

PACTO CIUDADANO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA



El acceso a la vivienda es un problema para toda la ciudadanía. Un 42,6% de la población española cree que la vivienda es uno de los tres principales problemas a nivel estatal¹. Es una problemática compleja, que afecta a la población de muchas y muy diversas formas.

Una de cada diez personas habita una vivienda sobrepoblada, algo que se duplica en el caso de quienes viven de alquiler².

Por otro lado, un 8% de la población española tiene que gastar más de un 40% de sus ingresos en la vivienda, cantidad que alcanza el 26,8% cuando, de nuevo, hablamos de quienes viven de alquiler³. **La vivienda, cada vez más saturada, consume buena parte de los ingresos de más de un cuarto de las personas inquilinas, dificultando la capacidad de ahorrar de estos hogares,** lo que a su vez bloquea el acceso a una vivienda en propiedad o en otros modelos de tenencia como la cesión de uso.

A día de hoy, solo en torno al 15% de las personas jóvenes logran emanciparse, algo que se sitúa en el mínimo histórico desde que hay registros⁴ y muy por debajo del resto de países europeos. **El elevado precio de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, es uno de los factores determinantes de que la población joven siga viviendo en casa de sus progenitores o se vea obligada a compartir vivienda, especialmente en las ciudades y en las zonas turísticas. En las zonas rurales despobladas el principal problema es la falta de oferta de viviendas en condiciones de habitabilidad.**

Las dinámicas altamente lucrativas en torno a la vivienda son indiscutibles tras comprobar las subidas de los precios que sufrieron las viviendas de segunda mano en torno al año 2022, momento en el que la construcción se encareció debido a los altos precios energéticos. Esto, sin entrar de nuevo a discutir el uso turístico de la vivienda, como mecanismo de obtención de lucro que extrae vivienda para la vida habitual de la población de la bolsa de vivienda disponible.

1 Centro de Investigaciones Sociológicas. Barómetro de enero 2026.

<https://www.cis.es/documents/20117/13725027/es3540mar.pdf/6f9d09a5-9bae-6598-1eb8-6bcf767a7e89?version=1.0&t=1769765313367>

2 Eurostat. Ratio de sobrepoblación, encuesta de condiciones de vida. <https://doi.org/10.2908/TESSI173>

3 Eurostat. Índice de sobrecarga de los gastos de vivienda, encuesta de condiciones de vida. <https://doi.org/10.2908/TESSI164>

4 Consejo de la Juventud de España. Observatorio de Emancipación 2024. <https://www.cje.org/observatorio1s2024/>

Si el acceso a la vivienda debe pasar a considerarse un derecho subjetivo de la población, como reconoce la Carta Social Europea⁵, tenemos que empezar a considerar el conjunto de viviendas de un Estado como una infraestructura habilitante de ese derecho, y ajena al ánimo de lucro, de la misma forma que la red de hospitales y centros de salud públicos habilitan el derecho a la sanidad o la red de centros educativos públicos habilitan el acceso a la educación.

Pero no es suficiente con habilitar el acceso a la vivienda, sino que esa vivienda debe ser adecuada, es decir, que proteja a la ciudadanía de desalojos forzosos, disponga de los servicios e instalaciones necesarias, sea asequible, sea habitable, sea accesible, cuente con una ubicación que permita satisfacer las necesidades básicas de la población y respete la identidad cultural.

Aproximadamente la mitad de las viviendas en uso a nivel estatal se construyeron antes de 1980, momento en el que comienza la aplicación de la norma básica de edificación NBE-CT-79, que considera por primera vez la necesidad de incorporar aislamiento a la hora de construir las viviendas. De éstas, casi diez millones de viviendas que no nos aíslan del frío ni del calor, solo unas 55.000 están siendo rehabilitadas al año, sin que todas esas rehabilitaciones impliquen mejoras en el confort.

Además de ello, desde el 4 de diciembre de 2017, todo edificio de vivienda colectiva debería ser completamente accesible⁶, en particular si en él viven personas mayores o con discapacidad. Sin embargo, cualquier paseo por cualquiera de nuestras localidades nos traslada que esto no es así.

El acceso a la vivienda se percibe como un problema, y lo es, por muchas causas y de muchas maneras. Toda persona y organización concienciada con el futuro de nuestra sociedad está interpelada a colaborar y fomentar la creación de una infraestructura habitacional adecuada para el conjunto de la población.

En línea con esta necesidad, **reclamamos:**

5 Consejo de Europa. Carta Social Europea. <https://rm.coe.int/168047e013>

6 Boletín Oficial del Estado. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12632>

1. Aplicación inmediata de la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda

Tras la validación constitucional de la ley estatal 12/2023 de vivienda, exigimos su aplicación inmediata en Aragón, incluyendo:

- La declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con la consiguiente aplicación de las limitaciones en los incrementos de los precios de alquiler.
- El impulso a las viviendas sociales en alquiler.
- La protección de grupos vulnerables, evitando la discriminación directa e indirecta en su acceso, uso y disfrute de la vivienda.
- Incorporación de criterios de proximidad y arraigo en el acceso a la vivienda, complementarios y subordinados a los de vulnerabilidad, que prioricen a quienes desarrollan su actividad laboral o vital en el entorno, favoreciendo la cohesión social y reduciendo los desplazamientos obligados.
- La garantía de la función social de la vivienda frente a sus usos especulativos.

