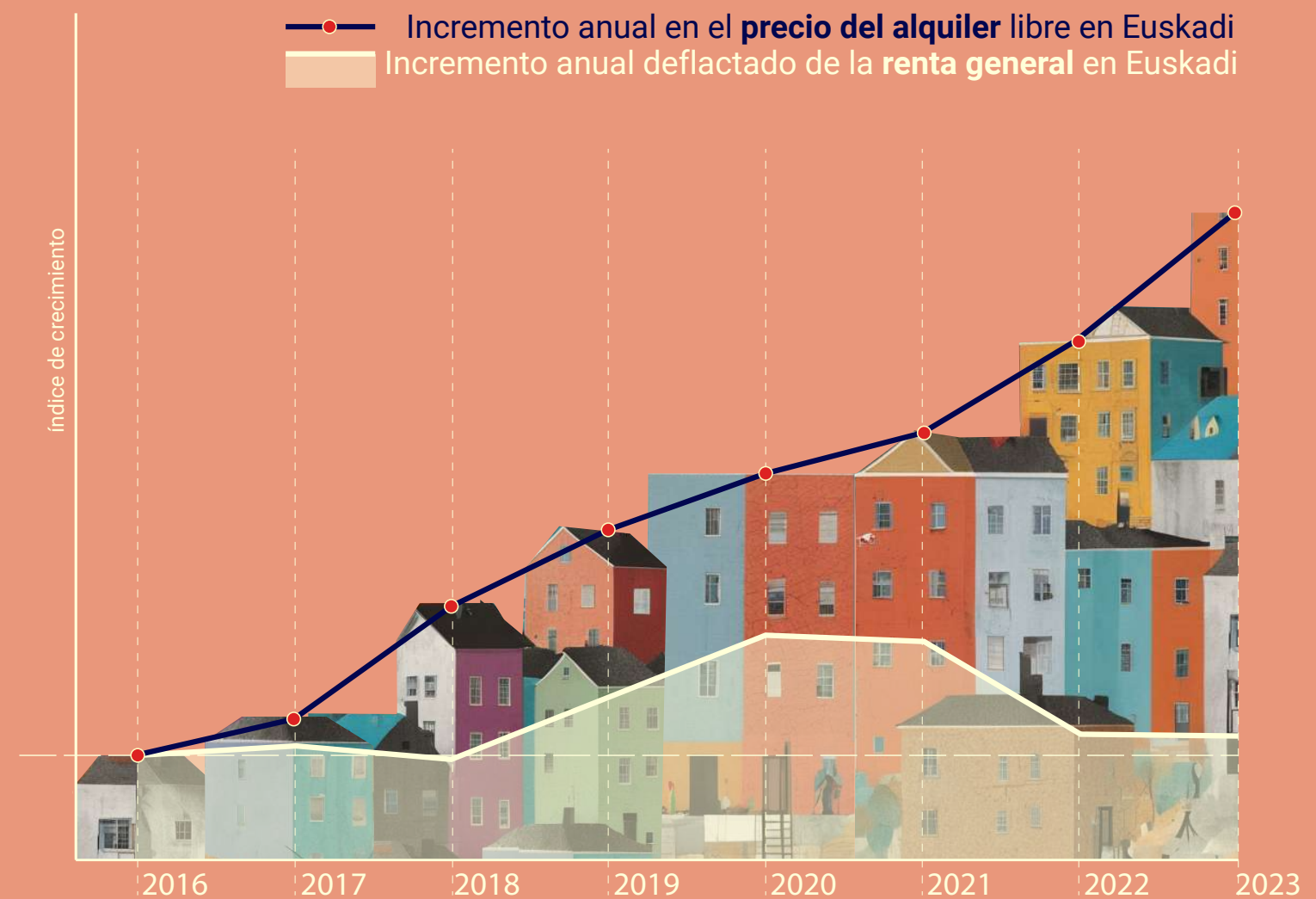


Bajar alquileres, subir sueldos

Kabian propone convertir la vivienda pública en un pilar estructural de justicia económica y cohesión social. Su enfoque plantea una "Renta Básica Universal" en especie: un amplio parque de alquiler asequible, bien distribuido y sin efectos inflacionarios.



