

La vivienda, quinto pilar del Estado de bienestar.

De la asignación a la
transformación social.

Propuesta elaborada por el Grupo ViSO
10 diciembre 2024

ÍNDICE

- 01 Acceso a la vivienda en España
- 02 Fundamentos para una vivienda social y asequible
- 03 Acceso a la vivienda y transformación social
- 04 El modelo de gestión
- 05 Infraestructura y parque de vivienda
- 06 Medidas de financiación
- 07 Plan de acción para convertir la vivienda en el quinto pilar del estado de bienestar

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, directora de vivienda social y asequible en SALAS.

Cristina Monge, Profesora de sociología y analista política.

Maria Dolors Roca, Socia del área Inmobiliaria de Roca Junyent;
Especialista en Derecho Urbanístico y Administrativo.

Y lo han dirigido, **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.



Introducción

Grupo VISO es un espacio de reflexión compuesto por profesionales profundamente comprometidos con el desarrollo de soluciones integrales para abordar los desafíos sociales y económicos relacionados con la vivienda. Desde nuestra perspectiva, la vivienda debe ser entendida no solo como un bien material, sino como una **infraestructura social clave**, dotada de un **propósito social** que la convierta en un motor de transformación y progreso colectivo.

Creemos que la vivienda debe consolidarse como el **quinto pilar del Estado del bienestar**. Esta visión nos motiva a asumir el reto de garantizar el acceso a la vivienda con una perspectiva de **transformación social**, promoviendo la equidad, la sostenibilidad y la mejora de las condiciones de vida de las personas más vulnerables.

El presente documento tiene como objetivo responder a la creciente necesidad de repensar las políticas de vivienda pública en un contexto de desigualdad social y limitación de recursos. A través de un análisis detallado y de propuestas adaptadas al marco normativo y operativo nacional, buscamos ofrecer un modelo eficiente y equitativo que garantice el acceso a la vivienda, priorizando a quienes más lo necesitan.

Nuestra propuesta se centra en la generación de **1.822.000 unidades de vivienda** en los próximos **10 años**, con una inver-

sión total estimada de **250.000 millones de euros**. La implementación del plan se estructuraría por fases, permitiendo una **distribución anualizada del coste**, que facilite tanto su sostenibilidad como su viabilidad financiera. Este modelo no solo aborda el aprovisionamiento de vivienda, sino que incluye un enfoque innovador basado en un sistema que garantice una **asignación eficiente y equitativa**, ajustada a las necesidades reales de las personas.

Además, el documento 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.

Por último, el documento 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.

Con este enfoque, Grupo VISO reafirma su compromiso de contribuir al desarrollo de soluciones sostenibles que impulsen la **inclusión social y económica**, alineándose con las mejores prácticas internacionales.

01



Acceso a la vivienda en España

En los últimos años, la **dificultad de acceso a la vivienda** se ha convertido en uno de los retos sociales más relevantes y en uno de los mayores generadores de desigualdad. Entre los factores que explican la actual crisis habitacional destacan los siguientes:

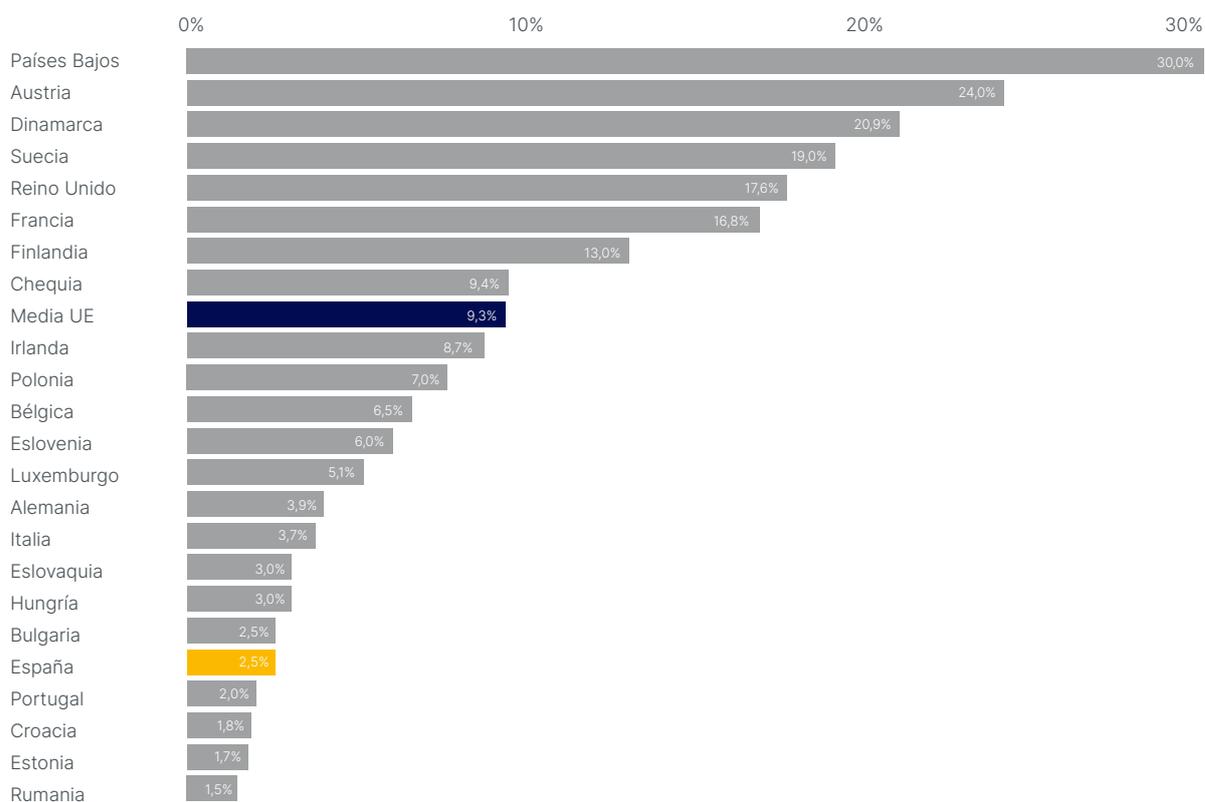
01 / ESCASEZ DE VIVIENDA PROTEGIDA

En contraste con la tendencia actual, durante varias décadas España llevó a cabo un importante esfuerzo en la construcción de viviendas públicas o de protección oficial. Desde 1950 se edificaron más de 6,5 millones de viviendas protegidas, lo que supuso un motor de desarrollo para el país. Sin embargo, este **esfuerzo no resultó en la creación de un parque público de viviendas** suficiente para atender a todas las personas con dificultades de acceso a un hogar, ya que la mayoría de estos inmuebles, aunque construidos bajo la fórmula de protección, estaban destinados a la venta. Con el tiempo, muchos de ellos pasaron al mercado libre y, si bien facilitaron cierta estabilidad socioeconómica, no contribuyeron a la creación de un parque de vivienda pública que pudiera dar respuesta a las necesidades residenciales de quienes no pueden acceder a un techo.

Según datos de Eurostat, actualmente el porcentaje de vivienda social en España se sitúa en el **2,5% sobre el total del parque**, incluyendo en esta cifra viviendas de protección de entidades tanto públicas como privadas. Si tenemos en cuenta tan solo **las viviendas en manos de las Administraciones Públicas** y, por tanto, más susceptibles de ser puestas a disposición de familias con necesidades, esta cifra se reduce hasta el **1,5%**. Convertido en números, contamos con menos de 300.000 viviendas públicas sobre un parque de 19 millones de primeras residencias. Este porcentaje contrasta notablemente con la media europea, que alcanza el 9%. La cifra es del 30% en Países Bajos, y de alrededor del 20% en Dinamarca y en Suecia. Otros países como Francia y el Reino Unido también tienen porcentajes elevados de vivienda social, con un 17% y un 19%, respectivamente.

España se encuentra entre los países europeos con menor porcentaje de vivienda social, junto a Rumanía, Croacia, Estonia y Portugal.

Porcentaje de viviendas sociales respecto al parque de viviendas principales en la Unión Europea



Fuente: Boletín especial vivienda social 2020. Eurostat y Housing Europe Observatory.

02 / LA VIVIENDA NO ES UN DERECHO FUNDAMENTAL

La vivienda en España no está considerada un derecho fundamental. Con frecuencia se afirma que es un derecho recogido en la Constitución, pero se ubica en el Capítulo Tercero (“De los principios rectores de la política social y económica”) y no en el Capítulo Segundo (“Derechos y libertades”) del Título I. Por eso, más allá de una mera declaración formal, **la vivienda no se erige como uno de los pilares fundamentales del Estado de bienestar**, a diferencia de la educación, la sanidad, los servicios sociales (con las prestaciones por desempleo como elemento central) y las pensiones. En este contexto, el Estado no asume la responsabilidad directa de garantizar este derecho, sino que delega y traslada esa responsabilidad a la ciudadanía, lo que supone evidentes dificultades para una parte significativa de la sociedad a la hora de cubrir esta necesidad.

Desde el punto de vista económico, **la inversión pública en vivienda representa actualmente un 0,15% del PIB**, frente al 7,8% destinado a sanidad y el 4,9% a educación. Este escaso esfuerzo público en materia de vivienda obliga a las familias a asumir una mayor carga económica para cubrir este derecho básico. **El gasto en vivienda representa, como media, el 33% del presupuesto familiar**, muy por encima del 5% destinado a sanidad y del 2% dedicado a educación. Esta carga financiera se ha agravado en los últimos años, especialmente para los colectivos más vulnerables.

03 / EXCLUSIÓN PARA AMPLIAS CAPAS DE LA SOCIEDAD

Las condiciones anteriormente identificadas limitan claramente el acceso y el mantenimiento de una **vivienda digna por parte de amplias capas de la sociedad**. Según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE de febrero de 2024, **el 26,5% de la población vive en riesgo de pobreza o exclusión social**. A

lo largo de los últimos años, este estudio ha mostrado una tendencia preocupante en cuanto a la evolución de las dificultades relacionadas con la vivienda. Desde principios de la década de 2010, se ha observado un aumento significativo en el porcentaje de ingresos que los hogares destinan al pago de la vivienda. Esta situación ha exacerbado la vulnerabilidad de sectores que tradicionalmente no se consideraban en riesgo de exclusión. Es decir, el acceso a la vivienda 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. Ello evidencia una **creciente demanda de soluciones habitacionales urgentes y efectivas**. Según un estudio del Ministerio de Derechos Sociales¹, el 29,5% de los hogares se encuentran en situación de exclusión residencial. Además, 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**.

