


PARTIDO HISPANISTA ESPAÑOL

# Plan Nacional de Vivienda y Arraigo

*Un hogar para cada familia española*

PROPUESTAS PARA UNA LEGISLATURA

PRESENTACIÓN

# La casa no es un negocio: es la base de la familia

*Sin vivienda no hay emancipación, sin emancipación no hay familia y sin familias no hay futuro para España.*

España vive la peor crisis de vivienda de su historia reciente. Los jóvenes se van de casa de sus padres con más de treinta años, el alquiler se lleva buena parte del sueldo y las familias que quieren tener hijos no encuentran dónde criarlos. A la vez, millones de viviendas están vacías, miles se dedican al turismo y una parte creciente del alquiler está en manos de fondos que la tratan como un activo financiero.

Este documento recoge las propuestas del Partido Hispanista Español para resolverlo. Responde, uno por uno, a los quince grandes problemas de la vivienda en España, y añade tres que a menudo se olvidan: la ocupación ilegal, la falta de financiación a largo plazo y la necesidad de pensar las viviendas para las familias.

Cada medida está escrita para que cualquier persona la entienda, con cifras exactas y explicando cómo se aplicaría **dentro de la Constitución y de las leyes vigentes**, respetando las competencias de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos. Son medidas pensadas para hacerse en una sola legislatura de cuatro años, con un calendario y una memoria económica al final.

## CONTENIDO

**01** Alquileres demasiado caros y difícil acceso a una vivienda
**02** Falta de vivienda pública y asequible
**03** Alquiler turístico y pisos para visitantes
**04** Especulación inmobiliaria y concentración en grandes fondos
**05** Encarecimiento del suelo y de los materiales
**06** Exceso de burocracia y lentitud de las licencias
**07** Jóvenes que no pueden emanciparse ni comprar su primera casa
**08** Viviendas vacías, abandonadas o por rehabilitar
**09** Plataformas digitales de alquiler sin control
**10** Poca protección del pequeño propietario y del inquilino
**11** Desigualdad territorial: escasez en las ciudades y casas vacías en los pueblos
**12** Falta de mano de obra cualificada en construcción y rehabilitación
**13** Concentración de la propiedad y poca transparencia
**14** Pobreza energética y edificios viejos y caros de mantener
**15** Falta de coordinación entre Estado, comunidades y ayuntamientos
**16** Ocupación ilegal e inseguridad jurídica
**17** Falta de financiación a largo plazo y ahorro mal dirigido
**18** Vivienda pensada para la familia

Además: diagnóstico de la situación actual, principios, calendario de la legislatura, memoria económica y fuentes.

DIAGNÓSTICO

# Dónde estamos

**750.000**
viviendas faltan hoy, según el Banco de España (junio de 2026); podrían ser un millón en 2028.

**341.001**
viviendas turísticas contabilizadas por el INE en mayo de 2026.

**≈ 2,5 %**
es el peso de la vivienda social en España, frente a cerca del 9 % de media europea.

**+30 años**
es la edad media a la que un joven se va de casa de sus padres.

**3,8 M**
de viviendas vacías según el Censo del INE de 2021.

**17,6 %**
de los hogares no puede mantener una temperatura adecuada en invierno.

**≈ 700.000**
trabajadores faltan en la construcción, según el sector.

**1,10**
hijos por mujer en 2024: sin casa no hay familia.

**Lo que ha hecho el Gobierno en 2026.** En abril se aprobó el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con 7.000 millones de euros, y la antigua Sepes se ha convertido en la empresa pública Casa 47. Varios decretos sobre el alquiler han sido rechazados por el Congreso: el de marzo, en abril, y los de finales de septiembre, el 2 de octubre. El Gobierno aprobó otros dos el 6 de octubre (Reales Decretos-ley 28 y 29/2026), que a la fecha de este documento están pendientes de que el Congreso los convalide. En julio, el Tribunal Supremo anuló el registro único estatal de pisos turísticos por invadir competencias autonómicas.

**Nuestra lectura.** Se ha legislado mucho a golpe de decreto y con poca estabilidad, y casi todo se ha centrado en controlar precios. Pero el problema de fondo es que **faltan viviendas**: el Banco de España calcula un déficit de 750.000 que irá a más, porque se crean muchos más hogares de los que se construyen. Nuestro plan conserva lo útil (las multas a las plataformas, el control de los falsos contratos de temporada) y cambia lo que perjudica a quien no debe: **la carga social de la vivienda la debe asumir el Estado, no el pequeño propietario.**

PRINCIPIOS

# Cinco ideas que ordenan todo el plan

I **La vivienda es un bien de uso, no de especulación.**
Una casa sirve para vivir y formar una familia. Las instituciones deben impedir que se convierta en un producto financiero.

