

Propuesta integral para garantizar el acceso a la vivienda

Programa residencial para España con un plan específico para Canarias

Horizonte de actuación 2027–2045

Documento para presentación y debate político · 3 de octubre de 2026

El compromiso que proponemos

Queremos que cualquier persona pueda desarrollar su vida en una vivienda adecuada y estable, con sus ingresos propios y sin depender de una herencia. La vivienda debe permitir emanciparse, cuidar, trabajar y envejecer con dignidad.

Proponemos construir un sistema que combine un parque asequible permanente, una oferta privada suficiente y una protección efectiva de los hogares. Su financiación, mantenimiento y capacidad de respuesta deben acompañar los cambios de población, ingresos y necesidades.

Esta propuesta expresa una elección progresista: dedicar recursos y capacidad pública a garantizar el acceso, conservar el patrimonio financiado por la sociedad y repartir con mayor equidad las rentas del suelo. Reconoce la propiedad privada y la participación de empresas, cooperativas y entidades sociales bajo reglas transparentes.

Qué contiene el programa

Medidas para el acceso y la permanencia; producción y rehabilitación; regulación y fiscalidad; financiación; responsabilidades institucionales; aplicación a Canarias; calendario y evaluación.

La propuesta define compromisos políticos y mecanismos de ejecución. Las metas de viviendas, los plazos individuales de acceso y el presupuesto definitivo se aprobarán con una memoria territorial y económica. Las simulaciones de la investigación previa no se presentan como previsiones nacionales.

1 Un acceso que se pueda sostener

El objetivo es reducir de forma sostenida la exclusión residencial y evitar que la siguiente generación vuelva a afrontar la misma crisis. Mediremos el resultado por los hogares que acceden a una vivienda adecuada y pueden conservarla.

Una garantía progresiva con responsables identificados

Proponemos desarrollar una garantía de acceso mediante normas y convenios entre administraciones. Debe precisar beneficiarios, prestaciones, administración responsable, procedimiento de reclamación y financiación. La prevención de la pérdida de alojamiento y la atención de urgencias tendrán prioridad desde el inicio. El acceso estable se ampliará con capacidad y recursos verificables.

Cada solicitud tendrá una respuesta motivada. Publicaremos los tiempos de espera, los incumplimientos y las medidas correctoras. El alojamiento provisional tendrá seguimiento y una vía hacia una solución estable; no se contabilizará como vivienda definitiva.

Pagar la vivienda sin renunciar a lo básico

La aportación del hogar se determinará según ingresos y composición familiar, preservando recursos para alimentación, suministros, cuidados y movilidad necesaria. El 30 % de los ingresos será una referencia orientativa, complementada por el dinero que queda disponible después de pagar la vivienda. Para rentas bajas, esa segunda comprobación será decisiva.

Cuando el alquiler del parque asequible supere la capacidad de pago, habrá una ayuda explícita, revisable y coordinada con las prestaciones de ingresos. Su retirada será gradual para evitar que una mejora salarial provoque una pérdida desproporcionada de apoyo. En el mercado privado, las ayudas se vincularán a condiciones verificables y se evaluará su posible traslado a los alquileres.

Prioridades claras y trato igualitario

La asignación atenderá a necesidad residencial, ingresos, patrimonio realmente utilizable, discapacidad y responsabilidades de cuidado. Daremos prioridad a las situaciones más graves, con vías de acceso para jóvenes y hogares trabajadores excluidos del mercado. Los criterios serán públicos, recurribles y compatibles con la igualdad de trato. Las viviendas se distribuirán para evitar segregación y facilitar la movilidad entre municipios.

2 Un parque asequible que permanezca

La inversión pública debe dejar una capacidad residencial que siga prestando servicio durante décadas. Proponemos ampliar un parque de alquiler asequible y de cesión de uso, con protección jurídica, mantenimiento y reinversión de sus ingresos.

Distintas formas de propiedad con una obligación común

Participarán administraciones, cooperativas en cesión de uso y entidades con rentabilidad limitada. Podrán incorporarse operadores privados mediante contratos que definan precio, duración, calidad, selección de residentes y retorno público. El apoyo recibido determinará obligaciones proporcionales y mecanismos de recuperación ante incumplimiento.

El suelo público destinado a este sistema se conservará preferentemente en titularidad pública mediante derechos de uso adecuados. Las viviendas tendrán protección duradera y registrada. Propondremos impedir su venta libre sin una sustitución equivalente del servicio y del valor público, con control jurídico de las excepciones. Ninguna ley puede eliminar toda reversión futura, pero sí hacerla visible, costosa y sujeta a responsabilidad.