04 / DÉBIL CAPACIDAD DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

El sector promotor y constructor **ha cambiado drásticamente** desde la crisis hipotecaria de 2008. Si bien antes del estallido de la burbuja inmobiliaria era capaz de construir más de 850.000 viviendas al año, en 2023 esta cifra se redujo a apenas 90.000 entregadas y 109.000 visados solicitados, según el Banco de España. La crisis paralizó tanto la promoción como la construcción, que hasta entonces había sido un motor clave de la economía. Este desplome provocó el cierre de muchas empresas y una drástica reducción de la financiación para nuevos proyectos, lo que resultó en una **oferta muy limitada de nuevas viviendas**. Esta escasez ha contribuido al aumento de los precios tanto de compra como de alquiler, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y sectores vulnerables. La reestructuración del sector y la actual falta de oferta subrayan la **necesidad de políticas públicas que incentiven la inversión en vivienda social y asequible**, sin repetir los errores que llevaron a la burbuja inmobiliaria.

05 / FALTA DE POLÍTICAS INTEGRALES DE VIVIENDA

En general, la política de vivienda pública se ha enfocado tradicionalmente a la asignación de inmuebles y ha carecido de una perspectiva más amplia e integral con impacto sobre la transformación social, a excepción de algunos casos como en el País Vasco, Navarra o más recientemente el programa de Vivienda Asequible y Social de SAREB (VAyS). La idea de promover el desarrollo de las familias y facilitar su transición hacia alquileres de mercado aporta un matiz importante. No obstante, 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**, donde la función asistencial pierda peso **en favor de un modelo más sostenible y estructural**.

06 / RETOS HISTÓRICOS PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE

En España, existen tres grandes retos históricos que se deben abordar para dar soluciones más eficaces a las necesidades residenciales actuales:

- a. El **volumen necesario de aprovisionamiento** de viviendas ha ido creciendo y hoy ha alcanzado un nivel tal que exige combinar distintas estrategias. Por otra parte, **no existe una cuantificación comúnmente aceptada** sobre el volumen de viviendas necesarias y sobre su distribución entre sociales y asequibles, ni tampoco **un horizonte definido para producirlas**.
- b. La **inversión necesaria es muy elevada** y sobrepasa las capacidades de los instrumentos tradicionales y de la gestión pública por sí sola. Es necesario establecer mecanismos que permitan la entrada de capital privado sin desvirtuar el propósito esencial. La creación de un entorno favorable y el reconocimiento de la vivienda social como una inversión que puede ser sostenible a largo plazo son elementos cruciales. Dentro de este punto existen algunos elementos clave:

¹ "Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos". Provivienda, 2023.

- Las **competencias y los recursos están fraccionados** y no suficientemente alineados entre las distintas Administraciones.
 - La **fiscalidad actual penaliza** y dificulta la sostenibilidad de las operaciones.
 - Las **inversiones en mantenimiento condicionan** la movilización de vivienda existente. La inversión en el parque de vivienda pública no debe limitarse a la creación de nuevas unidades, también debe aprovechar las ya existentes. En este sentido, es clave considerar cómo hacer que estas inversiones sean sostenibles a largo plazo.
- c. **Los instrumentos de provisión y gestión deberán ampliarse y profesionalizarse.** La diversidad de mecanismos para la provisión de viviendas requerirá de una capacidad de intervención, transformación y gestión muy elevada. Si bien existen un gran número de operadores públicos que desde hace años están gestionando una parte del parque de viviendas disponible, la magnitud del desafío actual obliga a aumentar y profesionalizar las estructuras. Esto puede suponer un reto en aquellos territorios que no cuentan con empresas públicas, que carecen de la capacidad suficiente o bien que no disponen de los recursos para dotarse de una estructura interna propia.

02



Fundamentos para una vivienda social y asequible

Actualmente, se manifiesta un **amplio consenso sobre el diagnóstico** de la situación de la vivienda en España. Los puntos señalados anteriormente no se desmarcan radicalmente de lo que muchos actores del sector ya han manifestado en numerosas ocasiones. Este acuerdo, que abarca a Administraciones, promotoras, gestoras, entidades sociales y otros actores, ha permitido identificar una **serie de principios clave** desde los que es necesario actuar para afrontar el desafío habitacional:

PRESENTAR LA VIVIENDA COMO EL QUINTO PILAR DEL ESTADO DEL BIENESTAR. Se debe proteger el acceso a la vivienda, al mismo nivel que la educación o la sanidad. Garantizar una vivienda digna debe abordarse como un derecho fundamental, con políticas que protejan y promuevan su accesibilidad, especialmente para aquellos sectores de la población que afrontan mayores barreras económicas y sociales. En las últimas décadas el acceso a la vivienda ha sido percibido como un problema relativamente acotado, que afectaba solo a las personas más vulnerables.

DOTAR LA VIVIENDA DE PROPÓSITO SOCIAL. Proponemos que **la vivienda pública se conciba como una infraestructura social básica protegida**. Es decir, una vez creada, debe mantenerse como un activo permanente y no puede destinarse a la venta. Al contrario, su finalidad debe centrarse en la acumulación y el crecimiento constante de este parque de viviendas, hasta que se alcance el volumen necesario para garantizar el acceso normalizado a un hogar. Además, debe gestionarse como una **infraestructura social eficaz, orientada a su utilización por parte de las personas más necesitadas y gestionada con un alto grado de eficiencia**. Para ello, es esencial establecer un modelo de generación que combine adecuadamente los mecanismos de financiación necesarios, su mantenimiento y una gestión eficaz.

² Metodología propia desarrollada en colaboración con OM-Live. Ver nota metodológica en Anexo 1.

IMPULSAR UNA POLÍTICA AMBICIOSA DE PROVISIÓN DE VIVIENDA. Si observamos el retraso histórico en el que se encuentra el país respecto al acceso a la vivienda, es evidente que **se necesita un esfuerzo muy significativo de provisión de viviendas a través de distintos mecanismos**, no solo para alcanzar la media europea, sino también para evitar que la brecha con otros países siga aumentando. Sin ir más lejos, en 2023 se construyeron en España 90.000 viviendas y se crearon 265.000 nuevos hogares, según datos del INE. Esto perpetúa tanto el déficit de viviendas necesarias como el diferencial de creación de viviendas en comparación con otros países de la UE.

CUANTIFICAR EL RETO. Si bien en el debate público **no existe un consenso sobre la cantidad de viviendas necesarias** ni sobre los plazos en los que deberían estar disponibles para mejorar el problema de la accesibilidad, a partir de la metodología propuesta en este documento, determinamos que **la cantidad de viviendas necesarias en 10 años para abordar el retraso histórico es de 1,82 millones**. De éstas, **332.000 (un 18,2%) serían viviendas sociales**: se destinarían a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda. El resto, 1,52 millones serviría para cubrir el déficit de **viviendas asequibles** existente, déficit que irá en aumento en los próximos años a tenor de los datos apuntados anteriormente.

La problemática actualmente impacta en amplias capas de la sociedad, fundamentalmente por falta de vivienda social y asequible.

PRIORIZAR Y PERIODIFICAR. 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.

AFRONTAR EL RETO CON UNA VISIÓN DE TRANSFORMACIÓN SOCIAL INTEGRAL. 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. Además, es necesario **articular programas integrales de acompañamiento sociolaboral y acceso a prestaciones y ayudas** para asegurar la mejora de las condiciones de vida.

³ <https://www.housing.org.uk/our-work/quality/decent-homes-standard/>

IMPULSAR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA. Gran parte del parque existente, y especialmente el construido en las décadas de los cincuenta a los ochenta, **no cumple con los estándares actuales de sostenibilidad ambiental.** Por ello, se requiere acometer una ambiciosa política de rehabilitación y establecer criterios claros para las nuevas construcciones, tanto en el sector privado como en el público. Más allá del Código Técnico de la Edificación, las viviendas sociales y asequibles deben cumplir con altos estándares de calidad, habitabilidad y confort, inspirándose en modelos como el de “hogares dignos” del Reino Unido³.

ASEGURAR LA COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES. La colaboración efectiva entre los distintos niveles de gobierno es fundamental para implementar políticas de vivienda coherentes y eficaces. **La distribución de competencias,** que establece una jerarquía entre las Administraciones, **influye directamente en la capacidad para promover la producción de viviendas sociales y asequibles.** Mientras que el Estado define directrices generales, las competencias urbanísticas y de desarrollo recaen principalmente en las comunidades autónomas (CCAA) y, en última instancia, en los ayuntamientos. Resulta complicado que el Estado pueda gestionar directamente la promoción o administración de viviendas dispersas en diversas comunidades. Por ello, el papel del Gobierno se debe enfocar a proporcionar recursos y a definir un marco normativo claro, mientras que la ejecución debe recaer en las Administraciones autonómicas y locales. La actual Ley de Vivienda establece una base común, aunque su aplicación difiere significativamente entre regiones, generando desafíos en términos de coordinación y uniformidad.

03



Acceso a la vivienda y transformación social

El acceso a la vivienda ya no es solo un problema para los colectivos más vulnerables, sino que afecta a amplias capas de la sociedad: nuevas familias, jóvenes, personas trabajadoras con sueldos bajos y medios, estudiantes, personas jubiladas y todos aquellos colectivos sin recursos económicos suficientes que les permitan el acceso a una vivienda y, con ello, a una vida digna.

3.1. / DISTINCIÓN ENTRE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE

El parámetro principal para establecer la diferencia entre la vivienda social y la asequible es el grado de intervención o ayuda pública que necesitará cada tipología de vivienda en función de las necesidades de las familias destinatarias.

Concebimos el Parque de Vivienda Social y Asequible como una 'escalera social', dónde la primera premisa es disponer de una vivienda. Conseguido este primer peldaño, si la familia no dispone de ingresos o estos son mínimos, el grado de apoyo por parte de la Administración será muy alto (soportando el coste de la vivienda y de los programas de acompañamiento sociolaboral necesarios). Cuando la familia vaya mejorando su situación y disponga de ingresos, aunque sean bajos, el grado de apoyo por parte de la Administración podrá reducirse, aunque seguirá siendo necesario hasta que la familia se estabilice. Finalmente, con los ingresos y la situación de la familia normalizados, podrá optar a una vivienda de mercado o, si sus ingresos no lo permiten todavía, a una vivienda con descuento respecto a mercado.

