

DOSSIER DE PRENSA

La vivienda, quinto pilar del Estado de bienestar. De la asignación a la transformación social.

Grupo ViSO

ViSO es el grupo multidisciplinar de expertos, impulsado por Ingeus-Daleph, formado por **Alejandra Mora, Cristina Monge, Javier Burón, Phil Miles, M^a Dolors Roca, Gregori Cascante y dirigido por Albert Sala y Paco Campos**. Se crea en octubre del 2023 para trabajar y proponer un modelo, a disposición de las administraciones públicas y de los agentes privados, que permita abordar **los desafíos sociales y económicos** relacionados con el acceso a la vivienda.

Escenario actual

La falta de **acceso a la vivienda** se ha convertido en los últimos años en uno de los retos sociales más urgentes.

En España no tenemos **un parque público de viviendas** suficiente para atender a todas las personas con dificultades de acceso a un hogar. La accesibilidad ya no es un problema exclusivo de los colectivos más vulnerables, se ha extendido a otros grupos sociales. Muchos jóvenes no tienen capacidad para emanciparse, las personas mayores no pueden asumir los crecientes alquileres, y muchas familias trabajadoras no consiguen acceder a la compra de una vivienda.

Según un estudio del Ministerio de Derechos Sociales ("Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos". Provivienda, 2023), el 29,5% de los hogares se encuentran en situación de exclusión residencial y un porcentaje muy significativo de la población experimenta una baja capacidad adquisitiva residual tras sufragar los gastos del alquiler. En este sentido, el problema de la asequibilidad afecta **al 20,8% de los hogares, lo que representa 3,89 millones de familias**.

Hoy, España cuenta con un **parque público de viviendas sociales de 300.000** de un total de 19 millones de primeras residencias (1,5%). La inversión pública en vivienda representa un 0,15% del PIB, frente al 7,8% destinado a sanidad o el 4,9% a educación.

La vivienda debe ser considerada una infraestructura social clave dotada de un propósito social que la convierta en un motor de transformación y progreso colectivo, promoviendo la equidad, la sostenibilidad y la mejora de las condiciones de vida de las personas más vulnerables. La vivienda debería ser concebida hoy el **quinto pilar del Estado del bienestar**.

Cuantificación y metodología

El esfuerzo de las familias en términos de renta no debería superar el 30% de sus ingresos. Sin embargo, no existe un consenso sobre la cantidad de viviendas necesarias ni sobre los plazos en los que deberían estar disponibles para abordar el problema de la accesibilidad.

El documento elaborado por ViSO incluye **una cuantificación de las vías de aprovisionamiento** de vivienda, con el objetivo de garantizar un modelo que no solo atienda la demanda actual, sino que sea capaz de adaptarse a las necesidades futuras.

Para el proceso de análisis de datos, ViSO ha trabajado con la plataforma de OM Live, compañía tecnológica que ha desarrollado una metodología base para el cálculo de necesidad de vivienda social, asequible y de mercado en todo el territorio nacional, con un nivel de desagregación de barrio. La plataforma analiza más de 40 fuentes de información abiertas públicas y 50 privadas y trabaja a partir del análisis de 600 indicadores y 20 algoritmos de IA sobre dinámica del mercado inmobiliario, entorno urbano, stock o parque construido, movilidad urbana, economía, empresas, y todas las dinámicas sociodemográficas de la demanda.

Hoy, existe un déficit de **814.000 viviendas asequibles y sociales** para dar cobertura a familias con cuotas de esfuerzo superiores al 30% de sus ingresos que, por sus condiciones socioeconómicas, deberían tener acceso a este parque de alquiler. Además, si analizamos las necesidades futuras, consideramos que el 60% de la nueva vivienda creada en los próximos años debería ser vivienda asequible y social, con lo que el total de nuevas viviendas asequibles cuyo origen es el **déficit de creación de hogares alcanzaría 1.008.000 viviendas**.

Así, en global, ViSO estima que la cantidad de viviendas necesarias para abordar el grave problema de la vivienda en España es de **1.822.000 de viviendas en 10 años**. Desglosando este volumen entre viviendas sociales y asequibles, se necesitarán 332.000 viviendas sociales (el 18,2%) y 1.490.000 viviendas asequibles (el 81,8%).