II **La propiedad de escala humana se protege plenamente.**
La casa de la familia, la heredada y la del pequeño ahorrador que la alquila no se tocan. Las obligaciones mayores son para quien tiene grandes carteras.

III **Reglas iguales para todos, nunca castigos personales.**
Todo se aplica por umbrales objetivos fijados en la ley, previsibles, con indemnización cuando proceda y recurribles ante los jueces.

IV **Lo que crea la comunidad, vuelve a la comunidad.**
El suelo sube de valor por las obras y decisiones públicas. Esa ganancia debe servir para dar casa a las familias.

V **De abajo arriba.**
Familias, municipios, cooperativas, trabajadores y propietarios deben participar en las decisiones, y el Estado debe coordinar y no estorbar.

LAS MEDIDAS

# Quince problemas, quince soluciones

*Para cada problema: qué pasa hoy, qué haremos, cómo se hace dentro de la ley y qué meta nos ponemos para el final de la legislatura.*

## 01 Alquileres demasiado caros y difícil acceso a una vivienda

### QUÉ PASA HOY

Hay muchas más familias buscando casa que viviendas disponibles. Quien alquila por primera vez paga lo que pide el mercado, y el pequeño propietario, por miedo a impagos, exige avales y garantías que muchos jóvenes no pueden dar.

### QUÉ HAREMOS

1. **Contrato Hogar de larga duración.** Nueva modalidad voluntaria en la Ley de Arrendamientos Urbanos: contrato de 10 años con renta igual o inferior al índice de referencia del Estado. El propietario persona física que lo firme tendrá una reducción del 90 % en el IRPF sobre lo que cobre de alquiler.
2. **Garantía Hogar contra impagos.** Seguro público gestionado por el Consorcio de Compensación de Seguros que cubre hasta 12 mensualidades impagadas y los daños en la vivienda. Gratis para el propietario en los Contratos Hogar; el Estado paga la prima (estimada en el 2 % de la renta anual).
3. **Fianza Joven.** El Estado adelanta la fianza y la garantía adicional (máximo 2 mensualidades) a los menores de 35 años, que la devuelven sin intereses en 24 meses.
4. **Deducción estatal por alquiler.** 15 % del alquiler pagado, hasta 1.500 € al año, para menores de 35 años y familias con hijos con ingresos inferiores a 35.000 € brutos. Si el inquilino no paga IRPF suficiente, se le abona igualmente (deducción reembolsable).
5. **Más oferta antes que más control.** Mantendremos la limitación de rentas solo para grandes tenedores en zonas tensionadas, porque el problema de fondo es que faltan viviendas: el resto del plan se dedica a construirlas y a sacar al mercado las que están cerradas.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (competencia estatal en legislación civil, art. 149.1.8.ª de la Constitución) y de la Ley del IRPF (art. 149.1.14.ª). Ley ordinaria en el primer año.

**META DE LEGISLATURA**

300.000 Contratos Hogar firmados.

# 02 Falta de vivienda pública y asequible

### QUÉ PASA HOY

En España la vivienda social ronda el 2,5 % del total, frente a una media europea cercana al 9 %. Durante décadas se construyó vivienda protegida que luego pasó al mercado libre y se perdió.

### QUÉ HAREMOS

1. **Programa Hogar Hispano: 200.000 viviendas públicas.** Inicio de 50.000 viviendas al año (200.000 en la legislatura) sobre suelo público, con al menos 120.000 entregadas en cuatro años.
2. **Protegidas para siempre.** Toda vivienda construida con dinero o suelo público tendrá calificación permanente: nunca podrá venderse a precio libre ni pasar a un fondo.
3. **Renta según lo que gana la familia.** Alquiler máximo del 25 % de los ingresos netos del hogar, con un 10 % de rebaja por cada hijo (hasta un 40 %).
4. **Propiedad de la casa, suelo de todos.** Además del alquiler, una parte del parque se adjudicará en propiedad amortizable: la familia compra la edificación a precio de coste y el suelo sigue siendo público en derecho de superficie a 99 años. Si vende, la Administración tiene derecho de compra preferente a precio actualizado con el IPC. Así se elimina la especulación con el suelo sin quitar a nadie su casa.
5. **20 % para cooperativas.** Uno de cada cinco solares públicos se cederá a cooperativas de vivienda en cesión de uso, formadas por las propias familias.
6. **Reparto justo.** Baremo público y por puntos: hijos a cargo, empleo en la zona, años de empadronamiento, retorno al medio rural y no tener otra vivienda. Reserva del 30 % para menores de 35 años.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley de Parque Público Permanente; derecho de superficie del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 7/2015, art. 53 y ss.); convenios con comunidades autónomas y ayuntamientos. La gestión estatal la asume la entidad pública ya creada (Casa 47), reformada como Instituto Nacional de la Vivienda Familiar con presencia de comunidades y municipios en su consejo.