Los criterios bajo los que se caracterizarían estas dos tipologías de vivienda son:

- a. **Titularidad de la vivienda:** pública, privada o mixta (colaboración público-privada).
- b. **Beneficiarios:** según nivel de ingresos o necesidad de apoyo adicional al pago de la renta.
- c. **Ayudas percibidas:** desde la cesión de suelo hasta subvenciones directas, incentivos fiscales o financiación.

Así, el parque de vivienda se podría clasificar en tres categorías, destinadas fundamentalmente a alquiler, más el mercado libre:

- a. **Vivienda social.** Promovida o adquirida por las Administraciones públicas, entidades sin ánimo de lucro o empresas de impacto social, dirigida a las familias más vulnerables o en riesgo de exclusión social. Requerirán un grado de apoyo e intervención públicas muy altos, soportando tanto el coste de la vivienda y las necesidades de las familias, como programas de acompañamiento sociolaboral intensivos. Se estima que este tipo de viviendas constituiría aproximadamente un 20% del parque.
- b. **Vivienda asequible pública.** Con financiación mixta (pública y privada a través de colaboración público-privada-social, subvenciones directas o aportación de suelo) y destinada a colectivos que, aunque cuentan con ingresos, solo pueden asumir alquileres de entre el 40% y el 60% del precio de mercado. Estas viviendas estarían dirigidas a familias con un grado de intervención medio, y constituirían aproximadamente un 40% del parque.
- c. **Vivienda asequible.** Será promovida o generada con recursos fundamentalmente privados, sobre suelo público, y cubrirá el segmento de rentas de entre el 60 y el 80% respecto al mercado. Este tipo de viviendas se destinaría a familias que no requieren de apoyo social pero que con sus ingresos tampoco pueden acceder a una vivienda a precio de mercado. El porcentaje del parque se situaría en un 40%
- d. **Vivienda a mercado.** Aquella promovida por privados y que se rige por las normas del libre mercado.

Aquellos alquileres que estén hasta un 20% por debajo del valor de mercado se considerarían dentro de un rango de negociación razonable, pudiendo considerarse como “a mercado”.

El esfuerzo de las familias en términos de renta no superará el 30% de sus ingresos.

3.2. / UN DESAFÍO TRANSVERSAL

Tal como apuntamos al inicio, el acceso a la vivienda debe plantearse como una política social más, que permita a las personas con dificultades acceder a un recurso esencial para garantizar unas condiciones dignas de vida. Como en otros ámbitos, es importante diseñar estas políticas de forma que fomenten la autonomía y la inclusión social, evitando crear dependencias a largo plazo. La **ayuda habitacional debe durar el tiempo que sea necesario**, pero debe ser un trampolín hacia la mejora de las condiciones de vida, no un destino final.

En este sentido, el **acceso a la vivienda debe considerarse una política de transición**, con una temporalidad que se debe definir en cada caso, en función de las necesidades de cada persona, pero con el objetivo último de que sea un recurso transitorio para una parte importante de personas beneficiarias. Esto es especialmente relevante para las personas en situación de mayor vulnerabilidad, las que accederían a una vivienda social. Tres motivos sustentan esta argumentación:

- a. En primer lugar, la articulación de una política social tan ambiciosa como es la del acceso a la vivienda social y asequible **no puede servir de mecanismo de aceptación social y cronificación de las situaciones de riesgo o exclusión social**. En cambio, debe erigirse como un instrumento básico para reducirlas y combatirlas. En este sentido, junto con las políticas de acceso a la vivienda, hay que impulsar de forma decidida la lucha contra la exclusión y, por tanto, la transición a situaciones de integración social.

- b. En segundo lugar, y estrechamente vinculado con el punto anterior, **la vivienda debe ser un recurso accesible para quien lo necesite en el momento preciso**. Ello implica que debe haber disponibilidad de viviendas para alojar a personas cuyas circunstancias personales lo requieran, siendo necesaria una gestión activa del parque público.
- c. En tercer lugar, **proveer con una vivienda a una familia sin la expectativa de que mejore su situación se convierte en un doble fracaso**: social, puesto que estaremos aceptando que la reinserción social no es posible, y económico, por el alto coste que supondría dotar a cada familia de una vivienda a perpetuidad.

Por tanto, hay que **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.

Por otro lado, en el **ámbito del alquiler asequible**, nos podríamos alinear con los sistemas maduros europeos. Si una familia tiene adjudicada una vivienda, cumple con los requisitos y paga el alquiler correspondiente, **debería poder permanecer en ella**. Esto fomenta **la estabilidad social y la integración**, sin que el sistema esté en conflicto con un uso responsable de la vivienda y adaptando las rentas en función de los ingresos en cada momento. Este **enfoque dual permite que el apoyo se ajuste a las necesidades de las familias, disminuyendo gradualmente** a medida que éstas se acercan a una situación más normalizada.

3.3. / EL ACOMPAÑAMIENTO INTEGRAL COMO NÚCLEO CENTRAL

La idea central de la política de vivienda pública debería ser promover una **transición gradual y transformadora** para las familias, que les permita pasar de viviendas sociales con mayores ayudas a otras opciones habitacionales con mayores responsabilidades económicas, de tal forma que dependan cada vez menos de la asistencia estatal, a medida que mejoran sus condiciones socioeconómicas. En este proceso, **el acompañamiento integral resulta fundamental**: cada familia debería **contar con un referente** que le guíe en su camino hacia la plena inserción social, especialmente a través de una mejora en su situación laboral que consolide la transformación. Los fundamentos de este modelo son:

- a. **Establecer un modelo de vivienda pública basado en un sistema de *scoring* social estandarizado**, inspirado en experiencias europeas como la de Reino Unido, Austria o Países Bajos. Este modelo evaluaría a las familias solicitantes según ingresos, salud, composición familiar y vulnerabilidad, para asignar viviendas de forma objetiva y según las necesidades. El alquiler se ajustaría según ingresos, diferenciando entre vivienda social y asequible, e integraría servicios como el apoyo social, laboral o formativo.
- b. **Gestionar desde las Administraciones locales o regionales el acceso y la asignación mediante este sistema de *scoring***, delegando en las entidades públicas o en gestoras de alquiler asequible y social o GAAS (figura de nueva creación propuesta en este documento: entidades privadas, de lucro limitado, con experiencia en gestión eficiente de vivienda en alquiler) la administración y el acompañamiento de las familias en las condiciones asignadas. Esta **separación entre asignador y gestor evita posibles conflictos de interés**, ya que las Administraciones determinan a las familias beneficiarias y las gestoras garantizan que se cumplan los criterios y velan por la mejora socioeconómica de las familias. La lógica de este modelo radica en que **una gestión eficiente facilita la progresión de cada familia**, adaptando ayudas y servicios de acuerdo con sus necesidades y apoyando su avance hacia una mayor autonomía.
- c. **Publicar por parte de las Administraciones locales, las ofertas de viviendas disponibles**, solicitando a las personas que **manifiesten su interés** y, en su caso, faciliten la documentación para el proceso de *scoring*. La asignación se realizaría según la puntuación obtenida.

- d. **Establecer un Contrato Social entre las Administraciones y las familias beneficiarias**, definiendo derechos y obligaciones. Este contrato (que ya se ha implementado **en programas de acompañamiento social**⁴) incluiría un plan de trabajo, orientado a que las familias mejoren su situación y, a medio plazo, a que les permita salir del sistema de vivienda pública. Los contratos de alquiler social y asequible deberían revisarse anualmente, con bonificaciones ajustadas a los ingresos. Para **evitar que los aumentos de ingresos se reflejen automáticamente en el precio del alquiler**, se pueden aplicar controles que mantengan la estabilidad del alquiler en las viviendas públicas.

⁴ Programas de entidades como Sareb o Sogeviso.

04



El modelo de gestión

En nuestro propósito para definir un modelo de gestión que permita garantizar el acceso a la vivienda, mejorar la vida de las personas y transformar las dinámicas sociales, es fundamental identificar los instrumentos básicos para asegurar una gestión eficaz y eficiente.

4.1. / ACTIVACIÓN, CREACIÓN Y GESTIÓN DEL PARQUE

Disponer de 1,82 millones de viviendas en alquiler requiere de la combinación de unos instrumentos ágiles para todas las fases, desde la activación y promoción hasta la gestión en sí misma. Teniendo en cuenta que **se debe priorizar la movilización del parque ya existente**, debemos apuntar que la promoción En este sentido, la creación de vivienda tiene unos plazos largos, en los que, aun disponiendo de los solares necesarios, los hogares no llegarán a las familias antes de tres años.

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

4.1.1. / MECANISMOS PARA ACTIVAR LAS VIVIENDAS EN EL CORTO Y MEDIO PLAZO

- a. **Revisar la idoneidad y adecuación de las viviendas del parque público existente.** Proponemos realizar un análisis exhaustivo que contemple el **estado de conservación** de los edificios y el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento, pero también la **adecuación de las viviendas a las necesidades** actuales de las familias que las habitan, la **situación socioeconómica de éstas** y la **adaptación de los alquileres a su capacidad de pago**. Este estudio permitiría adaptar la oferta de vivienda a las necesidades reales de la sociedad y garantizar su asignación de manera equitativa. Un ejemplo de esta

práctica lo encontramos en la Sareb, que, en colaboración con entidades privadas, lleva a cabo una labor similar en el parque de viviendas que gestiona. Este enfoque busca maximizar el impacto social del parque habitacional, asegurando que las viviendas se utilicen de manera eficiente y que se atiendan de manera adecuada las necesidades de las familias.

