



ANUNCIO

Ley 6/2025 de 11 de Diciembre de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo (Boletín Oficial del país Vasco nº250 del lunes 29 de Diciembre de 2025).

La reciente aprobación de la ley de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo en el País Vasco marca un antes y un después en el sector inmobiliario de Euskadi. Su objetivo es claro: facilitar el acceso a la vivienda, reactivar promociones bloqueadas y agilizar el desarrollo urbanístico en un contexto de alta demanda y oferta limitada.

Repercusiones de la misma en propietarios, compradores, inversores y promotores inmobiliarios.

Mas suelo disponible; se permite desbloquear suelo y vivienda

Uno de los principales retos del mercado inmobiliario vasco ha sido la escasez de suelo disponible y la lentitud de los trámites urbanísticos. La nueva ley introduce mecanismos para simplificar procedimientos, reducir plazos administrativos y activar suelos que llevaban años sin desarrollarse.

Esto supone una oportunidad para impulsar nuevas promociones residenciales, especialmente en zonas donde la demanda supera ampliamente a la oferta.

Nuevos porcentajes obligatorios en la vivienda protegida

Uno de los cambios más relevantes afecta a la vivienda de protección oficial (VPO). La normativa flexibiliza los porcentajes obligatorios de vivienda protegida en nuevas promociones, permitiendo una mayor combinación entre vivienda libre y protegida.

Este ajuste busca mejorar la viabilidad económica de los proyectos y fomentar que más promociones lleguen a ejecutarse, aumentando así la oferta real de vivienda.

Impulso al alquiler y nuevas oportunidades de inversión

La ley refuerza la apuesta por el alquiler asequible, tanto desde el ámbito público como privado. Se promueve la colaboración con promotores e inversores para desarrollar vivienda destinada al alquiler, especialmente dirigida a jóvenes y familias.

Para los inversores inmobiliarios, este nuevo escenario abre la puerta a modelos de inversión más estables y a largo plazo, con mayor seguridad jurídica.

Otro de los ejes de la ley es la movilización de viviendas vacías, incentivando su salida al mercado mediante programas públicos y acuerdos con propietarios.

También se refuerza el control sobre las viviendas de uso turístico, permitiendo a los ayuntamientos limitar nuevas licencias en zonas tensionadas para proteger el parque de vivienda habitual.

Para los propietarios, esta nueva normativa implica estar atentos a posibles cambios en el uso permitido de los inmuebles y a nuevas oportunidades de alquiler o venta.

Los compradores, por su parte, pueden beneficiarse de una mayor oferta de vivienda en los próximos años, especialmente en el segmento de obra nueva y alquiler protegido.

La nueva Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda y Urbanismo del País Vasco introduce cambios estructurales que buscan equilibrar el mercado inmobiliario. Más flexibilidad urbanística, impulso al alquiler y una regulación más activa del uso del parque existente configuran un nuevo escenario lleno de retos y oportunidades.



DISPOSICIONES GENERALES

LEHENDAKARITZA

5519

LEY 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna, y constituye la puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados esenciales para el desarrollo de nuestro proyecto vital en su integridad, tales como el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

La Constitución española de 1978 reconoce explícitamente en su artículo 47 este derecho, otorgando a la vivienda un valor y una función social, y mandata a los poderes públicos para que establezcan las condiciones para hacerlo efectivo. En la misma línea, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aprobada en el año 2000, subraya este carácter social del derecho en su artículo 34.3, vinculándolo a la mejora de la existencia de las personas y las familias y a la posibilidad de evitar la exclusión social.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, avanza de manera decidida en este camino, con el reconocimiento como derecho subjetivo de la ocupación legal y estable de una vivienda para todas las personas, incluidas aquellas que no dispusieran de los recursos económicos precisos para acceder a ella por sus propios medios.

Las políticas públicas de vivienda desarrolladas por Euskadi en el ejercicio de las competencias reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía y en otros textos legales, como la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y la citada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, han permitido un avance en la extensión del derecho a la vivienda, con el desarrollo de un parque de vivienda protegida y de otros instrumentos para hacerlo efectivo. En concreto, desde el año 1983 se han construido en la Comunidad Autónoma del País Vasco 108.848 viviendas de protección oficial (VPO), que representan aproximadamente un 30 % del parque residencial construido desde esa fecha. Adicionalmente, tras la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y de acuerdo con sus disposiciones, el esfuerzo se ha centrado en el alquiler, con la puesta en marcha de más de 5.000 viviendas de alquiler social, un 23 % de las iniciadas en España en el mismo periodo.

Con todo, la escalada de precios provocada por la escasez de la oferta de vivienda y una demanda creciente, debida a factores como la reducción relativa de los salarios, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios, están dificultando gravemente el acceso a la vivienda no solo de las personas más vulnerables, sino de una gran parte de la sociedad vasca y de sus clases medias. El esfuerzo económico de muchas familias para pagar un alquiler o hacer