**META DE LEGISLATURA**

200.000 viviendas públicas iniciadas y 120.000 entregadas.

# 03 Alquiler turístico y pisos para visitantes

### QUÉ PASA HOY

El INE contaba 341.001 viviendas turísticas en mayo de 2026. En toda España son el 1,28 % de las viviendas, pero se concentran en centros históricos y costas, donde expulsan a los vecinos. En julio de 2026 el Tribunal Supremo anuló el registro único estatal porque el turismo es competencia de las comunidades autónomas.

### QUÉ HAREMOS

1. **Fiscalidad de negocio, no de vivienda.** IVA del 21 % para los pisos turísticos situados en zonas tensionadas y sin reducciones de IRPF para estos ingresos.
2. **Plan Vuelve a Casa.** El propietario que pase su piso turístico a alquiler residencial durante al menos 5 años tendrá un 100 % de reducción en el IRPF durante 3 años y hasta 10.000 € para adaptar la vivienda.
3. **Límite por barrio pactado con las comunidades.** Propondremos en la Conferencia Sectorial un tope del 5 % de pisos turísticos sobre el total de viviendas de cada barrio en zonas tensionadas. Las comunidades que lo apliquen tendrán prioridad en los fondos estatales de vivienda.
4. **Comunidades de vecinos.** Mantener que ningún piso turístico nuevo pueda abrir sin la aprobación de 3/5 de la comunidad de propietarios, y permitir que los estatutos lo prohíban.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

IVA e IRPF son competencia estatal. El límite por barrio corresponde a comunidades autónomas y ayuntamientos, por lo que se impulsa mediante acuerdo en la Conferencia Sectorial (Ley 40/2015, arts. 147 a 152) y modelos de ordenanza, respetando la sentencia del Supremo. La norma de las comunidades de vecinos ya está en la Ley de Propiedad Horizontal desde 2025.

**META DE LEGISLATURA**

Recuperar 40.000 pisos turísticos para vivienda habitual.

## 04 Especulación inmobiliaria y concentración en grandes fondos

### QUÉ PASA HOY

Una parte creciente de las viviendas en alquiler de las grandes ciudades está en manos de fondos y sociedades que las tratan como un producto financiero. Algunas de estas sociedades (las SOCIMI) apenas pagan impuesto de sociedades.

### QUÉ HAREMOS

1. **Licencia de Arrendador Profesional.** Quien tenga más de 10 viviendas en alquiler necesitará una licencia pública con obligaciones claras: contratos de al menos 7 años, renta no superior al índice de referencia en zonas tensionadas y mantenimiento de las viviendas. Incumplirlo supone multa y pérdida de la licencia.
2. **Fin del privilegio fiscal de las SOCIMI de vivienda.** Tributarán al 15 % en el Impuesto sobre Sociedades salvo que al menos el 75 % de sus viviendas se alquilen por debajo del índice de referencia.
3. **Derecho de compra preferente del Estado.** En toda venta de 10 o más viviendas, o de un edificio entero, el Instituto Nacional de la Vivienda Familiar podrá comprarlas antes que nadie al mismo precio, para incorporarlas al parque público.

4. **Reglas generales, nunca castigos personales.** Todas las medidas se aplican por umbrales objetivos fijados en la ley, iguales para todos, con indemnización cuando proceda y recurribles ante los tribunales. La casa familiar y el pequeño ahorrador no se tocan.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley estatal de arrendamientos profesionales (art. 149.1.8.ª y 13.ª), Ley del Impuesto sobre Sociedades y Ley 11/2009 de SOCIMI. Compatible con la libertad de empresa (art. 38) y la propiedad (art. 33), porque regula la actividad sin expropiar.

**META DE LEGISLATURA**

Todas las carteras de más de 10 viviendas con licencia en el segundo año.

## 05 Encarecimiento del suelo y de los materiales

### QUÉ PASA HOY

En el precio de una casa, la parte que más sube es el suelo, y su valor sube por decisiones públicas (recalificaciones, metro, carreteras), no por el esfuerzo del dueño. A la vez, construir cuesta mucho más que hace cinco años.