- b. **Lanzar desde las comunidades autónomas una oferta pública de compra de vivienda (OPCV), a partir de un pliego de prescripciones tipo.** Activar una oferta que desarrolle y active el incremento del Parque Público previsto en el Capítulo VI del RD42/22 que regula el Plan de Vivienda 2022-2025, con el objetivo de adquirir viviendas que, tras ser adecuadas si es necesario, **se destinen prioritariamente al alquiler para familias vulnerables** o que estén destinando un alto porcentaje de su presupuesto a la vivienda. Una vez cubierta esta necesidad, los inmuebles adquiridos podrían destinarse al alquiler asequible para otros colectivos que también afronten dificultades de acceso a una vivienda digna. El propósito de esta OPCV es facilitar que los grandes tenedores de viviendas, como fondos de inversión, entidades financieras o la Sareb, **puedan transferir parte de las viviendas vacías o con inquilinos a las comunidades autónomas o a los ayuntamientos** que lo necesiten. Estas entidades cuentan con viviendas en sus balances, ya sea desocupadas o habitadas, mientras que las Administraciones públicas tienen la responsabilidad de atender la creciente demanda de vivienda social y asequible.
- c. **Incentivar la cesión temporal de viviendas (CTV) al parque público.** Esta vía debe garantizar tanto el ingreso de las familias o empresas que aportan estas viviendas como su devolución en el plazo acordado, permitiendo incluso la opción de que la Administración adquiera la vivienda a un precio preestablecido. Iniciativas como ésta se remontan a 2003 en el País Vasco y, actualmente, se están aplicando en programas como las Bolsas de Vivienda, el Plan Alquiler en Madrid y el Programa Reallotgem (Realojamos) en Cataluña, aunque no han movilizado las cantidades esperadas. La fórmula que proponemos activará un volumen mucho mayor de vivienda, ya que podrá incluir parte de las viviendas vacías, que se mejorarán desde el punto de vista energético y de calidad; además, ello podrá revitalizar las zonas donde se encuentren estos inmuebles.

En este esquema, los propietarios podrían **ceder sus viviendas a la Administración** por un período de 5 o 10 años, durante el cual la **Administración** –a través de empresas municipales de vivienda, si existen en el municipio y tienen capacidad remanente, o de las GAAS- **realizaría las obras de mejora necesarias** para que las viviendas sean habitables y sostenibles medioambientalmente. A cambio, **pagaría un canon que cubra la inversión en reformas, la renta percibida y los costes de gestión.** Así, el propietario de una vivienda desocupada podría percibir ingresos sin asumir los gastos de rehabilitación ni gestión y, al finalizar el período de cesión, recuperaría una vivienda reformada y lista para su uso, para el alquiler o la venta. No solo el inmueble tendría ahora más valor que cuando lo cedió, sino que además durante este tiempo el propietario se habría asegurado unos ingresos.

Los detonantes necesarios para que parte de las viviendas vacías existentes en manos de privados y empresas pasaran a formar parte del Parque de Alquiler podrían ser un **incentivo fiscal adicional** al ya recogido para particulares en la Ley de Vivienda, **que también incluya a las empresas (vía bonificación del IS)**, o un ingreso para la propiedad cercano a los precios de mercado (o al índice de referencia, en caso de ser de aplicación).

- d. **Transformar el uso de las edificaciones gestionadas por las Administraciones.** La posibilidad de que oficinas, edificios o equipamientos públicos en desuso sean destinados a cubrir las necesidades de uso residencial es una vía por explorar. Su ubicación, en la mayoría de los casos, coincide con situaciones de alta demanda de vivienda, y por otra parte el número de estas instalaciones vacías ha aumentado tras la implementación del teletrabajo provocada por la crisis del COVID. Además, esta solución evitaría el deterioro de estos equipamientos por falta de uso. También es cierto que estos espacios deben tener una morfología determinada para poder ser transformados en viviendas, y que el coste de las obras no puede ser excesivo para que la operación sea viable desde el punto de vista económico. **La agilidad en**

la tramitación de estos cambios de uso sería clave para el éxito de esta fórmula, que permitiría poner en valor unas edificaciones que en estos momentos no están cumpliendo la función para la que fueron concebidas.

4.1.2. / MECANISMOS PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE PÚBLICO EN EL LARGO PLAZO

- a. **Promover y gestionar vivienda sobre suelo público por las Administraciones Públicas.** Esta fórmula generaría una provisión directa de parque público, mientras que la segunda y la tercera, que se exponen a continuación, podrían ser consideradas provisiones indirectas. La provisión directa de parque público por parte de las Administraciones siempre debe ser en régimen de alquiler y permanecer en el patrimonio público; en caso de ser enajenadas, lo serán a sociedades públicas o vehículos de impacto social, sin ánimo de lucro o de lucro limitado, con obligación de mantener el fin de estas viviendas y reinvertir los beneficios en vivienda social y asequible.
- b. **Promover y gestionar vivienda sobre suelo público por privados.** Esta fórmula se está desarrollando en algunas comunidades autónomas, sobre suelos dotacionales. Es una vía que podría ser replicada sobre suelos demaniales (aquellos afectos a un servicio público), para lo que sería preciso catalogar la vivienda, o alguno de sus usos, como servicio público. Estas viviendas sobre suelos demaniales, por definición, nunca podrían ser vendidos, al contrario que los derechos de superficie.
- c. **Promover y gestionar vivienda sobre suelo privado por privados.** La creación de parque sobre suelo privado requeriría de una aportación directa de fondos por parte de las Administraciones, para compensar la inversión privada, o bien aportaciones indirectas con más edificabilidad en el mismo ámbito o mayor densidad sobre la misma parcela. Esta solución ha sido la utilizada durante muchos años para promover vivienda protegida en alquiler. El promotor recibe ayudas en forma de subvención directa o subsidio del préstamo a cambio de destinar los inmuebles a alquiler a precio asequible durante un período determinado. Si bien esta opción no genera un parque de vivienda asequible permanente, **permite dotar de vivienda asequible a una parte de la población** mientras se desarrollan viviendas bajo alguna de las otras fórmulas planteadas.

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.

4.1.3. / SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DEL MODELO

Cualquiera que sea la vía de generación del parque de viviendas, debe ir acompañada de una **política de gestión que asegure la sostenibilidad y calidad** del modelo durante todo el ciclo de vida de la infraestructura. Esta política, junto a sus recursos asociados, deberá considerar el grado de implicación del sector privado y social, minorando los riesgos de inversión para garantizar la llegada de capital.

El capital que invierta en la creación de vivienda social y asequible **no puede ser especulativo, pero debe tener la garantía de percibir unos retornos mínimos** que aseguren cubrir su coste y un beneficio limitado.

En el Reino Unido, uno de los mecanismos clave para asegurar la calidad y eficiencia en la gestión de la vivienda pública es el sistema **Scorecard**, que establece un conjunto de **estándares de desempeño** que deben ser aplicados de manera uniforme, sin importar si la entidad gestora es pública, privada o una organización sin fines de lucro. A través de la Scorecard, se miden aspectos como la calidad del servicio, el mantenimiento de las viviendas, la satisfacción de los inquilinos y la sostenibilidad financiera. Esta fórmula no solo garantiza una alta calidad en la gestión de las viviendas públicas, sino que también **introduce un alto grado de transparencia**. Las entidades gestoras están obligadas a proporcionar información clara y accesible sobre su desempeño, lo que permite tanto a los usuarios como a las autoridades responsables verificar el cumplimiento de los estándares y detectar posibles áreas de mejora. Además, la Scorecard facilita la trazabilidad de la gestión, es decir, posibilita identificar cómo se utilizan los recursos y si se están cumpliendo los objetivos de política pública en términos de vivienda.

4.2. / DOS ALTERNATIVAS DE PROMOCIÓN Y DE GESTIÓN INTEGRADAS

Además de los mecanismos de activación en el corto plazo apuntados y de los de creación de parque a largo plazo, a continuación, presentamos tres alternativas adicionales que integran tanto la creación de parque de vivienda como su gestión.

Para garantizar una gestión eficiente del parque de vivienda social y asequible, es **fundamental reconocer el papel que ya desempeñan las empresas públicas** en esta área. Las Administraciones, en su mayoría, cuentan con equipos capaces de gestionar adecuadamente estas viviendas y tienen el compromiso social necesario para asegurar que este recurso se distribuya de manera justa y eficiente. Sin embargo, dada la magnitud de la infraestructura, la creciente demanda y la premura de la necesidad, parece necesario que parte de la gestión sea complementada por actores especializados.

El sector privado, con su experiencia y capacidad tecnológica en la gestión de alquileres, puede **aportar un valor añadido en áreas específicas** donde la colaboración permite optimizar procesos. Se trataría de integrar recursos que aseguren una gestión más ágil y tecnificada, especialmente en aquellos aspectos donde los operadores privados ya han demostrado su competencia. En este sentido, el modelo de colaboración que, por ejemplo, ha articulado la Sareb en el proyecto de Vivienda Asequible y Social, podría ser un ejemplo a considerar.

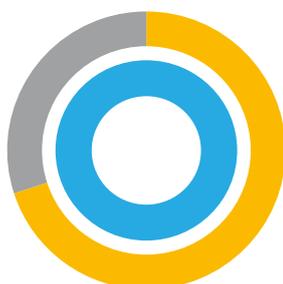
De esta forma, **mediante una gestión compartida**, las Administraciones mantienen el control y supervisión de las políticas de vivienda, mientras que los operadores privados colaboran en la implementación de soluciones tecnológicas y en la gestión operativa. Este enfoque garantiza que las viviendas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

Dado que la construcción de una infraestructura sólida es una solución a largo plazo, es crucial adoptar **medidas complementarias que ofrezcan una respuesta inmediata**. En este sentido, es imprescindible diseñar una estrategia extraordinaria que permita aumentar de manera significativa el parque público de vivienda a corto plazo. Para dar respuesta a esta necesidad urgente, tanto el Gobierno central como los ejecutivos autonómicos deben implementar medidas excepcionales que vayan acompañadas de un presupuesto proporcional a la magnitud del problema. Dos opciones en este sentido son:

- a. **Entidades gestoras de alquiler asequible y social (GAAS).** Aunque algunas grandes ciudades y comunidades autónomas cuentan con recursos especializados para absorber, acondicionar y gestionar estas viviendas, muchas otras carecen de los medios necesarios para llevar a cabo este proceso de forma rápida y eficiente. Esta **falta de capacidad podría demorar la respuesta** ante la apremiante demanda de vivienda para muchas familias. En caso de que las Administraciones públicas (AAPP) no cuenten con los recursos técnicos y humanos necesarios para gestionar adecuadamente las viviendas adquiridas mediante la oferta pública de compra de vivienda (OPCV) o los programas de cesión temporal de vivienda (CTV), **se propone la creación de las entidades gestoras de alquiler asequible y social (GAAS).** Las GAAS son 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. Estas entidades serían las encargadas de facilitar el proceso de acondicionamiento inicial de las viviendas y, si fuera necesario, continuar con la gestión de éstas a largo plazo, asegurando una administración eficiente en situaciones donde las AAPP carezcan de los medios necesarios.

El traspaso de la titularidad de las viviendas, de manos privadas a públicas, debe realizarse de manera ordenada. Esto implica, en caso de estar alquiladas, **comprender la situación socioeconómica de las familias, revisar los contratos de alquiler y evaluar la vulnerabilidad de cada caso.** Este análisis permitirá una gestión más efectiva del parque de viviendas transferido a la Administración.

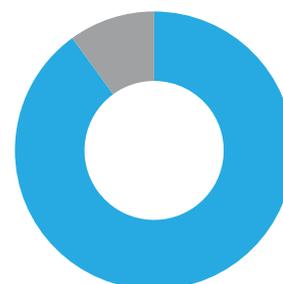
Actualmente, **las empresas gestoras de fondos de inversión y entidades financieras**, aunque han incrementado la venta de inmuebles, **siguen manteniendo un número significativo de viviendas vacías u ocupadas.** Dentro del marco de la OPCV y tras una revisión por parte de la GAAS, las Administraciones que lo necesiten podrían adquirir estas viviendas bajo las siguientes fórmulas:



Mix "ocupada – vacía", a razón de una vivienda ocupada y una vivienda vacía. El precio sería del **70%** del valor de la tasación para el **ocupado** y hasta el **100%** para la **vivienda vacía**.



Solo **vivienda ocupada**, cuyo precio sería del **70%** del valor de tasación.



Solo **vivienda vacía**, en que el precio sería del **90%** del valor de tasación.⁵

Una parte del ahorro que se genere (por el diferencial entre el precio de tasación y el de compra) se destinaría a que la **GAAS acondicione las viviendas libres** con los requisitos necesarios de habitabilidad para su alquiler. Este margen también se invertiría en la labor de **análisis de vulnerabilidad** de las familias, para determinar su realidad socioeconómica y la necesidad de acompañamiento o transición, en caso necesario.

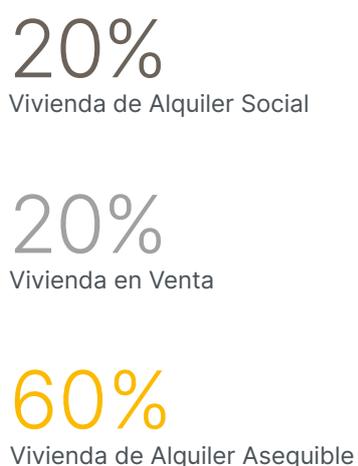
Cada comunidad autónoma tendría una o varias GAAS que se encargarían de gestionar la disposición de las viviendas y de proponer programas de acompañamiento específicos para cada familia, que podrían incluir apoyo sociolaboral, alquiler adaptado al 30% de los ingresos y la gestión de ayudas cuando fuera necesario. Se garantizaría así un seguimiento adecuado de las familias que habitan las viviendas del parque público, en vistas a su evolución socioeconómica.

⁵ Se propone establecer beneficios fiscales para el vendedor (i.e., bonificación del 100% del ITP).

- b. **Sociedades mixtas.** 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, y aportan cada una su experiencia, capacidad y recursos específicos vinculados a su origen, en una relación simbiótica. La sociedad estaría constituida por **la Administración, que aportaría el suelo** sin perder la titularidad pública del mismo, y por **empresas privadas**, por un lado, **promotoras encargadas de la promoción de las viviendas**, y por el otro, **gestoras que administrarían las operaciones en la fase de alquiler**. Las empresas privadas podrían ser una o varias en función del volumen de suelo aportado por la Administración.

Esta **estructura accionarial podría modificarse una vez finalizada la fase de construcción** de las viviendas. Así, el promotor podría disponer de una ventana de salida, con lucro establecido y limitado, para dar entrada a **capital institucional**, que habitualmente no invierte en proyectos en los que hay riesgo de promoción, pero sí puede hacerlo en edificios en alquiler, con rentabilidades menores, pero con riesgo limitado.

Los **proyectos se realizarían sobre suelos prioritariamente dotacionales**, por la posibilidad que ofrecen de incorporar construcción industrializada, siendo cedidos en derecho de superficie en caso de tener uso residencial o en concesión si es demanial; en cualquier caso, si el suelo es público mantendrá siempre esa condición. Sobre estos suelos, se promoverán conjuntos que alberguen viviendas de alquiler social y asequible (principalmente), junto a una menor proporción de unidades que se podrían destinar a la venta. Un esquema de programa de estas características sería el siguiente:



Desde **el punto de vista financiero de la Sociedad Mixta**, el porcentaje de viviendas protegidas de venta **permitirá aportar tesorería** al proyecto y aligerar la estructura de financiación. La deuda a largo plazo estaría reservada para las viviendas en alquiler, mientras que las de venta podrían sufragarse con un préstamo promotor al uso.

Desde una óptica algo colateral, pero quizás relevante, esta fórmula podría contribuir a solventar parte de los retos administrativos. El hecho de que la Administración pública sea parte del accionariado puede **acelerar y agilizar los trámites**, ya que la titularidad del suelo y la tramitación administrativa convergen sobre la misma persona jurídica.

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. A esta nueva sociedad se le pueden incorporar parte de los activos con que cuenta Sareb para abordar la provisión y gestión de vivienda pública de forma integral.

05



Infraestructura y parque de vivienda

Uno de los mayores retos es consensuar el volumen de viviendas necesarias para garantizar el acceso a la vivienda de las personas que se encuentran en situación de riesgo o exclusión residencial. A continuación, hacemos una propuesta basada en una metodología innovadora y detallada que permite disponer de una magnitud de referencia consensuada.

5.1. / DIMENSIONAMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA NECESARIO

Para dimensionar el tamaño de la infraestructura social requerida hemos partido de una **metodología que agrega las necesidades del parque actual más la previsión de creación de nuevos hogares** en la próxima década. La metodología y tecnología desarrolladas permiten conocer, a nivel de código censal, cuántas viviendas en alquiler a mercado, sociales y asequibles son necesarias en el parque de alquiler vigente, en función de la cuota de esfuerzo de las familias y sus rentas netas.

- a. En primer lugar, **se identifica el número de familias inquilinas que hacen frente a una elevada tasa de esfuerzo en función de sus ingresos**. A partir de este análisis, se construye una matriz de necesidades segmentada. Con datos actuales por sección censal, sobre un parque de alquiler de 2.970.000 viviendas, se determina que, en condiciones de mercado y con una cuota de esfuerzo inferior al 30%, hay 1.850.000 unidades⁷ que definimos como alquileres “a precio de mercado”.

Sin embargo, **se determinan que serían necesarias 684.000 viviendas asequibles, destinadas a familias cuya cuota de esfuerzo oscila entre el 30% y el 40%**, y con ingresos netos iguales o inferiores a 2.500 euros. Además, para los casos de mayor tensión económica, se requieren **102.000 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 netos inferiores a 2.500€.

A estas cifras debemos añadir el parque de viviendas necesarias para hacer frente al **sinhogarismo**, que según datos del INE afecta a algo más de **28.000 personas**, así como el **déficit de viviendas por generación de nuevos hogares**, que se aborda en el siguiente apartado.

⁶ Diciembre de 2024

⁷ Existen 327.678 unidades de vivienda no consideradas en el análisis ya que se carece de los datos mínimos necesarios. Están, principalmente, ubicados en poblaciones muy pequeñas con pocos datos disponibles.

Para destensar el parque en alquiler existente necesitamos 814.000 viviendas sociales y asequibles.

Viviendas según la tasa de esfuerzo



La distribución de esta necesidad de viviendas por comunidad autónoma sería la siguiente:

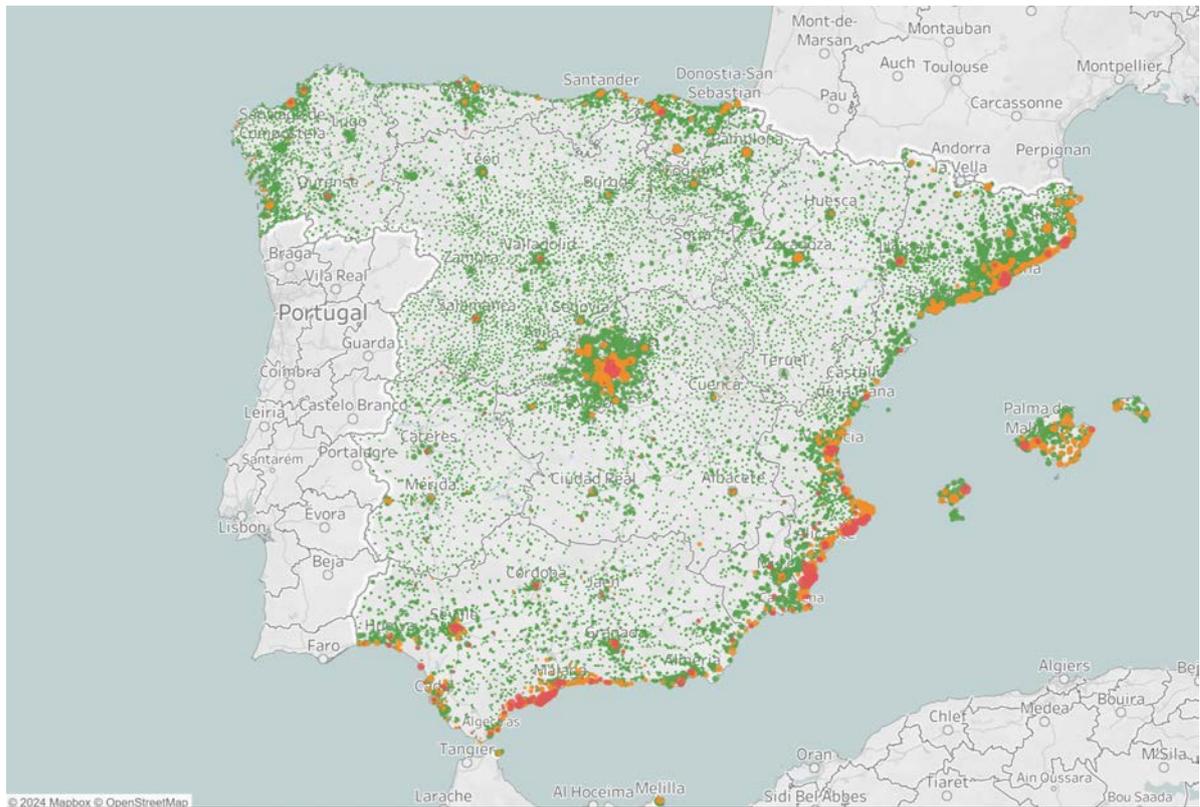
Distribución autonómica según la tasa de esfuerzo

	Social	Affordable	Market
Andalucía	32.030	84.815	184.098
Aragón	-	8.012	65.014
Canarias	14.323	61.078	82.927
Cantabria	64	5.488	19.342
Castilla y León	342	4.880	92.210
Castilla- La Mancha	418	3.891	64.913
Cataluña	15.498	151.024	472.414
Ceuta	-	315	2.201
Comunidad de Madrid	4.704	186.941	317.248
Comunidad Foral de Navarra	-	3.319	21.985
Comunidad Valenciana	28.692	98.587	140.403
Extremadura	373	1.122	24.440
Galicia	549	8.342	103.560
Islas Baleares	1.903	27.239	69.950
La Rioja	32	945	12.329
Melilla	-	702	6.066
País Vasco	1.545	25.836	67.928
Principado de Asturias	268	4.449	45.733
Región de Murcia	1.636	7.403	55.265
Total	102.377	684.388	1.848.026

Destacan las **necesidades de vivienda asequible en Madrid, Cataluña, Valencia y Andalucía**. Por peso relativo, también sobresalen Canarias y Baleares. Por otra parte, **el 80% de las necesidades de vivienda social se concentran en Andalucía, Valencia y Canarias**.

Este mapa permite identificar las necesidades de vivienda: en verde se detectan las necesidades de nuevo parque a mercado, en naranja de vivienda asequible y en rojo de vivienda social.

Mapa Territorial necesidades de vivienda



- b. En segundo lugar, **se estiman las necesidades de nuevos hogares proyectados para los próximos años**. Según el Banco de España⁸ hoy en día debemos cubrir un déficit entre hogares creados y viviendas producidas del período 2022 y 2023 de 375.000 unidades. A este hay que sumarle el que se está produciendo en los años 2024 y 2025, que se estima en otras 225.000 unidades, y también otras 120.000 unidades/año durante el próximo decenio. El número total de viviendas necesarias en 10 años alcanza la cifra total de 1,68 millones.

Si consideramos que el 60% de la nueva vivienda creada debería ser vivienda asequible y social, atendiendo a las personas que conforman los nuevos hogares, el total de nuevas viviendas asequibles cuyo origen es el déficit de creación de hogares alcanzaría 1.008.000 viviendas. Utilizando la estimación recogida en Sección III "Acceso a la vivienda y transformación social", el 20% de estas viviendas (202.000) serían sociales, y los 806.000 restantes se corresponderían a viviendas asequibles.

Si a esto le añadimos las 814.000 viviendas asequibles y sociales destinadas a cubrir las necesidades del parque actual, alcanzaríamos la cifra de **1.822.000 viviendas necesarias en los próximos 10 años**.

Desglosando este volumen entre viviendas sociales y asequibles, se necesitarían 332.000 viviendas sociales (el 18,2%) y 1.490.000 viviendas asequibles (el 81,8%).

⁸ "El Mercado de la vivienda en España" de 24 de abril de 2024.

5.2. / ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA INVERSIÓN NECESARIA

Siguiendo con las medidas propuestas en el documento, es fundamental **abordar la dotación económica requerida para la creación del parque de vivienda asequible y social** necesario. A corto plazo, esta ampliación provendrá de dos fuentes principales: viviendas vacías y viviendas deterioradas que precisan una inversión para ser habitables. En muchos casos, los propietarios de estos inmuebles no desean o no pueden asumir el coste de las reformas.

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 partida para la creación del parque de vivienda asequible, con un reparto equitativo por comunidades autónomas, adaptado a las necesidades y características de cada territorio. Actualmente la distribución es la siguiente:

Distribución autonómica viviendas alquiladas, deterioradas y vacías

	Household n	Households rented n	Housing bad quality	Housing empty n
Andalucía	3.220.356	356.267	306.266	621.285
Aragón	534.048	83.639	74.514	98.975
Canarias	819.916	180.085	41.809	136.775
Cantabria	238.185	27.560	8.709	46.560
Castilla y León	1.001.845	118.835	150.416	253.250
Castilla- La Mancha	791.451	91.495	121.137	200.840
Cataluña	2.981.833	690.601	86.315	441.180
Ceuta	25.380	4.525	983	1.005
Comunidad de Madrid	2.543.626	525.229	145.355	261.875
Comunidad Foral de Navarra	247.459	31.589	-	35.490
Comunidad Valenciana	2.018.153	285.470	212.043	493.070
Extremadura	433.678	39.475	48.039	104.170
Galicia	1.090.200	134.184	132.320	285.360
Islas Baleares	441.536	103.526	12.459	71.105
La Rioja	130.569	14.785	7.446	35.575
Melilla	25.578	8.065	3.306	1.365
País Vasco	915.972	122.157	-	79.115
Principado de Asturias	444.409	57.764	79.027	77.800
Región de Murcia	540.662	84.578	34.062	128.090
Total	18.444.856	2.968.829	1.464.206	3.372.885

Partiendo de la premisa de que **las necesidades de vivienda por municipio y código censal coincidirán muy parcialmente con la ubicación y características de los inmuebles vacíos y deteriorados**, estimamos que la generación de parque a corto plazo vía Oferta Pública de Compra (OPC) y cesión de viviendas podría ser:

1. **Compra de vivienda vacía (OPC).** Del volumen de 3,372 millones de viviendas vacías estimamos que un 15%⁹ 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 euros⁹, 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.**
2. **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.**
3. **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. Este importe será recuperado en parte mediante la subvención directa de los fondos Next Generation (mientras sigan vigentes) y en parte vía minoración del canon/alquiler a pagar al propietario. 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.**

Dado que los mecanismos de compra y cesión de viviendas desarrollados en los tres apartados anteriores supondrían un total de 725.000 unidades, será necesario generar 1.097.000 unidades más para alcanzar el objetivo de 1.822 viviendas sociales y asequibles.

4. **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.**
5. **Creación de parque público.** Promovido por la Administración sobre suelos públicos con gestión por parte de empresas públicas ya existentes o externas, con el objetivo de cubrir la demanda actual de vivienda social para aquellas familias vulnerables o en riesgo de exclusión social a las que un techo y planes de acompañamiento adecuados les permitirá evolucionar social y económicamente. Estimamos un volumen de **175.000 viviendas con una inversión de 24.500 millones de euros.**
6. **Transformación de usos.** De oficinas en edificios residenciales o en edificios únicos, cuya adaptación sea viable económica, urbanística y arquitectónicamente. Prevemos bajo esta fórmula **75.000 viviendas con una inversión estimada de 12.600 millones de euros.**
7. **Densificación.** Esta medida se encamina a lograr más vivienda en zonas de alta demanda aprovechando solares disponibles o edificaciones existentes, donde se pueda alocar 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.**

⁹ Las estimaciones de los puntos 1 y 2 podrán ser ratificadas por estudios posteriores de detalle específicos a nivel de código censal con la misma tecnología de OM-Live, empleada para la determinación de las necesidades de vivienda asequible y social.

¹⁰ Para determinar el precio medio de compra de 140.000 euros se ha considerado el precio medio por metro cuadrado de las transacciones de segunda mano realizadas en España el segundo trimestre de 2024 que, según datos del Colegio de Registradores, ascendió a 2.004 euros, además de una superficie media de vivienda de 70 metros cuadrados construidos.

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.

Dada la magnitud del presupuesto requerido, es necesario recurrir a una combinación de inversión pública y privada. Los fondos públicos deberán complementarse con mecanismos de financiación privada y fórmulas de **colaboración público-privada-social**. En este sentido, para garantizar la sostenibilidad del proyecto y evitar errores del pasado y los riesgos financieros que han conllevado, creemos indispensable la participación de **inversores privados no especulativos**, dispuestos a aceptar rentabilidades futuras reducidas o limitadas.

06



Medidas de financiación

En este apartado, se proponen varias iniciativas de financiación que buscan movilizar tanto recursos públicos como privados y promover la inversión en el sector, a través de mecanismos que aseguren un uso eficiente y sostenible de los fondos disponibles. Se plantea una **financiación diversificada**, con la creación de fondos específicos, incentivos fiscales y una mayor colaboración entre las Administraciones públicas y el sector privado, con el objetivo de aumentar la oferta de viviendas asequibles y sociales, especialmente para los colectivos más vulnerables.

A continuación, se exponen las vías estratégicas de financiación:

- a. **Incrementar el porcentaje del presupuesto general sobre el PIB** destinado a vivienda, ya que el actual es claramente insuficiente. La media europea de inversión en esta línea se sitúa en el 0,55% del PIB, mientras que en España es del 0,15%.

Dada la necesidad de aumentar el presupuesto para vivienda asequible y social (nueva o rehabilitada), planteamos incrementar la inversión en vivienda sobre el PIB de España al menos hasta la media europea, lo que significa **un ascenso del 0,4%**. Sería el primer paso para acercarnos a otros países europeos más avanzados en políticas de vivienda social y asequible. Esta inversión supondría **8.000 millones de euros** y serviría para empezar a paliar el déficit estructural de inversión que ha existido durante las últimas décadas, si bien **quedaría muy lejos de los 250.000 millones necesarios** que estimamos en este documento.

La **inversión media de la Eurozona** (y no solo de la UE) en vivienda y en vivienda social **se sitúa en el 1,05% del PIB**, con un diferencial del 0,9% respecto al gasto actual en España. Tomando este indicador como referencia, un **presupuesto anual cercano al 1% del PIB significaría 14.000 millones** de euros de inversión.

- b. **Aumentar el gasto en capital**, es decir, la inversión pública o las transferencias de capital destinadas a activos materiales como la vivienda, que permiten crear infraestructura social y servicios públicos, también es crucial. Este esfuerzo debe **centrarse en la promoción o compra de vivienda social y asequible**, aprovechando la colaboración del sector inmobiliario para desarrollar nuevas viviendas. Es necesario visibilizar y regular este subsector, estableciendo claramente sus obligaciones y beneficios, especialmente en cuanto al uso de fondos públicos. Este enfoque prevé **una colaboración público-pri-**

vada, en la que el sector privado, bajo una regulación clara y con un retorno limitado, juega un papel fundamental en la creación de vivienda asequible. Es un sistema que no solo ha permitido aumentar la oferta de viviendas sociales en otros países de Europa, sino también mantener una estabilidad y sostenibilidad en el tiempo. La clave es que ambos sectores, público y privado, compartan una visión de éxito que posibilite reinvertir los beneficios en nuevas promociones, para asegurar así la expansión del parque de viviendas asequibles a largo plazo.

La decisión política de aumentar la inversión en vivienda hasta alcanzar niveles comparables con la media europea no debe limitarse únicamente al gasto directo a través de los Planes Estatales de Vivienda, sino que **también debe contemplar el gasto fiscal indirecto**. Hasta 2022, el gasto indirecto en vivienda gestionado por el Ministerio de Hacienda fue cinco veces mayor que el gasto directo de los Planes Estatales, alcanzando casi 6.000 millones de euros, aunque ha disminuido drásticamente en los últimos años. Es fundamental que este gasto indirecto vuelva a incrementarse. Un ejemplo de esto sería la **bonificación del IVA al 4% o incluso una exención** total para las promociones de vivienda asequible y social realizadas por proveedores especializados y regulados, o dependiendo del tipo de actuación.

En cuanto al **Impuesto de Sociedades**, hasta 2021 existía una bonificación del 85% del tipo impositivo general para las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (EDAVs), lo que se traducía en un tipo impositivo efectivo del 3,75%. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2022, este incentivo se redujo al 40%, elevando el tipo al 15%. Proponemos **recuperar esa bonificación original e incluso incrementarla** en el caso de aquellas sociedades que reinviertan sus beneficios y demuestren un impacto social positivo, particularmente en la provisión de vivienda asequible y social.

A nivel local, también existen mecanismos de presupuesto indirecto que podrían aprovecharse mejor. Un ejemplo es el **ICIO** (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), que representa un coste significativo en la provisión de vivienda. Actualmente, este gravamen no está bonificado en la mayoría de los municipios, ni siquiera para actuaciones de interés general, como podrían ser las promociones de vivienda asequible y social en suelo público. La declaración de estas actuaciones como de interés general, similar a la consideración de obras públicas, permitiría aplicar deducciones que actualmente no están contempladas en ninguna normativa estatal ni autonómica. Además, algunas comunidades autónomas aplican una bonificación del **IBI** durante tres años a la vivienda protegida, lo que debería extenderse también a las promociones de vivienda social y asequible.

En esta misma línea de gasto fiscal indirecto, los fondos europeos Next Generation incluyen un **Fondo de Reforma Fiscal** destinado a bonificaciones en el Impuesto de Sociedades para fomentar la **I+D**. Esta partida podría utilizarse también para apoyar a los vehículos de provisión de vivienda social y asequible, especialmente a aquellos que reinviertan un porcentaje de sus beneficios en nuevas operaciones que incluyan componentes de sostenibilidad e innovación.

- c. **Apoyar una estrategia global de vivienda asequible y social**. Además de la partida presupuestaria asignada específicamente al Ministerio de Vivienda, **existen otros recursos financieros adjudicados a diferentes ministerios** que pueden incidir de manera directa o indirecta en la política de vivienda. Áreas como Agenda Urbana, Economía Social, Asuntos Sociales y Juventud, entre otras, disponen de fondos que podrían ser fundamentales para aproximar una estrategia global.

Para garantizar un uso eficiente y coherente de estos recursos, se propone la creación de un **documento de coordinación de presupuestos**, que actúe como una herramienta estratégica para integrar y organizar las distintas fuentes de financiación. Este protocolo sería esencial para articular una política de vivienda clara y concisa, y aprovechar fondos destinados a políticas tangenciales como la juventud, las personas mayores, los colectivos vulnerables, las personas con discapacidad, la sostenibilidad medioambiental, la inversión de impacto, la política social y la atención a la dependencia, entre otras.

Este **documento de coordinación de presupuestos** tendría como objetivos principales:

Alineación estratégica	Asegurar que los distintos recursos presupuestarios de los ministerios implicados se utilicen de manera coherente y complementaria, siempre bajo una política de vivienda asequible y social.
Optimización de los recursos	Minimizar la duplicidad en el uso de los fondos públicos, maximizando la eficiencia en la aplicación de los recursos y asegurando que cada inversión tenga un impacto significativo en la oferta de vivienda asequible.
Enfoque transversal	Integrar las políticas públicas que afectan a diversos colectivos, como jóvenes, personas mayores, personas con discapacidad y otros colectivos vulnerables, en una estrategia común de acceso a la vivienda.
Facilitación del acceso a la vivienda	Garantizar que las políticas y los presupuestos nacionales y autonómicos se dirijan a facilitar el acceso a viviendas dignas para los colectivos con mayores dificultades, coordinando esfuerzos en una única dirección.
Fomento de la inversión socialmente responsable	Promover la participación del sector privado mediante esquemas de inversión de impacto, orientados a impulsar la creación de viviendas asequibles y socialmente responsables.

Esta coordinación no solo mejoraría la calidad de las intervenciones, sino que también permitiría abordar de manera integral las necesidades habitacionales de diversos colectivos y aseguraría una política de vivienda más inclusiva y eficiente.

- d. **Explorar alternativas** como los fondos europeos y en particular **el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y los Fondos Next Generation**, que representan una oportunidad única para aumentar los recursos destinados a la vivienda y también impulsar cambios estructurales en los mecanismos de financiación y modelos de provisión de viviendas en España.
- e. **Sofisticar los instrumentos actuales de financiación.** Los fondos públicos, junto con los que se espera recibir del Banco Europeo de Inversiones (BEI) y los fondos propios de los Planes Estatales de Vivienda (incluyendo el posible incremento vinculado al PIB), podrían canalizarse hacia la creación de **Fondos de Desarrollo**. Estos recursos estarían dirigidos a fomentar un mercado de capitales privado especializado en vivienda asequible y social. Para ello, se podrían establecer **Fondos de Coinversión, Fondos de Garantía, Fondos de Desarrollo y Fondos de Impacto Social**, priorizando la financiación de la fase operativa de las promociones.

El propósito de esta estrategia es **generar un circuito estable de financiación privada dentro del mercado de capitales, incentivado por las políticas públicas**, que promueva la reinversión en los vehículos o en las sociedades dedicadas a este sector específico. Este circuito, concebido para ser permanente y sostenible a largo plazo, permitiría reducir la dependencia casi exclusiva del capital privado promotor tradicionalmente utilizado en España.

Este modelo ya se ha implementado con éxito en otros países mediante la regulación de entidades como las **Housing Associations**, que combinan fondos públicos y privados. En esos países, donde hay un alto porcentaje de viviendas asequibles y sociales en alquiler, se ha logrado una significativa inversión privada en el mercado de capitales orientado a la vivienda asequible. En España, este tipo de inversión es prácticamente inexistente, ya que este sector es invisible debido a la falta de regulación y a la carencia de estímulos por parte de las Administraciones, tanto central como autonómicas, además de la prevalencia de ciertos modelos tradicionales de promoción y financiación.

07



Plan de acción para convertir la vivienda en el quinto pilar del Estado de bienestar

La propuesta de acciones, que a continuación se exponen, configuran un plan de actuación que combina un enfoque integral con mecanismos innovadores de financiación, sostenibilidad, monitoreo y calidad para garantizar el acceso a la vivienda social y asequible en España de manera eficiente.

ACCIÓN 1

ADECUACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EXISTENTE

- **Mapa estatal de la necesidad de viviendas:** elaborar un mapa segmentado por territorios y necesidades residenciales a nivel de sección censal que permita la definición de una estrategia afinada y segmentada que combine las distintas soluciones residenciales necesarias en cada municipio.
- **Análisis de condiciones actuales:** realizar un estudio exhaustivo del estado de conservación de las viviendas públicas actuales, su adecuación a las necesidades de los residentes y la situación socioeconómica de las familias.
- **Adecuación del parque:** adaptar la oferta de vivienda social existente según las necesidades de las familias, para garantizar un acceso justo y equilibrado.
- **Programa de revisión de alquileres:** ajustar los alquileres vigentes según la capacidad económica de los hogares, con el objetivo de asegurar una carga económica sostenible.

ACCIÓN 2

IMPLEMENTACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VIVIENDA (OPCV)

- **Diseño de un pliego tipo:** preparar un Pliego Técnico Tipo con el que las distintas Administraciones puedan agilizar y estandarizar las características de las compras de vivienda.

- **Adquisición de viviendas de fondos, sociedades y particulares:** invitar a fondos de inversión, otros grandes propietarios ((entidades financieras, grandes tenedores, SAREB, etc..)) y particulares a ofrecer viviendas para su compra por parte de las Administraciones.
- **Impulso de las gestoras de alquiler asequible y social (GAAS):** impulsar gestoras especializadas en alquiler asequible y social para agilizar el proceso de compra y adecuación.
- **Transformación y adecuación de viviendas adquiridas:** asegurar que las viviendas compradas se adecuen a estándares habitacionales y de sostenibilidad antes de ofrecerlas en alquiler.

ACCIÓN 3

CESIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO (CTV)

- **Acuerdos de cesión temporal:** incentivar la cesión de viviendas desocupadas por periodos específicos, ofreciendo a propietarios garantías de ingresos y la devolución de la vivienda en condiciones mejoradas al término del acuerdo.
- **Rehabilitación y mantenimiento:** realizar mejoras en las viviendas cedidas para cumplir con estándares de habitabilidad, asumiendo la Administración pública los costes de gestión y rehabilitación.
- **Beneficios fiscales para propietarios:** ofrecer incentivos fiscales a propietarios, tanto particulares como institucionales (sociedades) que participen en el programa de cesión, para contribuir a ampliar el acceso a viviendas asequibles de manera temporal.

ACCIÓN 4

TRANSFORMACIÓN DE USOS DE EDIFICACIONES

- **Reutilización de edificios públicos y oficinas:** convertir oficinas y otros edificios públicos en desuso en viviendas asequibles, especialmente en áreas con alta demanda habitacional.
- **Facilitación de cambios de uso:** simplificar y agilizar los permisos y trámites necesarios para el cambio de uso de estos edificios a viviendas.
- **Adecuación a estándares de vivienda:** asegurar que los edificios transformados cumplan con criterios de habitabilidad y sostenibilidad, adaptándolos a las necesidades de las familias.

ACCIÓN 5

CREACIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE

- **Uso de suelos públicos:** utilizar suelos públicos disponibles para proyectos de alquiler social, colaborando con el sector privado y social.
- **Construcción anual de viviendas nuevas:** establecer un objetivo medio de construcción de al menos 120.000 viviendas anuales de alquiler asequible durante la próxima década. Durante los primeros años el volumen será menor, pero será compensado por las medidas a corto propuestas.
- **Aumento del coeficiente de edificabilidad:** incrementar el coeficiente de edificabilidad en determinadas promociones y vincularlo a la construcción de vivienda social y asequible, incentivando a los promotores sin requerir recursos públicos adicionales.

ACCIÓN 6

FINANCIACIÓN E INCENTIVOS

- **Alineación de las necesidades de cada municipio con las ayudas que puedan percibir del Plan de Vivienda u otras políticas:** cada municipio podrá acceder a medidas concretas del Plan de Vivienda o de otras políticas de vivienda en función de un diagnóstico afinado y alineado con sus necesidades.
- **Incremento del gasto directo:** dado que se necesitan 265.000 millones de euros, el peso del gasto directo debe incrementarse sustancialmente. Incrementar a la media europea del 0,55% del PIB movilizaría 8.000 millones anuales. En una segunda fase se aspira a incrementar hasta el 1% como en la zona Euro.
- **Movilización de capital público y privado:** iniciar un marco de colaboración público-privada que garantice beneficios limitados para el capital privado involucrado a cambio de un impacto social medible.
- **Creación de bonos sociales verdes:** desarrollar bonos sociales verdes para captar financiación privada destinada a la construcción de viviendas sociales y asequibles que, por definición, deben ser energéticamente eficientes.
- **Incentivos fiscales y subvenciones:** ofrecer bonificaciones en impuestos como el IVA, el IS, el IBI y el ICIO para viviendas asequibles y sociales.
- **Fondo de Desarrollo para Vivienda Social y Asequible:** crear fondos específicos que cubran desde la fase de adquisición hasta la operativa de las viviendas en alquiler.

ACCIÓN 7

MODELO DE GESTIÓN DE VIVIENDAS

- **Creación de las gestoras de alquiler asequible y social (GAAS):** impulsar gestoras especializadas en alquiler asequible y social, que convivirán con las empresas públicas de vivienda.
- **Impulso de otras fórmulas de gestión:** formar sociedades mixtas en las que las Administraciones públicas aporten suelo o infraestructuras y el sector privado contribuya con inversión y experiencia en promoción y gestión.
- **Sistema de acceso a la vivienda estandarizado:** diseñar un sistema de acceso a la vivienda social y asequible estandarizado, alineado y con mecanismos de seguimiento profesionalizados basado en un scoring y un contrato social y la figura del referente para realizar un seguimiento de las personas mientras estén en una vivienda pública.
- **Sistema de indicadores de gestión (Scorecard):** implementar un sistema público y transparente para el seguimiento de la calidad y la eficiencia en la gestión de viviendas.

ACCIÓN 8

PROMOCIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- **Rehabilitación y eficiencia energética:** priorizar la adecuación ambiental de viviendas antiguas y asegurar que las nuevas cumplan con altos estándares de sostenibilidad.
- **Colaboración con programas de financiación sostenible:** aprovechar los instrumentos de financiación sostenible, como los Fondos Next Generation EU, que incluyen líneas específicas para la rehabilitación de viviendas con criterios de sostenibilidad.

- **Aprovechamiento de las Oficinas Técnicas de Rehabilitación (OTR):** éstas pueden jugar un papel esencial en la implementación de estas medidas, al ser un punto de contacto directo para propietarios, promotores y gestores de vivienda social y asequible. Las OTR se encargarán de:
 - **Asesoramiento técnico y energético:** proporcionar asistencia técnica especializada para la rehabilitación de viviendas (mejora de la eficiencia energética y medidas de sostenibilidad ambiental).
 - **Gestión de ayudas y subvenciones:** gestionar y asesorar sobre las ayudas disponibles a través de los Fondos Next Generation y otras subvenciones locales o autonómicas destinadas a la mejora de la sostenibilidad y la eficiencia de las viviendas.

ACCIÓN 9

MONITORIZACIÓN Y MEJORA CONTINUA

- **Elaboración del documento de coordinación de presupuestos:** desarrollar un documento que unifique y coordine los presupuestos asignados a distintas áreas gubernamentales —como Agenda Urbana, Economía Social, Asuntos Sociales y Juventud— que incidan en la política de vivienda social y asequible.
- **Revisión y evaluación anual del programa:** analizar el impacto del parque de viviendas en la reducción de las desigualdades y ajustar las estrategias de acuerdo a los resultados obtenidos.
- **Contratos de alquiler con revisiones anuales:** ajustar los contratos de acuerdo con la evolución de los ingresos de los inquilinos, manteniendo estabilidad y adecuación.

ACCIÓN 10

ACUERDOS DE AMPLIO CONSENSO

- **Pacto Nacional por la Vivienda:** es necesario firmar un Pacto Nacional por la Vivienda, con una política a largo plazo y consensuada entre los principales actores políticos, para asegurar una estrategia coherente y eficaz y evitar la dispersión de medidas.
- **Acuerdo con la Sareb:** pactar con la Sareb, ya convertida en empresa pública, para frenar la venta de sus viviendas y suelo, para destinarlas al alquiler social y asequible.



Años 1-2

Lanzamiento de la OPCV y del plan de cesión de viviendas para **150.000 unidades**.

Inicio de las propuestas de colaboración público-privada para construir **100.000 viviendas** anuales.

Años 3-5

Expansión de la OPCV y del plan de cesión para **350.000 viviendas**.

Consolidación de la construcción de viviendas a través de las fórmulas propuestas para llegar a las **300.000 unidades**.

Años 6-10

Finalización de las **1.822.000 viviendas** y consolidación del parque público de alquiler.

Anexos

Anexo 1

Nota metodológica

OM Live es un sistema avanzado de recopilación y análisis de datos en el sector inmobiliario, que consolida información procedente de fuentes relevantes como registros oficiales, notarías, el Ministerio de Vivienda, portales inmobiliarios, empresas gestoras de activos (servicers) y más de 40 operadores privados especializados. Este enfoque integral permite abarcar múltiples aspectos del mercado, incluyendo alquileres en diferentes modalidades y el mercado de compraventa.

Una de las principales fortalezas es su capacidad de mantener una actualización continua de su base de datos. La información sobre viviendas se actualiza diariamente, lo que garantiza la fiabilidad y vigencia de los datos. Además, en casos específicos que requieren análisis dinámicos, esta frecuencia puede ajustarse incluso a intervalos horarios, lo que refuerza su utilidad.

Metodología de cálculo

DEMANDA

Análisis Demográfico

#Habitantes	Distribución edad
#Afiliados	% Paro

Análisis Sociológico

#Afiliados por sector	% inmigrantes
% 1º - 2º vivienda	Origen inmigración

Análisis Económico

Generación de actividad y empresas	Renta / Hogar
------------------------------------	---------------

OFERTA

Parque de viviendas

#Viviendas	# Tamaño vivienda
#Habitaciones	Estado conservación

Oferta Actual

% Oferta en venta	#Transacciones
% Oferta en alquiler	% Vivienda vacía

Propietarios y Usos

% Suelo vacante

PRECIOS

Precios actuales

€ Medio	€/m2 Medio
€ Máx y Min	€/m2 Máx y Min

Evolución de precios

Ciclo Venta	Evolución precios €
Ciclo Renta	Evolución €/m2

Financiación

% Vivienda pagada	#Hipotecas
-------------------	------------

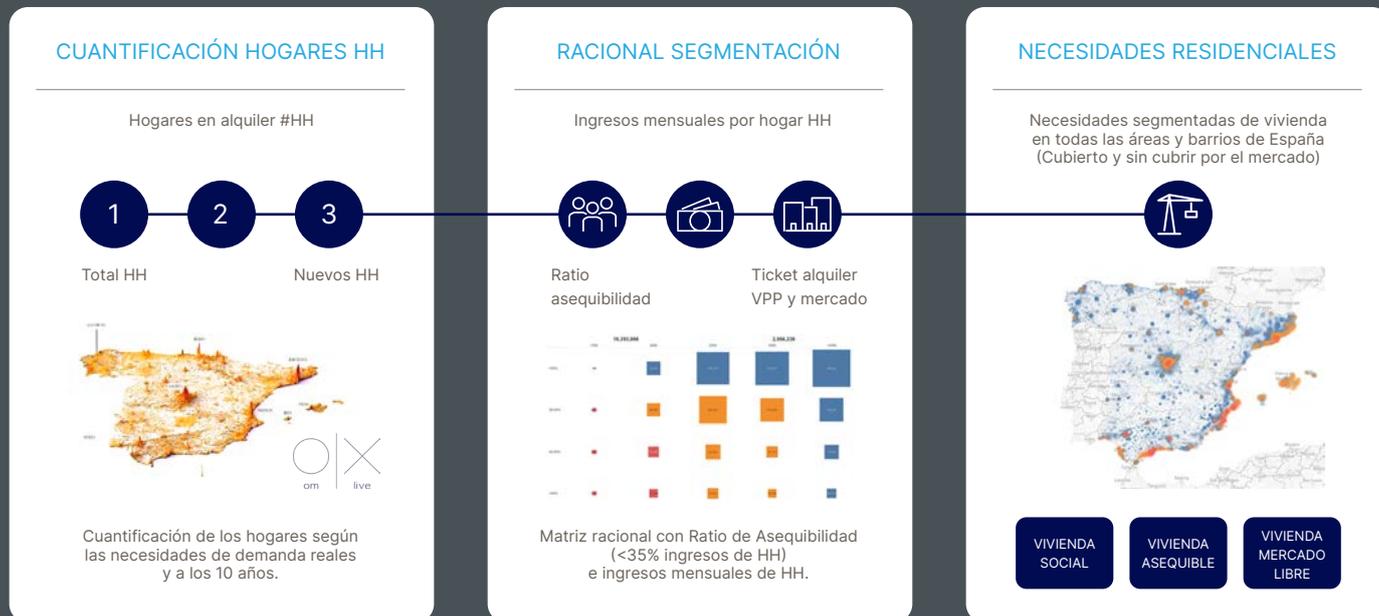
Quick Wins: Definición del estado actual del problema de la vivienda asequible en alquiler.

Quick Wins: Análisis de **satisfacción de la demanda con la oferta existente en el mercado**, potencialidad en la generación de parque.

Quick Wins: Identificación de zonas tensionadas y estudio de **agentes externos que afectan a los precios** de una zona.

Generación del observatorio de la vivienda

Metodología cálculo vivienda asequible



Solución desarrollada

Generación del observatorio de la vivienda asequible



ingeus 

viSO

www.ingeus.es