Construir adquirir y rehabilitar donde resulte mejor

Cada programa comparará construcción nueva, rehabilitación, compra y acuerdos de alquiler estable según coste completo, localización, plazo y servicio. Comprar una vivienda existente puede proteger a un hogar, pero no aumenta por sí mismo el número de viviendas. Distinguiremos ambas contribuciones.

La vivienda vacía solo se incorporará al balance de oferta después de comprobar disponibilidad, habitabilidad y situación jurídica. Ofreceremos rehabilitación y gestión pública del alquiler a cambio de contratos prolongados y rentas pactadas. Las actuaciones obligatorias requerirán fundamento legal, proporcionalidad y garantías.

Conservar la calidad y facilitar los cuidados

Las promociones tendrán reservas de mantenimiento, inspecciones y planificación de reposiciones. Incorporarán accesibilidad, confort térmico, eficiencia energética y tipologías adecuadas para hogares pequeños y mayores. Las cooperativas deberán permitir el acceso de personas con poco ahorro mediante apoyos a las aportaciones iniciales y salvaguardas frente al endeudamiento.

Reforzaremos la vivienda estable acompañada de servicios para personas sin hogar y otras necesidades intensas. La calidad del entorno, los centros educativos y el transporte formarán parte de la evaluación de cada promoción.

3 Más oferta y mejores reglas

Suelo preparado y administración capaz

Los municipios y comunidades programarán suelo con servicios, licencias y rehabilitación a partir de la necesidad por áreas de empleo. Publicarán el estado de los expedientes y reforzarán sus equipos técnicos. La coordinación y la tramitación simultánea se aplicarán cuando sean legalmente posibles, conservando los controles ambientales, de seguridad y de participación.

Los programas plurianuales de contratación darán continuidad a la construcción y rehabilitación. Impulsaremos formación profesional, industrialización cuando reduzca costes completos, innovación y condiciones laborales dignas. Los contratos evitarán una dependencia excesiva de pocos proveedores y vigilarán sobrecostes y competencia.

Un alquiler estable con seguridad jurídica

Defenderemos contratos que ofrezcan estabilidad al residente, información transparente y vías ágiles para resolver conflictos. La mediación y las garantías públicas condicionadas podrán facilitar la participación de pequeños arrendadores, con límites y control de su coste.

En zonas de presión, las medidas sobre rentas se aplicarán dentro del marco legal, con seguimiento de precios, oferta, calidad y desplazamiento hacia otros usos. Se acompañarán de expansión del parque asequible. Si aparecen efectos adversos relevantes, se corregirá el diseño sin abandonar la protección de los hogares.

Usos turísticos y prácticas de elusión

La autorización de usos turísticos responderá a la capacidad de cada municipio o zona, con inspección, datos de plataformas y evaluación del impacto residencial. Las limitaciones se justificarán territorialmente. La recuperación de viviendas para residencia se contará cuando el cambio de uso sea efectivo.

Reforzaremos el control de contratos temporales o por habitaciones utilizados para eludir obligaciones, distinguiendo los usos legítimos. Mejoraremos la información sobre titularidad y concentración para evaluar poder de mercado, dentro de las garantías de protección de datos.

Compartir el valor que crea la acción pública

Propondremos reforzar la recuperación pública de plusvalías derivadas de cambios de planeamiento e inversión en infraestructuras. Revisaremos beneficios fiscales que encarezcan el acceso sin aumentar oferta. Las reformas sobre suelo y desocupación injustificada tendrán evaluación distributiva, excepciones justificadas y aplicación gradual. Su recaudación no se dará por segura antes de estimarla.

4 Financiación y protección de los hogares

El programa tendrá financiación plurianual para crear capacidad, mantenerla y cubrir la diferencia entre coste y capacidad de pago. Cada presupuesto deberá mostrar esas funciones por separado y explicar quién soporta los riesgos.

Concepto	Tratamiento propuesto
Inversión y activos	Construcción, compra y rehabilitación con valoración y registro patrimonial.
Ayudas y gasto de servicio	Apoyo a hogares, gestión y mantenimiento con dotación recurrente.
Deuda y garantías	Importes, vencimientos, riesgos y clasificación fiscal explícitos.
Ingresos y retornos	Alquileres y recuperaciones con reinversión y reservas de conservación.

Proponemos combinar aportaciones presupuestarias, financiación a largo plazo y fondos europeos cuando estén disponibles y sean aplicables. El crédito público y el suelo aportado tienen coste económico. Las entidades controladas por administraciones no se utilizarán para ocultar deuda o trasladar riesgos fuera del presupuesto.

Presupuesto antes que anuncios de viviendas

La primera memoria económica comparará continuidad y alternativas de implantación a 2, 5, 10 y 20 años. Incluirá costes territoriales, hogares beneficiarios, ayudas recurrentes, mantenimiento, recursos administrativos y sensibilidad a tipos y materiales. El Parlamento correspondiente aprobará los objetivos y su financiación; las metas se revisarán públicamente si cambian las necesidades.