Figura_01:
Ilustración,
ciudad y vivienda.
Elaboración propia



Figura_02:
Comparativa entre el incremento del precio medio del alquiler de vivienda libre en Euskadi y el incremento anual deflactado del salario en Euskadi, que evidencia cómo el acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales factores de empobrecimiento relativo de los hogares. Elaboración propia. Fuentes: Eustat, INE.

Figura_03-04: La implantación estratégica de vivienda asequible funciona como una renta básica material que reduce desigualdades económicas y territoriales. Elaboración propia.



LA VIVIENDA ASEQUIBLE COMO RENTA BÁSICA UNIVERSAL EN ESPECIE

La idea de una Renta Básica Universal (RBU) surgió a mediados del siglo XX, como una respuesta teórica a las deficiencias de los sistemas de bienestar tradicionales, incapaces de garantizar una seguridad económica efectiva frente a los vaivenes del mercado laboral. Desde posiciones ideológicas muy diversas, economistas como Milton Friedman, Philippe Van Parijs o Guy Standing argumentaron que un ingreso garantizado e incondicional —para toda la población, con independencia del poder adquisitivo— permitiría reducir la pobreza, simplificar la burocracia asistencial y fortalecer la libertad individual frente a la dependencia salarial. Inicialmente concebida como una utopía distributiva en el ámbito académico, la RBU fue ganando terreno en el debate público y, más recientemente, en los laboratorios de ideas de Silicon Valley. Anticipando un futuro en el que el trabajo humano sería cada vez más prescindible, las élites tecnológicas han comenzado a esgrimirla como solución potencial al desempleo estructural que pueden provocar la automatización y la digitalización. Así, la RBU pasó de ser una propuesta académica sobre la justicia social a una hipótesis pragmática para gestionar las tensiones socioeconómicas de la era postindustrial.

Sin embargo, las virtudes de la RBU no están exentas de riesgos. Uno de los más graves podría manifestarse en el mercado de la vivienda. Si cada persona recibiera una cantidad mensual de dinero garantiza-

do, esta nueva liquidez podría trasladarse de forma inmediata a los precios del alquiler o de la compraventa inmobiliaria. Las personas inquilinas y las personas titulares de préstamos hipotecarios, al disponer de mayores ingresos, competirían entre sí por viviendas más caras, provocando un efecto inflacionario que anularía los pretendidos beneficios de la medida. En tal escenario, lejos de aliviar el sobre-esfuerzo residencial de las familias, la RBU monetaria no haría más que perpetuarlo. En lugar de fortalecer el poder adquisitivo de los hogares, engrosaría los márgenes de beneficio de los propietarios del suelo y de las entidades financieras, que absorberían la riqueza inyectada desde las arcas públicas. De este modo, el gasto público destinado a sostener la RBU terminaría reforzando el rentismo, es decir, la apropiación privada de la riqueza generada colectivamente.

Igualmente contraproducentes podrían ser los efectos territoriales de la RBU monetaria. La nueva liquidez podría debilitar la atracción que ejercen los centros urbanos mixtos y compactos sobre la población en busca de empleo, servicios o infraestructuras de calidad, incentivando un éxodo hacia zonas periféricas o rurales. En otras palabras, puesto que el coste de la vivienda es inversamente proporcional a su centralidad, muchos hogares podrían descubrir que su renta básica les rinde más lejos de los centros urbanos.

En defensa de tal centrifugación, se podría argüir que, de alguna forma, podría ayudar a revertir el excesivo crecimiento de las áreas metropolitanas y el despoblamiento del ámbito rural. Sin embargo, la norma que encarece las viviendas más céntricas se cumple también en las ciudades medianas y en los pueblos, de modo que hay motivos para temer que la consecuencia real fuera la dispersión territorial de baja densidad. Ello podría conllevar externalidades tan negativas y

ampliamente conocidas como el encarecimiento de servicios comunes —desde la gestión de residuos hasta la asistencia sanitaria—, la mayor dependencia del vehículo privado, el derroche energético, el aumento de las emisiones contaminantes o la depredación de la biodiversidad territorial.