- Viviendas sociales orientadas a aquellos hogares cuya cuota de esfuerzo supere el 40% con ingresos inferiores a 2.000 euros o el 50% con ingresos inferiores a 2.500€.
- Viviendas asequibles para familias cuya cuota de esfuerzo oscila entre el 30% y el 40%, y con ingresos netos iguales o inferiores a 2.500 euros mensuales

Cuantificación y metodología

Dada la envergadura de este reto, la creación de esta infraestructura debe hacerse por etapas, priorizando a las personas con mayores necesidades. Además, es fundamental complementar la inversión pública con financiación privada no especulativa, que ofrezca retornos reducidos pero seguros y con un impacto social real. En este sentido, conviene avanzar hacia fórmulas de colaboración **público - privada - social**.

En una primera fase, estimamos que se necesitarían 1,82 millones de viviendas para cubrir las necesidades más urgentes, mientras que a medio plazo este número debería incrementarse hasta un total de casi **4 millones de viviendas**, lo que nos alinearía con los países europeos más avanzados, donde alrededor del 20% del parque de viviendas está destinado a colectivos con dificultades de acceso.

Este reto debe enfocarse no solo como una política de provisión de vivienda, sino como una oportunidad única de transformación social, donde las soluciones habitacionales contribuyan a mejorar la situación económica y social de las personas más vulnerables. ViSO propone diferenciar entre vivienda social y asequible, en función del grado de intervención o ayuda pública que se precise y el desarrollo de **servicios integrados de acompañamiento social, laboral y formativo**. Esto permitirá mejorar la autonomía y progresión socioeconómica de las familias beneficiarias, promoviendo una gestión transparente y eficaz del parque de vivienda pública.

- **Vivienda social:** Destinada a familias en situación de vulnerabilidad económica. Precio regulado por las administraciones públicas.
- **Vivienda asequible:** Dirigida a familias con ingresos medios que no pueden acceder al mercado libre. Coste inferior al de las viviendas de mercado, facilitado mediante incentivos públicos o privados.
- **Vivienda de mercado:** disponibles en mercado libre sin restricciones de precio.

Aprovisionamiento de vivienda

La generación de 1,82 millones de viviendas con fines sociales y asequibles requiere un proceso de 10 años, que combine diferentes mecanismos como la compra, el alquiler, la transformación de usos, la rehabilitación y la construcción.

El modelo de actuación que se presenta desde ViSO convive y complementa los instrumentos activos de gestión en manos de las Administraciones autonómicas y locales en términos de vivienda.

La urgencia actual exige que, en el corto plazo, se priorice la provisión de vivienda para las personas con mayores necesidades. A medio y largo plazo, será necesario adoptar un enfoque de gestión integral de la vivienda, impulsando un modelo de transformación social, más sostenible y estructural.

ViSO propone cambiar la percepción de que una vivienda social es una solución permanente. En su lugar, debería entenderse como un recurso temporal destinado a familias que la necesiten mientras trabajan para mejorar su situación. Este **modelo de corresponsabilidad implica** que, a medida que las condiciones sociales, económicas y laborales mejoran, las personas deberían esforzarse por acceder a una vivienda que requiera menor intervención del Estado, y permitir así que otras puedan beneficiarse de este recurso.

- **Mecanismos a corto y medio plazo:**

- ▶ Revisión y adecuación de las viviendas del parque público existente.
- ▶ Lanzar desde las CC.AA. una oferta pública de compra de vivienda (OPCV) para incrementar el parque público. El propósito debe ser facilitar a CC.AA. y Ayuntamientos la transferencia de viviendas que actualmente están en manos de grandes tenedores, como fondos de inversión y entidades financieras.
- ▶ Incentivar la cesión temporal de viviendas (CTV) al parque público. La administración rehabilita y pone en circulación viviendas desocupadas. El propietario percibiría unos ingresos y al cabo de 5-10 años recuperaría la usabilidad. El incentivo para esta cesión debe ser fiscal adicional al de la Ley de Vivienda y bonificación IS en caso de empresas.
- ▶ Transformar edificaciones públicas en desuso en oferta residencial.

- **Mecanismos a largo plazo**

- ▶ Promover y gestionar vivienda sobre suelo público en modalidad de alquiler. En caso de ser enajenadas, lo serán a personas jurídicas con lucro limitado o sin ánimo de lucro.
- ▶ Promover y gestionar viviendas sobre suelo público por privados que no podrían ser vendidas.
- ▶ Promover y gestionar viviendas sobre suelo privado por privados con aportación de la Administración o con modificaciones como más edificabilidad o mayor densidad. El promotor recibe ayudas a cambio de destinar a vivienda asequible los inmuebles por un tiempo determinado.
- ▶ En todos los casos el capital privado para la creación de vivienda social y asequible no debe ser especulativo, pero debe garantizar cubrir costes y un lucro limitado de forma que se garantice la calidad y sostenibilidad del modelo.
- ▶ Para preservar el Parque de Vivienda Social y Asequible y evitar su reducción, podría haber trasvases desde las vías de aportación indirecta (gestionado por privados) al parque público social (gestionado por la Administración), pero no a la inversa.

Además de los mecanismos detallados anteriormente, ViSO presenta alternativas adicionales que integran tanto la creación de parque de vivienda como su gestión. Dada la magnitud de la infraestructura, la creciente demanda y la premura de la necesidad, parece imprescindible que parte de la gestión sea complementada por actores especializados que se sumen a los equipos públicos.

Mediante una **gestión compartida**, las Administraciones mantienen el control y supervisión de las políticas de vivienda, mientras que los operadores privados colaboran en la implementación de soluciones tecnológicas y en la gestión operativa. Este enfoque garantiza que las viviendas sociales se administren con criterios de eficiencia y sin perder de vista el carácter público y social de estas infraestructuras.

Se propone la creación de las **entidades gestoras de alquiler asequible y social (GAAS)**. Organizaciones con experiencia demostrada en la gestión de vivienda social, operando bajo un modelo de lucro limitado, que se ajuste a los fines sociales para los que se destinan las viviendas y que aseguren tanto la eficiencia en la gestión inmobiliaria del parque generado como la mejora y evolución de las familias.

Para la creación de un nuevo parque de vivienda una de las fórmulas podría ser la **constitución de sociedades mixtas** con participación accionarial tanto pública como privada, donde ambas partes comparten riesgos y beneficios, económicos y de impacto social.

Por último, el Gobierno de España ha anunciado recientemente una tercera alternativa: la creación de una nueva empresa pública de vivienda, que se basará en la reconversión y fortalecimiento de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes). Esta entidad se encargará de gestionar de manera integral el ciclo de la vivienda, desde la urbanización de terrenos hasta la entrega de viviendas asequibles, con el objetivo de ampliar el parque público de viviendas y contribuir a la reducción de precios.

Inversión estimada

Para **la creación del parque de vivienda asequible y social** es necesario movilizar, según ViSO, una inversión estimada de 250.000 millones de euros en 10 años, el 18% del PIB español del año 2023.

Como punto de partida, en la actualidad, existen más **de 3,37 millones de viviendas vacías y 1,46 millones de unidades en estado deteriorado**. Este debería ser el punto de arranque para la creación del parque de vivienda asequible a corto/medio plazo, con un reparto equitativo por comunidades autónomas, adaptado a las necesidades y características de cada CC.AA.

- ▶ **Compra de vivienda vacía (OPC).** Del volumen de 3,372 millones de viviendas vacías estimamos que un 15% serían aptas para incorporarse al parque por coincidir por ubicación y características con las necesidades reales¹⁰. Calculamos un importe medio de compra, para todo el territorio nacional, de 140.000 euros, a los que habría que sumar una media de 10.000 euros para su acondicionamiento, optimización energética y puesta en funcionamiento. **Esto supone un total de 506.000 viviendas y una inversión de 76.000 millones de euros.**
- ▶ **Compra de vivienda deteriorada.** En estos momentos existen más de 1,464 millones de viviendas deterioradas. Considerando que un 7% podrían ser recuperadas con una inversión media en rehabilitación, de adecuación y eficiencia energética, inferior a 30.000 euros y un precio de compra medio de 100.000 euros, conseguiríamos incorporar al parque público **102.000 viviendas con una inversión total, incluida la rehabilitación, de 13.300 millones de euros.**

- ▶ **Cesión de vivienda deteriorada.** En este caso, el coste sería financiero ya que lo que se plantea es que la Administración sufrague la inversión inicial necesaria para la rehabilitación física y de eficiencia energética de la vivienda. Bajo esta fórmula estimamos que podremos conseguir 117.000 viviendas con una inversión inicial, parcialmente recuperable, **de 3.500 millones de euros, correspondiente a una media de 30.000 euros por vivienda.**

Los mecanismos de compra y cesión de viviendas desarrollados en los apartados anteriores supondrían un total de 725.000 unidades con una inversión estimada de 92.800 millones de euros. Será necesario generar 1.097.000 unidades más para alcanzar el objetivo de 1.822.000 viviendas sociales y asequibles.

- ▶ Creación de parque asequible a través de colaboración público-privada. La Administración aporta el suelo y la entidad privada promueve y gestiona las viviendas. Establecemos un volumen de **772.000 viviendas con una inversión de 108.000 millones de euros.**
- ▶ **Creación de parque público.** Promovido por la Administración sobre suelos públicos con gestión por parte de empresas públicas con el objetivo de cubrir la demanda actual de vivienda social para aquellas familias vulnerables o en riesgo de exclusión social. Estimamos un volumen de **175.000 viviendas con una inversión de 24.500 millones de euros.**
- ▶ **Transformación de usos.** De oficinas en edificios residenciales o en edificios únicos, cuya adaptación sea viable. Prevemos bajo esta fórmula **75.000 viviendas con una inversión estimada de 12.600 millones de euros.**
- ▶ **Densificación.** Esta medida se encamina a lograr más vivienda en zonas de alta demanda, aprovechando solares disponibles o edificaciones existentes, donde se pueda tener una edificabilidad mayor a la prevista inicialmente en el planeamiento, o bien construir más plantas en aquellos edificios en que sea viable. A través de este mecanismo se podrían sumar **75.000 viviendas con una inversión estimada de 11.550 millones de euros.**

La cifra global de inversión para alcanzar el objetivo de las 1.822.000 viviendas asequibles y sociales asciende a **250.000 millones de euros, lo que supone un 16,7% del PIB español del año 2023.**

Plan ViSO

ViSO presenta un plan de actuación con **10 acciones** para convertir la vivienda en el quinto pilar del Estado de bienestar, con mecanismos innovadores de financiación, sostenibilidad, monitoreo y calidad, que permitan garantizar el acceso a la vivienda social y asequible en España de manera eficiente.

ACCIÓN 1	ADECUACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EXISTENTE
ACCIÓN 2	IMPLEMENTACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VIVIENDA (OPCV)
ACCIÓN 3	CESIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO (CTV)
ACCIÓN 4	TRANSFORMACIÓN DE USOS DE EDIFICACIONES
ACCIÓN 5	CREACIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE
ACCIÓN 6	FINANCIACIÓN E INCENTIVOS
ACCIÓN 7	MODELO DE GESTIÓN DE VIVIENDAS
ACCIÓN 8	PROMOCIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
ACCIÓN 9	MONITORIZACIÓN Y MEJORA CONTINUA
ACCIÓN 10	ACUERDOS DE AMPLIO CONSENSO

Calendario



Esta iniciativa ha sido impulsada por **Ingeus - Daleph** y han participado como expertos en este grupo de trabajo:

- Javier Burón, Director, **Gerente de NASUVINSA.**
- Gregori Cascante, **CEO de Ingeus y Presidente de Daleph.**
- Philip Miles, **Director de Clarion Housing Group.**
- Alejandra Mora, **Socia - Directora, ALAS SCI**
- Cristina Monge, **Profesora de Sociología y Analista política.**
- Maria Dolors Roca, **Socia del área Inmobiliaria de Roca Junyent; Especialista en Derecho Urbanístico y Administrativo.**

Dirigido por:

- Paco Campos, **CEO y Socio Fundador de WeRent; Profesor de vivienda social y asequible del Instituto de Empresa.**
- Albert Sala, **Director de Operaciones en Ingeus y consejero de Daleph.**

Para más información, entrevistas o cualquier consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros en cbohorquez@ingeus.es o llamando al +34 682 077 133