Prevenir la pérdida de la vivienda habitual

Reforzaremos la detección temprana de impagos, el asesoramiento y la mediación. Según la situación se ofrecerán ayudas temporales, reestructuración de deuda o una alternativa estable de alquiler. Las adquisiciones públicas de créditos o viviendas requerirán valoración independiente y comparación con otras soluciones. No se pagará automáticamente el nominal de una deuda inviable.

La protección incluirá a inquilinos y a quienes nunca pudieron comprar. Los apoyos públicos exigirán criterios de necesidad, transparencia y reparto justificado de pérdidas. La estabilidad financiera se abordará por las autoridades competentes, diferenciando protección de depósitos, continuidad de servicios y tratamiento de accionistas y acreedores.

5 Responsabilidades y garantías de ejecución

La cooperación debe permitir identificar quién responde cuando una medida no se ejecuta. Proponemos acuerdos con objetivos, financiación, datos compartidos y mecanismos de resolución de incumplimientos, respetando las competencias de cada administración.

Nivel	Responsabilidad principal propuesta
Estado	Financiación de programas acordados, marco fiscal y financiero, datos comunes y reformas de su competencia.
Comunidades autónomas	Programación residencial, parque protegido, ayudas, inspección y desarrollo de garantías según sus competencias.
Municipios	Planeamiento, suelo y licencias; gestión local y coordinación con servicios sociales y redes.
Cabildos en Canarias	Coordinación insular, apoyo técnico y planificación con movilidad e infraestructuras dentro de sus competencias.

Reforma jurídica con expedientes completos

Cada reforma incluirá memoria competencial, económica y de proporcionalidad. Revisaremos su encaje en la Constitución, la legislación de vivienda y suelo, la contratación pública y las normas europeas sobre ayudas de Estado. Las medidas nuevas distinguirán contratos vigentes y futuros, con transición y garantías cuando correspondan. Este programa no equivale a un articulado con compatibilidad jurídica ya certificada.

Evaluación independiente y control democrático

Crearemos primero una función independiente de evaluación con acceso a datos y publicación de resultados. A los dos años se valorará si una Autoridad Independiente de Vivienda aporta ventajas frente a reforzar organismos existentes. No sustituirá al gobierno en la asignación de recursos ni a comunidades y municipios en la ejecución.

Publicaremos costes por promoción, adjudicaciones, convenios, ayudas recibidas y cumplimiento del servicio. Habrá control de conflictos de interés, auditoría de contratos y participación de residentes. Los datos personales se protegerán y las decisiones de asignación podrán recurrirse.

Una transición que conserve capacidad productiva

La expansión se escalonará para evitar licitar más de lo que pueden entregar las administraciones y el sector. Las obligaciones de operadores y arrendadores se anunciarán con reglas y plazos claros. Las correcciones se basarán en resultados publicados, con atención a pequeños propietarios, empleo y continuidad de contratos.

6 Un plan residencial para Canarias

Canarias necesita un programa por islas y áreas de empleo, conectado con su capacidad ambiental e infraestructura. La distribución de recursos responderá a necesidad y coste verificados; no se asignará únicamente por población.

Balances insulares y vivienda cerca de la vida cotidiana

El Gobierno de Canarias, los cabildos y municipios identificarán hogares sin solución adecuada, necesidad nueva, parque utilizable y pérdida prevista de protección. En Tenerife y Gran Canaria se analizarán corredores de empleo y desplazamiento. En Lanzarote y Fuerteventura se prestará especial atención a la relación entre empleo turístico y acceso residencial. Las islas menores dispondrán de asistencia técnica compartida.

La evaluación económica incorporará logística, disponibilidad de materiales, agua, saneamiento, energía y transporte. Una vivienda barata que imponga desplazamientos inasumibles no cumplirá el objetivo de acceso. Cada actuación deberá acreditar capacidad de servicios y seguridad frente a riesgos.

Rehabilitación y suelo servido antes de nueva expansión

Se priorizará recuperar edificios, completar tejidos urbanos y utilizar suelo con infraestructura cuando sea adecuado. La nueva construcción se justificará según déficit, localización y límites ambientales. Los programas de eficiencia y accesibilidad deberán evitar que la mejora financiada termine expulsando a los residentes.

Turismo y recuperación residencial

La regulación turística se basará en la presión por zonas y en su cumplimiento efectivo. La planificación económica y turística deberá acompañar las decisiones residenciales para no desplazar el problema de un municipio a otro. Las conversiones a vivienda habitual tendrán seguimiento de uso y permanencia.

En La Palma se distinguirán claramente alojamiento temporal y restitución residencial estable. Las soluciones para mayores, cuidados y movilidad se incorporarán a la programación de todas las islas.