### QUÉ HAREMOS

1. **Lo que crea la comunidad, vuelve a la comunidad.** En zonas tensionadas, el 15 % del aprovechamiento de todo suelo recalificado pasa obligatoriamente al patrimonio público para vivienda protegida.
2. **Reserva para vivienda protegida.** En zonas tensionadas, el 40 % de la edificabilidad residencial nueva se destinará a vivienda protegida, la mitad en alquiler.
3. **Todo el suelo estatal, a vivienda.** Inventario público en 6 meses de todo el suelo del Estado sin uso (Defensa, Adif, Puertos, Sareb) y traspaso del que sea apto para viviendas en 18 meses.
4. **IVA del 4 %.** Para la compra de vivienda nueva que sea la primera vivienda habitual del comprador.
5. **Construcción industrializada.** Al menos el 30 % de las viviendas del programa público se harán con sistemas industrializados (fabricados en taller y montados en obra), que reducen plazos a la mitad y necesitan menos mano de obra. Línea de crédito de 1.000 millones para fábricas en España.
6. **Vigilancia de precios de materiales.** La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia publicará cada trimestre un informe de precios del cemento, acero, cerámica y madera y abrirá expediente ante subidas no justificadas.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 7/2015, arts. 18 y 20), Ley del IVA y Ley 3/2013 de la CNMC. El porcentaje estatal se mueve dentro de los márgenes que la Constitución permite al Estado en condiciones básicas.

**META DE LEGISLATURA**

En el cuarto año, pasar de unas 100.000 a 150.000 viviendas terminadas al año.

# 06 Exceso de burocracia y lentitud de las licencias

### QUÉ PASA HOY

Una licencia de obra puede tardar más de un año en algunas ciudades. Los planes urbanísticos se anulan enteros en los tribunales por defectos de forma, y conseguir la conexión eléctrica de un edificio nuevo puede retrasar la entrega meses.

### QUÉ HAREMOS

1. **Declaración responsable.** Para edificios de viviendas que cumplan un plan urbanístico ya aprobado bastará con una declaración responsable del promotor y un técnico, con inspección posterior.
2. **Plazo máximo de 3 meses y silencio positivo.** Si el ayuntamiento no responde en 3 meses a una licencia de vivienda conforme al plan, se entiende concedida.
3. **Entidades colaboradoras.** Entidades técnicas privadas acreditadas podrán revisar los proyectos, como ya hacen Madrid y otras ciudades; el ayuntamiento conserva la decisión final.
4. **Planes urbanísticos más seguros.** Un defecto de forma anulará solo la parte afectada del plan, no el plan entero.
5. **Conexión eléctrica en plazo.** Obligación de las distribuidoras de conectar los edificios de viviendas en un máximo de 6 meses, con sanciones si no se cumple.
6. **Ventanilla digital única.** Un solo expediente digital para todas las autorizaciones de una promoción.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma del art. 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (silencio administrativo), de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo y del Sector Eléctrico (art. 149.1.25.ª). Las licencias son municipales: el Estado ofrece una ley modelo y prioriza fondos a quien la adopte.

**META DE LEGISLATURA**

Ninguna licencia de vivienda por encima de 3 meses en el tercer año.

# 07 Jóvenes que no pueden emanciparse ni comprar su primera casa

### QUÉ PASA HOY

Los jóvenes españoles se van de casa de sus padres con más de 30 años, de los más tarde de Europa. Sin casa propia se retrasa la familia: en 2024 nacieron 318.005 niños y la fecundidad fue de 1,10 hijos por mujer.

### QUÉ HAREMOS

1. **Aval Primer Hogar.** El Estado avala hasta el 20 % del precio de la primera vivienda (el dinero de la entrada) para menores de 40 años, con un 5 % adicional por cada hijo, en viviendas de hasta 300.000 €. El banco presta el 100 %.

2. **Cuenta Ahorro Primera Vivienda.** Deducción del 15 % de lo que se ahorre para la primera casa, hasta 9.000 € al año durante un máximo de 5 años.
3. **Vuelve la deducción por compra.** Deducción del 15 % de la hipoteca de la vivienda habitual, hasta 9.040 € anuales, para compradores menores de 35 años y familias con hijos.
4. **30 % de la vivienda pública para jóvenes.** Reserva fija en todas las promociones del programa Hogar Hispano.
5. **Impuesto de compra reducido.** Propondremos a las comunidades que el Impuesto de Transmisiones baje al 2 % para la primera vivienda de menores de 35 años; el Estado compensará la mitad de lo que dejen de recaudar.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

IRPF (estatal), avales del ICO mediante Ley de Presupuestos, y Conferencia Sectorial para el Impuesto de Transmisiones, que está cedido a las comunidades autónomas (Ley 22/2009).

**META DE LEGISLATURA**

Bajar la edad media de emancipación por debajo de 29 años.

## 08 Viviendas vacías, abandonadas o por rehabilitar

### QUÉ PASA HOY

El último Censo del INE (2021) contó unos 3,8 millones de viviendas vacías. Muchas están en pueblos o en mal estado; otras están cerradas en ciudades por miedo del dueño a no cobrar o a no recuperarlas.

### QUÉ HAREMOS

1. **Programa Puertas Abiertas.** El propietario cede su vivienda vacía al Estado durante 7 años. El Estado le paga cada mes el 90 % de la renta de referencia, la reforma (hasta 30.000 €, que se descuentan poco a poco de la renta) y se la devuelve en buen estado. Riesgo cero para el dueño.
2. **Quien cierra, paga más.** A partir de la tercera vivienda vacía más de 2 años en zona tensionada, el IRPF calculará una renta presunta del 5 % de su valor catastral. La vivienda heredada tendrá 3 años de margen, y la primera y segunda vivienda, ninguno de estos recargos.
3. **Edificios abandonados.** Si un edificio en ruina no se repara tras 2 años de requerimientos, el ayuntamiento podrá sacarlo a venta forzosa con indemnización para que se rehabilite.
4. **Las viviendas del Sareb.** Todas las viviendas habitables del Sareb pasan al parque público en el primer año.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley del IRPF (imputación de rentas, art. 85), deber de conservación y venta forzosa ya previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (arts. 15 y 49), y convenio con Sareb, ya participada por el Estado.

**META DE LEGISLATURA**

150.000 viviendas vacías devueltas al uso.

# 09 Plataformas digitales de alquiler sin control

### QUÉ PASA HOY

Los anuncios ilegales se publican y se retiran a la misma velocidad. Desde mayo de 2026 rige un reglamento europeo que obliga a las plataformas a compartir datos con las administraciones.

### QUÉ HAREMOS

1. **Sin número de registro, no hay anuncio.** Las plataformas deberán comprobar el número de registro autonómico antes de publicar y retirar en 48 horas cualquier anuncio sin él.
2. **Multas proporcionadas.** Hasta el 2 % de la facturación mundial de la plataforma, y el doble si reincide.
3. **Unidad Nacional de Inspección.** 200 inspectores especializados, en cooperación con Hacienda y las comunidades, que cruzarán los datos de las plataformas con los de la Agencia Tributaria.
4. **Datos públicos.** Informe trimestral de anuncios por municipio y barrio.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reglamento (UE) 2024/1028, Reglamento de Servicios Digitales de la UE y normativa tributaria estatal. Las comunidades conservan su competencia de registro, como ha exigido el Supremo.

**META DE LEGISLATURA**

Cero anuncios sin número de registro válido en el segundo año.

# 10 Poca protección del pequeño propietario y del inquilino

### QUÉ PASA HOY

El pequeño propietario teme impagos que tardan más de un año en resolverse, y por eso cierra su piso o lo pone en alquiler turístico. El inquilino teme subidas bruscas y no tener a quién acudir si la vivienda tiene desperfectos.

### QUÉ HAREMOS

1. **Definición legal de pequeño propietario.** Persona física con un máximo de 5 viviendas además de la suya. Tendrá trato fiscal preferente y quedará fuera de las obligaciones de los grandes tenedores.
2. **El Estado asume la carga social, no el vecino.** Si un juez reconoce vulnerabilidad a un inquilino, la Administración pagará directamente la renta al propietario desde el primer mes en que se suspenda el desahucio. Ninguna familia con menores, mayores o dependientes será desalojada sin alternativa, pero el coste no lo pagará el pequeño propietario.
3. **Juicios por impago en 3 meses.** Juzgados con secciones especializadas y plazo máximo de 3 meses cuando no haya vulnerabilidad.
4. **Mediación gratuita.** Oficina Nacional de Mediación del Alquiler, con atención en cada provincia, antes de ir a juicio.

5. **Derechos del inquilino.** Reparaciones necesarias en 30 días; si no se hacen, el inquilino podrá hacerlas y descontarlas de la renta. Fianzas depositadas en un organismo público que se devuelven en 30 días.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 149.1.6.ª y 8.ª), y Ley de Presupuestos para el fondo de compensación.

**META DE LEGISLATURA**

Desahucios por impago: menos de 4 meses de media en el tercer año.

## 11 Desigualdad territorial: escasez en las ciudades y casas vacías en los pueblos

### QUÉ PASA HOY

Las grandes ciudades no tienen viviendas suficientes y la España rural tiene cientos de miles de casas cerradas, pero sin trabajo, transporte ni servicios no se pueden habitar.

### QUÉ HAREMOS

1. **Programa Arraigo.** Rehabilitación de 25.000 viviendas en municipios de menos de 5.000 habitantes para alquilarlas entre 150 y 300 € al mes a familias que se empadronen y trabajen o teletrabajen allí.
2. **Deducción por repoblación.** 30 % menos de IRPF estatal durante 5 años para quien traslade su residencia a un municipio en riesgo de despoblación.
3. **Casa y trabajo juntos.** Acuerdos con empresas agrarias, industriales y de servicios para ofrecer empleo y vivienda en un mismo paquete.
4. **Servicios mínimos.** Fibra o conexión de alta velocidad garantizada, transporte a demanda y centros de salud comarcales en los municipios del programa.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

IRPF (estatal), convenios con diputaciones y comunidades autónomas, y fondos europeos de desarrollo rural.

**META DE LEGISLATURA**

25.000 familias asentadas en el medio rural.

## 12 Falta de mano de obra cualificada en construcción y rehabilitación

### QUÉ PASA HOY

El sector calcula que faltan cerca de 700.000 trabajadores y más del 55 % de los que hay supera los 45 años. Sin albañiles, electricistas ni fontaneros no se pueden construir las viviendas que faltan.

### QUÉ HAREMOS

1. **30.000 plazas nuevas al año en FP de construcción.** FP dual pagada, con contrato desde el primer curso.

2. **Escuelas-Taller de Oficios.** Jóvenes y parados aprenden un oficio rehabilitando patrimonio y vivienda pública, cobrando el salario mínimo durante la formación.
3. **Prestigio del oficio.** Carné profesional de oficio con niveles reconocidos y salarios mínimos de convenio actualizados.
4. **Contratación en origen con Hispanoamérica.** Programas de formación en origen y contratación ordenada con los países hispanoamericanos, con quienes compartimos lengua y cultura, para cubrir las vacantes que no se cubran en España.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley Orgánica 3/2022 de Formación Profesional y Reglamento de Extranjería (contratación colectiva en origen), ambos estatales.

**META DE LEGISLATURA**

120.000 nuevos trabajadores cualificados en construcción.

## 13 Concentración de la propiedad y poca transparencia

**QUÉ PASA HOY**

Nadie sabe con exactitud quién es dueño de las viviendas de cada barrio: los datos están repartidos entre el Catastro, el Registro de la Propiedad y Hacienda.

**QUÉ HAREMOS**

1. **Observatorio Nacional de la Propiedad Residencial.** Cruza los datos del Catastro, el Registro y Hacienda y publica cada trimestre, por municipio y barrio, cuántas viviendas tienen las personas, los grandes tenedores y las sociedades extranjeras.
2. **Declaración anual de grandes tenedores.** Quien tenga más de 10 viviendas declarará cada año su cartera: dónde están, si están alquiladas, vacías o en uso turístico.
3. **Quién está detrás.** Las sociedades propietarias de viviendas deberán identificar a su titular real en el Registro.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley de Transparencia, normativa de prevención del blanqueo de capitales (titular real) y protección de datos: solo se publican datos agregados, nunca datos de particulares.

**META DE LEGISLATURA**

Primer mapa público de la propiedad residencial en el segundo año.

## 14 Pobreza energética y edificios viejos y caros de mantener

**QUÉ PASA HOY**

El 55 % de los edificios se construyó antes de 1980 y el 81 % tiene las peores letras energéticas (E, F o G). El 17,6 % de los hogares no puede mantener la casa caliente en invierno. En 2025 se rehabilitaron 55.558 viviendas, lejos de lo necesario.

### QUÉ HAREMOS

1. **Plan Hogar Cálido: 500.000 viviendas rehabilitadas.** 100.000 el primer año y 150.000 el último, con prioridad para edificios anteriores a 1980.
2. **Hasta el 100 % para quien no puede pagar.** Las familias vulnerables reciben la obra completa sin coste; las demás, entre el 40 % y el 80 % según renta.
3. **Préstamo al 0 % para comunidades.** Avalado por el Estado y pagado en hasta 20 años con el ahorro en la factura.
4. **Agente rehabilitador.** Un técnico público por comarca que tramita las ayudas, contrata la obra y la supervisa, para que los vecinos no tengan que hacer papeleo.
5. **Autoconsumo de barrio.** Placas solares compartidas entre vecinos y comunidades energéticas locales.

### CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY

Fondo Social para el Clima de la UE (en marcha desde 2026), Ley de Presupuestos, ICO y Ley de Propiedad Horizontal (mayoría simple para obras de eficiencia).

### META DE LEGISLATURA

500.000 viviendas rehabilitadas y reducir a la mitad los hogares sin calefacción adecuada.

## 15 Falta de coordinación entre Estado, comunidades y ayuntamientos

### QUÉ PASA HOY

La vivienda es competencia de las comunidades autónomas, el urbanismo de los ayuntamientos y los impuestos y el crédito del Estado. Cada uno culpa al otro, y parte de los fondos estatales no llega a gastarse.

### QUÉ HAREMOS

1. **Pacto de Estado por la Vivienda a 10 años.** Objetivos de construcción por comunidad, medidos y públicos, que sobrevivan a los cambios de gobierno.
2. **Consejo Nacional de la Vivienda.** Reúne a Estado, comunidades, municipios, constructores, trabajadores, inquilinos, propietarios y asociaciones de familias, para que las decisiones partan de quienes viven el problema.
3. **Fondos por resultados.** El dinero estatal se reparte por viviendas iniciadas, no solo por población. El que no se use en 18 meses pasa a quien sí construye.
4. **Un solo sistema de datos.** Información de vivienda única y abierta para todas las administraciones.

### CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY

Conferencia Sectorial de Vivienda (Ley 40/2015), convenios interadministrativos y Ley de Presupuestos. No cambia el reparto de competencias de la Constitución: lo hace funcionar.

### META DE LEGISLATURA

Pacto de Estado firmado en el primer año de legislatura.

ADEMÁS

# Tres problemas que también hay que resolver

## 16 Ocupación ilegal e inseguridad jurídica

### QUÉ PASA HOY

La ocupación ilegal de viviendas afecta a pocos casos en proporción, pero genera un miedo que lleva a muchos propietarios a dejar sus pisos vacíos.

### QUÉ HAREMOS

1. **Desalojo en 48 horas.** Plazo máximo de 48 horas para que el juez decida el desalojo cautelar en los casos de allanamiento y usurpación de vivienda, con la policía actuando de inmediato ante el delito flagrante.
2. **Las comunidades de vecinos podrán denunciar.** Legitimación de la comunidad de propietarios para actuar cuando el dueño no lo haga.
3. **Atención social separada.** Las familias vulnerables serán atendidas por los servicios sociales y el parque público, sin que eso paralice la devolución de la vivienda a su dueño.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que desde 2025 ya incluye estos delitos en los juicios rápidos.

**META DE LEGISLATURA**

En el segundo año, todos los casos en menos de 15 días.

## 17 Falta de financiación a largo plazo y ahorro mal dirigido

### QUÉ PASA HOY

Construir vivienda pública o asequible requiere préstamos largos y baratos, y el ahorro de las familias apenas se dirige a ello.

### QUÉ HAREMOS

1. **Banco Nacional de Desarrollo.** El Instituto de Crédito Oficial se transforma en un banco público de desarrollo con una línea permanente de 5.000 millones al año para vivienda asequible, cooperativas y rehabilitación.
2. **Bonos de Vivienda Familiar.** Bonos del Estado a 5 y 10 años para financiar el programa Hogar Hispano; los primeros 2.000 € de intereses anuales no tributan. El ahorro de los españoles construye las casas de los españoles.
3. **Crédito europeo.** Uso pleno de las líneas del Banco Europeo de Inversiones para vivienda asequible.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Reforma del régimen del ICO (entidad pública empresarial del Estado), Ley General Presupuestaria y Ley del IRPF.

**META DE LEGISLATURA**

20.000 millones movilizados para vivienda en la legislatura.

## 18 Vivienda pensada para la familia

### QUÉ PASA HOY

Muchas viviendas nuevas son pequeñas y caras. Una familia con dos o tres hijos apenas encuentra dónde vivir a un precio razonable.

### QUÉ HAREMOS

1. **Viviendas para familias.** El 30 % de las viviendas del programa público tendrá 3 dormitorios o más.
2. **Bonificación por hijo.** 10 % de rebaja del alquiler público por cada hijo, hasta el 40 %, y 5 % más de aval en la compra por cada hijo.
3. **Casa familiar protegida.** La vivienda habitual de una familia con hijos no podrá ser embargada por deudas ordinarias inferiores a 30.000 €, salvo la propia hipoteca.

**CÓMO SE HACE DENTRO DE LA LEY**

Ley de Parque Público Permanente y Ley de Enjuiciamiento Civil (régimen de bienes inembargables, arts. 605 y ss.).

**META DE LEGISLATURA**

60.000 viviendas públicas de 3 o más dormitorios.

CALENDARIO

# Qué haremos y cuándo

*Todo el plan cabe en una legislatura de cuatro años. Lo más urgente, en los primeros cien días.*

## PRIMEROS 100 DÍAS

- Ley de medidas urgentes: Garantía Hogar, Fianza Joven, IVA del 4 % y 21 % turístico.
- Inventario público de todo el suelo del Estado.
- Convocatoria de la Conferencia Sectorial y propuesta de Pacto de Estado.
- Traspaso de las viviendas habitables del Sareb al parque público.

## PRIMER AÑO

- Ley de Parque Público Permanente y reforma de la Ley de Arrendamientos (Contrato Hogar, pequeño propietario, mediación).
- Reforma de la Ley de Suelo: silencio positivo, nulidad parcial de planes, 15 % de plusvalías.
- Reforma fiscal de vivienda en la Ley de Presupuestos (deducciones, SOCIMI, imputación de rentas).
- Licencia de Arrendador Profesional y Observatorio de la Propiedad.
- Primeras 50.000 viviendas del programa Hogar Hispano iniciadas.

## SEGUNDO AÑO

- Banco Nacional de Desarrollo y Bonos de Vivienda Familiar.
- Plan Hogar Cálido a pleno ritmo y agentes rehabilitadores en todas las comarcas.
- Programa Arraigo en marcha en las primeras 500 localidades.
- 30.000 plazas de FP y Escuelas-Taller funcionando.

## TERCER Y CUARTO AÑO

- 200.000 viviendas públicas iniciadas y 120.000 entregadas.
- 500.000 viviendas rehabilitadas.
- Evaluación pública de cada medida y ajuste antes de terminar la legislatura.

MEMORIA ECONÓMICA

# Cuánto cuesta y cómo se paga

Coste medio anual estimado del plan, en millones de euros:

| MEDIDA | M€ / AÑO | FINANCIACIÓN |
|---|---|---|
| Programa Hogar Hispano (50.000 viviendas/año a unos 150.000 € de coste sobre suelo público) | 7.500 | 50 % préstamos del Banco Nacional de Desarrollo y del BEI que se devuelven con las rentas; 50 % Presupuestos |
| Plan Hogar Cálido (125.000 viviendas/año de media) | 1.500 | Fondo Social para el Clima de la UE y Presupuestos |
| Deducciones fiscales (alquiler, primera vivienda, ahorro, repoblación) | 1.800 | Menor recaudación de IRPF |
| Programa Puertas Abiertas y Garantía Hogar | 650 | Presupuestos; se recupera en parte con las rentas |
| Programa Arraigo (25.000 viviendas rurales) | 375 | Presupuestos y fondos europeos de desarrollo rural |
| Formación Profesional y Escuelas-Taller | 400 | Presupuestos y Fondo Social Europeo |
| Inspección, Observatorio y mediación | 75 | Presupuestos; se financia con las multas |
| **Total** | **12.300** | **≈ 0,7 % del PIB** |

De dónde sale el dinero:

| FUENTE | M€ / AÑO |
|---|---|
| Planes estatales ya existentes (Plan Estatal 2026-2030 y Casa 47), que se integran | ≈ 2.700 |
| SOCIMI, IVA turístico, imputación de rentas de viviendas vacías y multas | ≈ 1.200 |
| Fondos europeos (Fondo Social para el Clima, desarrollo rural y Fondo Social Europeo) | ≈ 1.500 |
| Préstamos que se devuelven con las rentas del parque público | ≈ 3.750 |
| Reordenación de otros gastos del Estado | ≈ 3.150 |
| **Total** | **12.300** |

Son estimaciones de orden de magnitud con los datos públicos disponibles. Se ajustarán con la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal antes de su aprobación. Cerca de un tercio del gasto no es gasto perdido: son préstamos que se recuperan con las rentas de las viviendas públicas, que además quedan como patrimonio de todos los españoles.

## FUENTES DE LOS DATOS

- Banco de España: estimación de un déficit de 750.000 viviendas (junio de 2026) y previsión de un millón en 2028 (octubre de 2026).
- INE: viviendas de uso turístico, mayo de 2026 (publicado el 25 de junio de 2026); Censo de Población y Viviendas 2021; Encuesta de Condiciones de Vida; IPC de alquiler e índice IRAV, septiembre de 2026; nacimientos 2024.
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y Casa 47.
- BOE: Reales Decretos-ley 28/2026 y 29/2026, de 6 de octubre; sentencia del Tribunal Supremo sobre el Registro Único de Arrendamientos (BOE de 18 de julio de 2026).
- Datos del sector de la construcción y de BBVA Research sobre falta de mano de obra (2026).
- Datos de antigüedad, calificación energética y rehabilitación del parque residencial (2025-2026).




*Un hogar para cada familia. Un futuro para España.*

**PLUS ULTRA**

Partido Hispanista Español · Plan Nacional de Vivienda y Arraigo