Frente a estos riesgos, la estrategia Kabian propone reinterpretar la RBU monetaria en términos materiales. Según este planteamiento, un parque de viviendas de alquiler asequible suficientemente amplio y bien distribuido podría funcionar como una "Renta Básica Universal en especie", capaz de redistribuir oportunidades sin alimentar el rentismo inmobiliario y financiero ni espolear la dispersión territorial. Dado que la vivienda constituye el principal gasto de los hogares, garantizar un acceso estable y asequible a ella sería equivalente a otorgar una renta indirecta de alto impacto social. Este alivio del sobre-esfuerzo residencial liberaría gran cantidad de recursos domésticos que podrían destinarse al consumo local, la alimentación, la educación, la cultura o el ocio, fortaleciendo el tejido productivo y el bienestar colectivo. En definitiva, Kabian entiende la vivienda no solo como un derecho, sino como una herramienta de redistribución económica y territorial de primer orden.

A diferencia de la RBU monetaria, esta RBU en especie no se traduciría en una transferencia de fondos hacia el sector rentista o financiero, sino que introduciría un mecanismo de competencia pública en el mercado inmobiliario. En este sentido, resulta paradigmático el ejemplo de Viena, donde cerca del 60 % del parque residencial está en manos públicas, cooperativas o del Tercer Sector, lo que obliga al mercado privado a moderar precios y mejorar la calidad y estabilidad de su oferta. Además, en un modelo como el que propone Kabian, los alquileres asequibles no solo aliviarían la carga económica de los hogares, sino que

Un parque de viviendas de alquiler asequible suficientemente amplio y bien distribuido podría funcionar como una "Renta Básica Universal en especie", capaz de redistribuir oportunidades sin alimentar el rentismo inmobiliario y financiero ni espolear la dispersión territorial.

revertirían sus ingresos en las arcas públicas, generando un ciclo virtuoso de mantenimiento, ampliación y mejora del parque. Dado que el coste de construcción de una vivienda pública puede amortizarse en apenas quince años, el retorno social y financiero de la inversión resulta especialmente elevado, multiplicando su eficacia a medio y largo plazo.

Por último, la efectividad de esta RBU en especie depende no solo de su volumen, sino también de su localización. Un parque de vivienda asequible bien distribuido y estratégicamente implantado en barrios compactos y mixtos contribuiría a frenar la dispersión territorial y a fortalecer la cohesión urbana. Estos entornos, caminables y servidos por un transporte público eficiente, reducen la dependencia del automóvil y sus innumerables externalidades negativas en términos económicos, sociales, ambientales o sanitarios, que conllevan costes públicos cada vez más inasumibles. Considerando que el dónde es tan importante como el cuánto, la estrategia Kabian propone usar la vivienda pública como una herramienta para la mixtura social y el equilibrio territorial. Frente a la excesiva concentración en los polos metropolitanos, esta herramienta puede ser muy útil para reactivar los núcleos urbanos del paisaje rural y revitalizar una red de ciudades pequeñas y medianas bien interconectadas. En suma, la estrategia Kabian entiende que las políticas de vivienda pueden convertirse en una de las principales herramientas de redistribución económica y territorial de las sociedades europeas del futuro inmediato.