Financiación adaptada al marco canario

La memoria revisará expresamente el IGIC, el Régimen Económico y Fiscal y los instrumentos aplicables. Los incentivos se vincularán a servicio asequible verificable, duración y ausencia de doble financiación. El objetivo es conservar patrimonio y acceso residencial, con costes y resultados publicados por isla.

7 Calendario y respuesta ante nuevas crisis

Periodo	Compromisos de implantación
100 días de 2027	Coordinar responsables; inventariar cartera pública; reforzar prevención y urgencias; publicar diagnóstico y calendario de memoria económica.
2027–2028	Aprobar financiación y objetivos territoriales; preparar suelo y expedientes; iniciar actuaciones viables y ayudas con seguimiento.
Primera legislatura	Ampliar entregas y rehabilitación; desarrollar garantías y protección patrimonial; evaluar regulación y capacidad administrativa.
2030–2035	Acumular parque permanente; ajustar inversión y ayudas a necesidades; revisar movilidad, empleo y límites territoriales.
2036–2045	Reponer y adaptar el parque; conservar protección y reservas; evaluar resultados entre generaciones.

Medir resultados que importan

El seguimiento trimestral recogerá hogares en espera y tiempo hasta una solución estable; esfuerzo y renta disponible tras pagar vivienda; viviendas efectivamente incorporadas y retiradas del sistema; ejecución, costes y mantenimiento. Los resultados se desagregarán por territorio y tipo de hogar, con atención a discriminación y segregación.

La evaluación anual añadirá desplazamientos necesarios, calidad, accesibilidad e impacto ambiental. Una obra iniciada, una ayuda concedida o una vivienda provisional no se contabilizarán como acceso estable conseguido.

Corregir antes de que el déficit se consolide

Cada plan se someterá a escenarios de crecimiento de hogares e inmigración, recesión, tipos altos, crisis bancaria, cambios turísticos, encarecimiento de materiales, envejecimiento y concentración de empleo. Se publicarán las necesidades de recursos y las actuaciones disponibles para cada escenario.

Si las entradas superan persistentemente la capacidad, se revisarán producción, rehabilitación, ayudas y financiación. Los programas mantendrán actuaciones preparadas y atención durante las demoras. Cuando los límites físicos impidan ampliar vivienda en una zona, se revisarán localización de actividad, movilidad y alternativas territoriales. Un presupuesto fijo no se presentará como garantía suficiente ante cualquier shock.

8 Fundamento y alcance del compromiso

Lo que podemos defender

El programa reúne medidas para aliviar la necesidad actual y mecanismos para conservar capacidad residencial. Su elección política es priorizar acceso estable, patrimonio público y equidad. La evidencia no determina una combinación única de propiedad ni una cuota universal de vivienda pública.

Es bastante cierto que el acceso depende de ingresos, patrimonio, precio y localización; que conservar y mantener los activos exige recursos; y que la necesidad acumulada crece cuando supera la oferta efectiva. Es muy probable que una alternativa asequible permanente y adaptable mejore la protección, aunque su magnitud dependa de ejecución y territorio.

Son discutibles la combinación óptima de tenencias y los efectos locales de ayudas, fiscalidad y regulación sobre precios y oferta. Aún se desconoce el presupuesto suficiente del programa completo y su capacidad efectiva en cada territorio. La amplitud de la garantía, la redistribución y los recursos asignados son decisiones políticas que deben aprobarse democráticamente.

Fuentes de referencia

El documento adapta la investigación del proyecto El problema de la vivienda y su revisión de 3 de octubre de 2026. Las pruebas de capacidad y financiación son ilustrativas y no sustituyen una memoria económica nacional. Se omiten sus cifras para evitar presentarlas como metas ya justificadas.

Banco de España • Informe Anual 2023, capítulo 4, publicado en 2024. Diagnóstico de oferta, demanda y accesibilidad; no estimación del efecto de este programa. [Consultar fuente](#)

Banco de España • Análisis de veinte años de la Encuesta Financiera de las Familias, 5 de febrero de 2025. Evidencia descriptiva de patrimonio y diferencias generacionales. [Consultar fuente](#)

BOE • Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. Referencia para el desarrollo jurídico junto con la Constitución Española; deben comprobarse redacciones y jurisprudencia al redactar cada reforma. [Consultar fuente](#)

Scottish Housing Regulator • National Report 2024–2025. Seguimiento de prestaciones e incumplimientos; advierte de la distancia entre obligaciones y capacidad de entrega, sin probar una causa única. [Consultar fuente](#)

Compromiso propuesto: iniciar la atención y las actuaciones viables desde el primer año, aprobar financiación verificable y corregir el programa cuando sus resultados no alcancen a los hogares. La responsabilidad política se medirá por el servicio entregado y conservado.