2. Ampliación del parque público de alquiler

Nuestro objetivo debe ser aproximarnos a la media europea de vivienda pública, actualmente muy superior a la aragonesa, que se encuentra por debajo del 1% según los datos del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Para ello, el Gobierno de Aragón, junto con los municipios, debe:

- Prioritariamente y de forma inmediata, adquirir y rehabilitar inmuebles vacíos.
- Establecer de forma inmediata áreas de tanteo y retracto en todas las zonas residenciales tensionadas de Aragón.
- Construir nueva vivienda pública de alquiler en suelo disponible hasta completar el número de viviendas necesario no alcanzado por las medidas anteriores haciendo uso de materiales y técnicas constructivas responsables con el medio ambiente.
- Limitar la construcción de vivienda pública y de protección a los suelos calificados con uso residencial, evitando que se prive a barrios urbanos y áreas rurales de los equipamientos necesarios, incluyendo unos condicionantes de claro desuso del suelo para justificar su utilización con este fin.
- Impulsar programas de colaboración público-comunitaria para ampliar el par-

que de vivienda cooperativa en cesión de uso, ampliando el parque de vivienda ajeno a lógicas especulativas.

A su vez, este parque deberá contar con medidas de transparencia como:

- Mejorar el registro de viviendas vacías y de alquiler.
- Garantizar la transparencia en el acceso y gestión de la vivienda pública.
- Realizar auditorías periódicas del parque público.

3. Actuación contra los desahucios sin alternativa habitacional

Urgentemente, deben ponerse en marcha medidas para:

- Garantizar alternativas habitacionales seguras y dignas para personas afectadas por los distintos tipos de desahucio existentes, con especial atención a los casos de vulnerabilidad social.
- Habilitación de espacios de información, asesoramiento y apoyo jurídico para las personas inquilinas.

4. Ayudas estructurales al acceso a la vivienda digna (compra, alquiler o cesión de uso)

Reclamamos la implementación de programas públicos estables y bien financiados para:

- Evitar la inasequibilidad de las viviendas en alquiler, beneficiando a población con difícil acceso a la vivienda, como la población joven, las personas migrantes o los hogares monomarentales, sin producir subidas en los precios del alquiler.
- Impulsar la vivienda cooperativa en cesión de uso.
- Promover viviendas protegidas con calificación permanente para mantener su condición de protegida de forma indefinida, impidiendo la descalificación automática por el paso del tiempo y garantizando su función social a largo plazo.
- Desarrollar un modelo de alquiler orientado a la estabilidad residencial con contratos de larga duración, superando la lógica de la temporalidad actual de contratos de 5 y 7 años establecida por la legislación estatal.

5. Prevención ante el sinhogarismo y el hacinamiento

- Favorecer el acceso a una vivienda digna a colectivos vulnerables, previniendo tanto el sinhogarismo, desde una perspectiva de *Housing First* y el fomento del empadronamiento.
- Combatir situaciones de hacinamiento, que afectan especialmente a estos mismos colectivos, con un seguimiento y control de los alquileres de habitaciones y los habitantes por vivienda que producen.

6. Regulación del uso turístico y temporal de la vivienda

Proponemos:

- Una normativa aragonesa que limite los pisos turísticos y las viviendas de uso temporal, así como su concentración territorial por zonas, con el fin de priorizar el uso residencial de la vivienda y evitar el desplazamiento de la presión turística hacia barrios y municipios colindantes.
- La denegación de licencias turísticas en zonas tensionadas.
- El control estricto de la vivienda turística no registrada con un régimen sancionador que castigue las infracciones.

7. Regeneración de barrios vulnerables

Solicitamos:

- Ayudas a la rehabilitación de viviendas en barrios con alta vulnerabilidad social, que mejoren las condiciones de vida y la accesibilidad de los hogares, con medidas que controlen que eviten que se den procesos de gentrificación.
- Políticas urbanas integrales que mejoren los servicios de transporte, las zonas verdes, la accesibilidad urbana y los servicios públicos, en particular en las zonas más vulnerables.
- Regulación y control de las viviendas de uso turístico y de las actividades generadoras de ruido, ya que ambas cuestiones degradan el espacio urbano y expulsan a la ciudadanía de esas zonas.

8. Soluciones específicas para facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural

El medio rural hace frente a unas problemáticas específicas que, demasiadas veces, intentan atajarse con soluciones pensadas desde y para los entornos urbanos. Para compensar esta dinámica, proponemos:

- Poner en marcha programas de captación de vivienda, específicamente dirigidos a zonas rurales, que tengan en cuenta las condiciones físicas y emocionales de estas casas, para avanzar hacia la solución de la escasez de vivienda en zonas en riesgo de despoblación.
- Implementación de limitaciones al precio del alquiler a través de la delimitación de zonas tensionadas en los municipios en los que el impacto turístico hace inviable el acceso a la vivienda para la población que vive y trabaja en dichos municipios, junto a un seguimiento y regulación de los alquileres turísticos y de temporada.

9. Viviendas confortables, eficientes y descarbonizadas

Para que la provisión adecuada de vivienda no solo no atente contra los límites planetarios, sino que también permita mejorar las condiciones de vida de la población, consideramos necesario:

- Ofrecer servicios integrales de asesoramiento para la rehabilitación de viviendas que permitan reducir la demanda energética y descarbonizar la calefacción y refrigeración.
- Aportar ayudas económicas, de forma equitativa, que fomenten las intervenciones sobre la envolvente de los edificios y el cambio de sistemas de climatización.
- La puesta en marcha de una estrategia local de rehabilitación urbana que priorice las zonas sobre las que actuar.
- La implementación de planes de calor y frío de distrito, en línea con la normativa europea.

10. Refuerzo presupuestario en vivienda pública

Para poner en marcha estas medidas, es imprescindible que el Gobierno de Aragón incremente de forma significativa y continuada en el tiempo la inversión pública en vivienda, con el objetivo de alcanzar al menos el 2% del PIB regional destinado a esta materia. Sin financiación suficiente, no puede haber política de vivienda efectiva.