MEJORAR EL LEGADO DE LAS PRÓXIMAS GENERACIONES

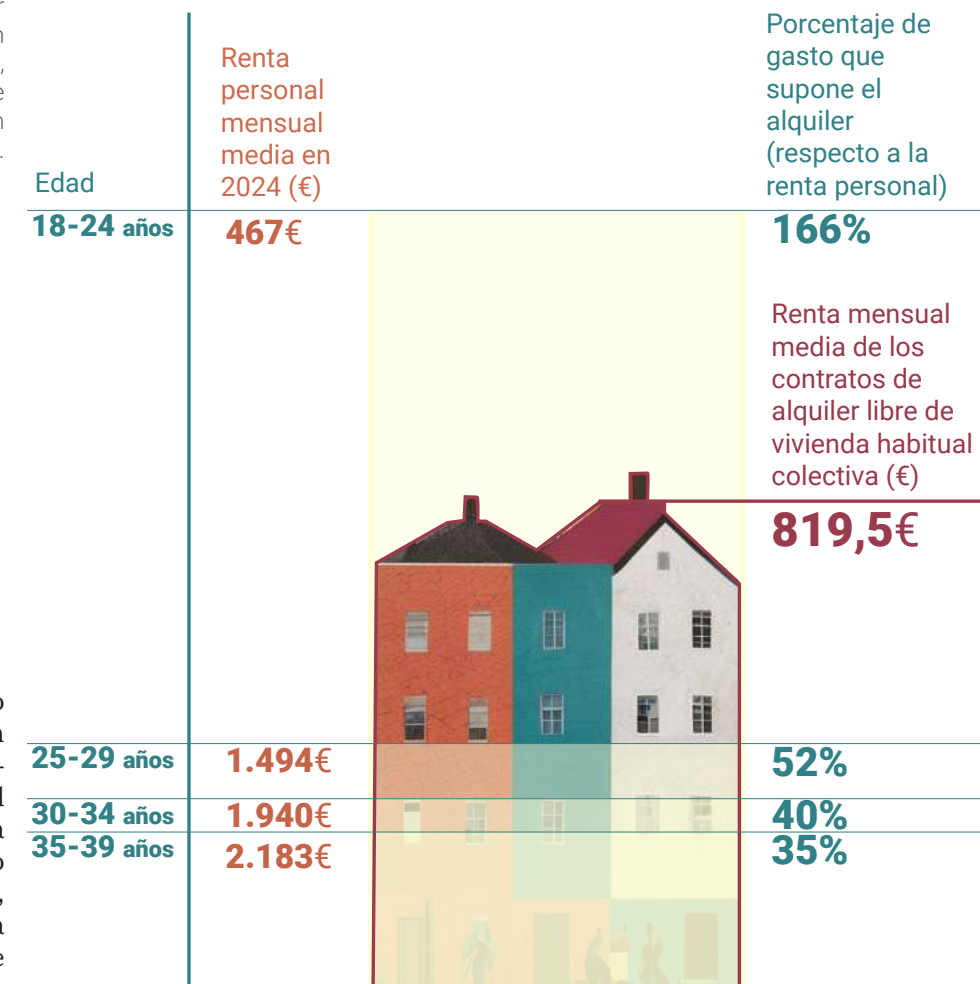
Además de ser una herramienta de redistribución de oportunidades hacia las mayorías sociales y de corrección de las desigualdades crecientes de la sociedad contemporánea, la estrategia Kabian se presenta como una fórmula capaz de transferir riqueza hacia las próximas generaciones. Las personas jóvenes son hoy uno de los colectivos más golpeados por las dificultades de acceso a una vivienda adecuada a un precio razonable. Durante décadas, las políticas públicas españolas priorizaron la propiedad frente al alquiler social, en contraste con la tendencia europea de ampliar los parques públicos de vivienda asequible en régimen de alquiler. Si bien esas políticas de promoción de la propiedad permitieron que muchas familias trabajadoras accedieran a un techo de forma estable y segura, sus beneficios se agotaron tras una o dos generaciones, dejando a las siguientes a merced del extractivismo rentista o financiero. En cambio, Kabian apuesta por un modelo acumulativo, donde los parques de vivienda pública en alquiler crezcan con el tiempo en lugar de disolverse en el mercado inmobiliario. El alquiler asequible es tan estable y seguro como la propiedad —e incluso más si se tienen en cuenta los centenares de miles de familias hipotecadas que perdieron sus casas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria—, y su naturaleza pública garantiza su permanencia generación tras generación. De este modo, los alquileres públicos pagados por una generación se transforman en la base

material para la ampliación del parque residencial que garantizará el bienestar de la siguiente, configurando un círculo virtuoso de solidaridad intergeneracional.

Uno de los principales beneficios de que las viviendas públicas se mantengan en régimen de alquiler es su capacidad para facilitar la emancipación de los jóvenes, un ámbito donde España muestra cifras alarmantes. Según Eurostat, apenas un 15 % de las personas menores de 30 años vive fuera del hogar familiar, una de las tasas más bajas de Europa. En Euskadi, aunque la situación es algo mejor, la emancipación se produce de media a los 30 años, una edad muy superior a la media europea. La imposibilidad de acceder a una vivienda asequible no solo retrasa la independencia, sino que tiene efectos directos sobre la natalidad, que en España y Euskadi se encuentra entre las más bajas del continente. Kabian entiende que un parque sólido de alquiler público puede adelantar el momento en que

El alquiler asequible es tan estable y seguro como la propiedad —e incluso más si se tienen en cuenta los centenares de miles de familias hipotecadas que perdieron sus casas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria—, y su naturaleza pública garantiza su permanencia generación tras generación.

Figura_05: Porcentaje del gasto en alquiler respecto a la renta personal media en Euskadi, según grupos de edad (2024), que muestra una presión especialmente crítica sobre la población joven. Elaboración propia. Fuente: Eustat.



Alquilar vivienda libre supone más del 50% de la renta para las personas jóvenes de Euskadi

los jóvenes emprenden un proyecto vital propio, favoreciendo la creación de familias, la renovación generacional y, por extensión, la sostenibilidad del sistema de pensiones. En última instancia, facilitar la emancipación no es solo una cuestión de justicia social, sino una condición estructural para la continuidad del contrato social que sustenta el Estado del bienestar.

A escala urbana, Kabian concibe la vivienda pública de alquiler como una herramienta para revertir el envejecimiento de los barrios históricos y de los núcleos rurales. La progresiva desaparición de población joven en estos entornos genera problemas de cohesión, pérdida de servicios básicos y deterioro del espacio público. La presencia de nuevas generaciones en los barrios consolidados contribuye a revitalizar la vida comunitaria, mantener la oferta comercial y cultural, y garantizar la sostenibilidad económica y social de las ciudades y pueblos. Kabian promueve la mixtura social, no solo en términos de poder adquisitivo, sino también de edad y origen, entendiendo que la diversidad es un factor clave para la resiliencia urbana. Barrios intergeneracionales, donde convivan mayores, jóvenes y niños, familias y personas solas, autóctonos y recién llegados, son más dinámicos, innovadores y cohesionados. La vivienda asequible, estratégicamente distribuida, es la herramienta que hace posible este equilibrio.

Revertir el envejecimiento de los barrios históricos puede además mitigar la soledad indeseada, un fenómeno creciente en Euskadi y en el conjunto del Estado. Si bien la soledad indeseada afecta con especial intensidad a las personas mayores, diversos estudios

alertan de su expansión entre la población joven, particularmente entre las mujeres, espoleada por la digitalización de los hábitos sociales y el debilitamiento del tejido comunitario. Ante ello, Kabian también se abre a la posibilidad de implicar a los jóvenes en proyectos participativos de coproducción de soluciones residenciales —talleres de codiseño y autoconstrucción *Do It With Others*— que fortalecen el sentido de pertenencia y el empoderamiento alrededor de una causa común. Esta implicación directa en la construcción de entornos compartidos no solo ayuda a combatir la soledad, sino que contribuye al desarrollo de capacidades de colaboración y fomenta la cultura del apoyo mutuo. De este modo, la vivienda deja de ser un mero bien de consumo individual para convertirse en un catalizador de vínculos sociales y de salud emocional colectiva.