4.** Impulsando la industrialización de la construcción.

# 1. Con reformas legislativas y normativas.

---

Este Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi **se fundamenta sobre tres instrumentos principales:**

- La **Ley vasca de vivienda.**
- La **nueva Ley de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.**
- El **Decreto de Modificación Urgente de disposiciones reglamentarias de vivienda.**

A través de ellos, el Gobierno Vasco se dota de un marco legal más eficaz, contemporáneo y alineado con los objetivos sociales y ambientales del siglo XXI, que **favorece la equidad, agiliza la actuación administrativa y permite afrontar con mayor contundencia** los retos actuales en materia de vivienda.

Entre las modificaciones más relevantes se encuentran:

- La posibilidad de **crear reservas estratégicas de suelo** para vivienda protegida.
- **Nuevas figuras urbanísticas** para acortar plazos y simplificar trámites.
- Un **marco sancionador más efectivo** en zonas declaradas como mercado tensionado, frente a usos inadecuados o especulativos de la vivienda protegida.
- **La prohibición de nuevas viviendas de uso turístico (VUT)** en zonas declaradas como tensionadas.

Junto a esta ley, el Pacto Social por la Vivienda 2022–2036 y el Plan Director de Vivienda dan coherencia estratégica y horizonte temporal a las actuaciones.

**La Ley de Medidas Urgentes incorpora cambios en diversas normas del marco vasco para facilitar la producción de vivienda de protección pública, agilizar los procedimientos urbanísticos y garantizar el acceso a la vivienda en condiciones dignas.**

## 2. Impulsando la colaboración.

---

La vivienda es una política profundamente interdependiente: ningún nivel institucional puede abordarla en solitario. Por eso se han reforzado los mecanismos de coordinación:

- **Con los ayuntamientos**, tanto en la identificación y declaración de zonas tensionadas como en la puesta a disposición de suelo, la elaboración de planes locales de vivienda y la gestión del parque público.
- **Con las diputaciones forales**, en materia fiscal, de datos y de apoyo económico.
- **Con el Gobierno de España**, a través de la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda, los fondos de apoyo al alquiler y la financiación europea canalizada hacia la vivienda y la rehabilitación.
- **Con otros departamentos del Gobierno Vasco** (juventud, bienestar, empleo, igualdad, turismo...) para integrar la vivienda en el conjunto de las políticas sociales, económicas y de planificación territorial.
- **Con el tercer sector, las cooperativas, las empresas de la construcción y las entidades financieras**, a través de fórmulas de colaboración público-privada-social.

**Esta colaboración se articula mediante mesas de trabajo, foros estables como el Foro de Urbanismo y Vivienda, y procesos de participación ciudadana** que han permitido escuchar a miles de personas y decenas de organizaciones.

## 3. Captando más financiación.

---

**Las políticas de vivienda requieren un esfuerzo inversor sostenido en el tiempo.** En los últimos años se ha incrementado de forma muy notable el presupuesto destinado a vivienda protegida y alquiler asequible, orientando recursos propios y europeos hacia este objetivo.

**Entre las medidas más destacadas se encuentran:**

- El incremento progresivo de los recursos propios del Gobierno Vasco para las políticas públicas de vivienda, alcanzando en 2026 cerca de los 600 millones de euros.
- La creación de instrumentos de colaboración con entidades financieras, organismos europeos y agentes privados de perfil social, como un fondo social de vivienda con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y el Instituto de Crédito Oficial (ICO) que se destinará en exclusiva a la promoción de vivienda protegida.
- La orientación de fondos europeos hacia la construcción de vivienda protegida y la rehabilitación energética y accesible del parque existente.
- La implicación de promotores y cooperativas en proyectos de alquiler protegido, diversificando los actores que participan en la producción de vivienda asequible.

**Gracias a este esfuerzo, se ha podido aumentar de forma significativa el presupuesto destinado a vivienda** y consolidar una senda de inversión que se alinea con los objetivos del Pacto Social por la Vivienda.

### FONDO SOCIAL

La Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, aprobada en el Parlamento Vasco, contempla la puesta en marcha de un nuevo Fondo Social de Vivienda destinado a multiplicar la capacidad de producción de vivienda protegida mediante un instrumento financiero que permitirá acudir a un endeudamiento razonable sin computar como deuda pública. Este fondo, actualmente en fase de diseño y cuya definición se prevé culminar en 2026, busca movilizar socios institucionales y privados —entre ellos el ICO, el BEI y diversas fundaciones bancarias— interesados en inversiones estables y de rentabilidad moderada. El objetivo es apalancar hasta 2.000 millones de euros para promover 10.000 viviendas protegidas, especialmente en las capitales y sus áreas metropolitanas, combinando la reserva de suelo, la declaración de actuaciones prioritarias y el propio fondo como fórmula para responder a la elevada demanda residencial.

## 4. Impulsando la industrialización de la construcción.

---

Por último, **el Plan apuesta por una transformación profunda del modelo constructivo**, mediante la industrialización, la construcción modular y la digitalización de procesos.

### Esta apuesta permite:

- Reducir los plazos de entrega de las promociones, acelerando de manera crucial la disponibilidad de vivienda social y de alquiler asequible.
- Contener y optimizar los costes de construcción, haciendo más eficiente el uso de los recursos públicos.
- Generar empleo de calidad en el sector de la construcción y actividades vinculadas.
- Disminuir el impacto ambiental de las nuevas promociones y rehabilitaciones, al optimizar materiales y procesos, y al favorecer soluciones constructivas más sostenibles.

Combinada con las actuaciones sobre levantes, conversión de locales y rehabilitación masiva prevista en el Pacto Social, **la industrialización convierte a la vivienda en un ámbito de innovación económica y social**, además de una política esencial de bienestar.



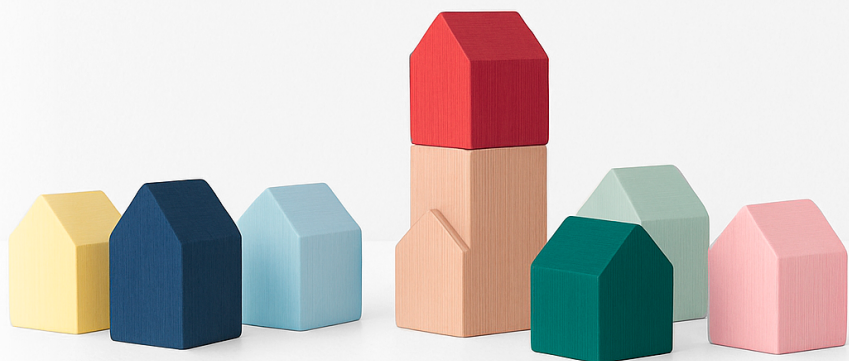
# Un problema con solución

La vivienda es demasiado importante como para limitarse a permanecer de manera continuada en el diagnóstico. Este **Plan Integral de Acceso a la Vivienda de Euskadi** nace de la convicción de que el problema de la vivienda tiene solución y de que, para alcanzarla, necesitamos **ambición en los objetivos, honestidad en los diagnósticos, humildad para rectificar** cuando sea necesario y **cooperación leal entre instituciones**, empresas y sociedad civil.

**No prometemos soluciones mágicas. Prometemos trabajo, transparencia y corresponsabilidad.** Si cada nivel institucional y cada actor hace su parte, podremos demostrar que la vivienda deja de ser la mayor preocupación de las y los vascos y vuelve a ser la base material de la vida de miles de familias.



# **El problema de la vivienda tiene solución. Y Euskadi tiene un plan.**





**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA