



RADAR VIVIENDA

ACTUALIDAD, ANÁLISIS Y ACCIÓN SINDICAL SOBRE VIVIENDA

LA VIVIENDA PÚBLICA: LA CLAVE PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En el actual contexto de crisis habitacional, la vivienda pública adquiere una relevancia estratégica y fundamental. España cuenta con un parque público que representa aproximadamente el 3,3% del total de viviendas, muy lejos de la media europea, situada en el 10,5%. Esta diferencia explica por qué la ampliación del parque público es hoy uno de los retos fundamentales de todas las administraciones públicas.

La política de vivienda impulsada en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 supone un cambio relevante al establecer dos principios fundamentales:



La calificación permanente de las viviendas públicas financiadas con fondos estatales.



La corresponsabilidad financiera entre el Estado y las Comunidades Autónomas, mediante un sistema de cofinanciación en el que el Estado aporta un 60% y las CCAA el 40%.

Este enfoque busca evitar uno de los principales problemas históricos de la política de vivienda española → **la pérdida progresiva del parque protegido tras la finalización de los periodos de protección.**

El 21 de mayo todas las Comunidades Autónomas aceptaron todas las condiciones del Plan Estatal de Vivienda 2026 – 2030.

Por tanto, se abre un nuevo periodo en el que la vivienda pública será una parte importante de las acciones de los Gobiernos de todas las Comunidades Autónomas. Algunas de ellas ya han iniciado el proceso para adaptar la ley de vivienda o para desarrollar, en su territorio, el Plan Estatal de Vivienda.



Aunque con frecuencia se utilizan como sinónimos, vivienda pública y vivienda protegida responden a realidades diferentes.

La **vivienda pública** es aquella cuya titularidad **pertenece a una administración pública y forma parte de un patrimonio destinado**, principalmente, **al alquiler social o asequible**. Su finalidad es garantizar el acceso a la vivienda a personas con mayores dificultades económicas y conservar un parque estable al servicio del interés general.

La **vivienda protegida**, por el contrario, hace referencia a cualquier **vivienda sometida a un régimen administrativo especial que limita su precio y establece determinados requisitos para acceder a ella**. Puede ser promovida tanto por administraciones públicas como por empresas privadas o cooperativas y destinarse tanto a la venta como al alquiler.

En los últimos años también han aparecido nuevas modalidades, como la vivienda asequible incentivada o las viviendas colaborativas en cesión de uso, que amplían las herramientas disponibles para responder a las nuevas necesidades sociales. **Esto significa que toda vivienda pública suele estar protegida, pero no toda vivienda protegida forma parte del parque público.**

2. LOS PRINCIPALES MODELOS DE VIVIENDA PÚBLICA Y PROTEGIDA

Las políticas públicas de vivienda han desarrollado distintas fórmulas para responder a las necesidades de la ciudadanía. La siguiente tabla resume las principales modalidades existentes y evita las duplicidades que tradicionalmente aparecen en la normativa autonómica.

Modalidad	Definición	Características principales
Vivienda pública de promoción pública	Vivienda de titularidad pública integrada en el parque público.	Destinada principalmente al alquiler social, adjudicación mediante criterios sociales y vocación de permanencia.

Modalidad	Definición	Características principales
Vivienda protegida (VPO, VPP y denominaciones autonómicas)	Vivienda sometida a limitaciones administrativas de precio y acceso.	Puede ser pública o privada; requisitos de ingresos; precio máximo regulado; protección temporal o permanente.
Alquiler social	Vivienda dirigida a personas o familias vulnerables.	Rentas reducidas vinculadas a la capacidad económica; gestión pública o social.
Vivienda asequible incentivada	Figura creada por la Ley 12/2023.	Titularidad privada con limitación de rentas a cambio de incentivos públicos.
Vivienda dotacional	Alojamiento vinculado a equipamientos públicos.	Dirigido principalmente a jóvenes, mayores o colectivos específicos; uso temporal.
Cooperativas y vivienda colaborativa	Promoción colectiva basada en principios cooperativos.	Acceso a coste reducido, participación democrática y, en algunos casos, cesión de uso.

3. LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Las comunidades autónomas han desarrollado modelos propios de vivienda protegida adaptados a sus necesidades territoriales, aunque pueden agruparse en tres grandes modelos.

El primero corresponde al modelo de **parque público consolidado**, representado principalmente por País Vasco y Cataluña. En los últimos años también Navarra. Ambos territorios cuentan con una fuerte apuesta por el alquiler social, una protección de larga duración y un importante patrimonio público de vivienda.

El segundo es el **modelo de vivienda protegida orientada al acceso a la propiedad**, predominante en comunidades como Andalucía o Galicia. En este sistema adquieren especial protagonismo las promociones de vivienda protegida realizadas por cooperativas y promotores privados bajo control administrativo. La protección de la vivienda suele ser entre 20 a 30 años.

Finalmente, un número creciente de comunidades está desarrollando un **modelo mixto**, combinando vivienda pública, movilización de vivienda vacía e incentivos al alquiler asequible, especialmente en aquellas zonas con mayor tensión residencial como Baleares con planes específicos como [Programa Lloguer Segur en Balears](#) | [Portal Balear](#). También tienen diferentes modalidades de vivienda protegida con diferente duración en la protección.

- Madrid entre 15 y 30 años según modalidad
- Castilla-La Mancha: 10, 15 años o protección permanente según el tipo de vivienda

Los modelos con protección permanente permiten consolidar un verdadero parque público y evitan que las viviendas financiadas con recursos públicos terminen incorporándose al mercado libre, aumentando la especulación del precio de la vivienda.



4. ¿POR QUÉ ESPAÑA NECESITA MÁS VIVIENDA PÚBLICA?

Desde UGT defendemos que la vivienda debe considerarse un derecho y no únicamente un producto de mercado.

La experiencia europea demuestra que disponer de un parque público suficiente permite estabilizar los precios del mercado, ofrecer alternativas habitacionales a quienes no pueden acceder al mercado libre y garantizar una mayor cohesión social. Es por eso que en Europa existen mayores niveles de protección social porque la existencia de una oferta pública suficiente permite:

- Reducir la presión sobre los precios del mercado libre.
- Facilitar la emancipación juvenil.
- Garantizar vivienda asequible para las personas trabajadoras.
- Responder a situaciones de vulnerabilidad social.
- Evitar procesos de expulsión residencial en barrios y ciudades.

Además, un parque público estable proporciona a las administraciones una herramienta permanente de intervención frente a crisis económicas o tensiones del mercado inmobiliario.

Las políticas públicas deben orientarse a incrementar de forma permanente el parque público de alquiler, reforzar la rehabilitación energética, recuperar viviendas vacías para fines sociales y favorecer fórmulas de promoción que reduzcan los costes de acceso.

Por ello, el crecimiento de la vivienda pública debe constituir una política de Estado, conjuntamente con las Comunidades Autónomas, y Ayuntamientos que tienen empresas públicas de vivienda, sostenida en el tiempo y con presupuestos que permitan el aumento del parque público de vivienda.

Nuestra propuesta sindical es que se alcance el 1% PIB para la construcción de vivienda pública.

5. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA DESDE LA VISIÓN SINDICAL DE UGT

Las cooperativas de vivienda forman parte de la historia del movimiento obrero y del acceso de las clases trabajadoras a una vivienda digna. Desde principios del siglo XX la vivienda fue uno de los principales problemas que los partidos de izquierdas quisieron resolver. En 1911 se consiguió promover la primera ley de vivienda pública, conocida como ley de las casas baratas. Desde mediados del siglo XX, miles de familias trabajadoras accedieron a una vivienda gracias a la promoción cooperativa. Este modelo permitió reducir los costes de construcción, eliminar el beneficio especulativo del promotor tradicional, fomentar la democracia y favorecer la participación de los futuros propietarios.

Durante las décadas de mayor crecimiento urbano, las cooperativas tuvieron un papel decisivo en el desarrollo de numerosos barrios de Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Bilbao y otras ciudades españolas. Muchas de estas actuaciones estuvieron impulsadas por organizaciones sindicales y movimientos sociales vinculados al mundo del trabajo.



El papel histórico de UGT:

Como ya hemos contado el primer ejemplo lo encontramos en la ley de las casas baratas de 1911 en la que innumerables Sociedades Obreras adscritas a las Casas del Pueblo de UGT y PSOE promovieron Cooperativas dirigidas a la construcción de viviendas dignas para la afiliación.

Al finalizar la dictadura los problemas de la vivienda estaban en el debate constitucional que consiguieron incluir el derecho a la vivienda en el artículo 47. Las organizaciones sindicales, especialmente UGT, iniciaron la promoción de viviendas de VPO para que miles de familias pudieran acceder a una vivienda gracias al esfuerzo colectivo organizado a través del movimiento cooperativo. Estas promociones permitieron que miles de trabajadores accedieran a una vivienda a precio de coste, eliminando intermediarios y demostrando que el modelo de las cooperativas constituía una alternativa eficaz frente a la especulación inmobiliaria.

Las cooperativas promovidas por UGT no fueron únicamente una fórmula para construir viviendas. Representaron una manera distinta de entender el acceso a un derecho social, basada en la solidaridad, la participación democrática de las personas socias y la ausencia de ánimo de lucro. Muchas de ellas dieron origen a barrios que hoy forman parte de las principales ciudades españolas y constituyen un ejemplo del papel que el sindicalismo puede desempeñar en la mejora de las condiciones de vida de la ciudadanía.

6. LOS RETOS ACTUALES

La crisis inmobiliaria de 2008 evidenció las limitaciones de un modelo excesivamente orientado a la propiedad privada y a la especulación.

La actual crisis de emergencia habitacional ha devuelto protagonismo al cooperativismo residencial como una alternativa social que genera otras formas de vivir en comunidad. Junto al modelo tradicional de acceso a la propiedad, que sigue existiendo y que no debe de desaparecer han surgido nuevas fórmulas que buscan garantizar la asequibilidad a largo plazo y evitar procesos especulativos.

Hoy, las cooperativas vuelven a adquirir protagonismo mediante nuevas fórmulas como la cesión de uso, el “cohousing” o la promoción de alquiler asequible, manteniendo intactos los principios que inspiraron su nacimiento: facilitar el acceso a una vivienda digna mediante la gestión colectiva y sin finalidad especulativa. El impulso de fórmulas cooperativas con vocación social debe formar parte de una misma estrategia: hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, sostenible, adecuada y asequible para toda la ciudadanía.

Desde una visión sindical, las cooperativas, ya sean en el nuevo modelo o en el antiguo, deben seguir siendo una herramienta útil siempre que mantengan sus principios originales: gestión democrática, participación de las personas socias, ausencia de ánimo especulativo, cumplir con la función social de la vivienda y colaboración con las administraciones públicas.

Desde UGT defendemos que el fortalecimiento del parque público de vivienda y el impulso de las cooperativas no son políticas alternativas, sino complementarias. Ambas forman parte de una misma estrategia: garantizar que el derecho a la vivienda prevalezca sobre los intereses del mercado y que ninguna persona trabajadora quede excluida del acceso a un hogar digno, asequible, saludable y sostenible.

Si quieres saber más sobre el cooperativismo en España te recomendamos el libro de la Fundación Largo Caballero titulado: "Cooperativismo y vivienda obrera en España". **UGT FFLC | COOPERATIVISMO Y VIVIENDA OBRERA EN ESPAÑA. El caso de la cooperativa obrera para la adquisición de viviendas baratas**



UGT te defiende en tu trabajo y en tu casa. **Participar en las Elecciones Sindicales de tu empresa nos ayuda a ampliar el derecho a la vivienda.** Más y mejor sindicato.

UGT es el primer sindicato de clase que tiene una oficina de vivienda para atender a la afiliación y a la Representación Legal de las personas Trabajadoras ante los problemas de la vivienda.

Escanea el QR o envía la consulta a esta dirección de email: vivienda@cec.ugt.org

