Grupo ViSO propone una propuesta que sitúa la vivienda en el quinto pilar del Estado de bienestar

- o 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
- o El problema de la asequibilidad afecta al 20,8% de los hogares en España
- o ViSO estima que España necesita 1,82 millones de viviendas sociales y asequibles en los próximos 10 años
- o La inversión requerida para el plan es de 250.000 millones de euros, combinando recursos públicos y privados
- o El modelo de ViSO se ha elaborado para que conviva y complemente los instrumentos activos de gestión en manos de las Administraciones autonómicas y locales

Madrid, 20 de febrero 2025. El grupo de trabajo **ViSO**, concebido como un *think tank* de expertos del sector social e inmobiliario, ha presentado diferentes propuestas sobre cómo **crear vivienda social y asequibles y cómo articular una gestión sostenible y eficiente del parque**, basadas en la colaboración público-privada. Bajo el título “La vivienda, quinto pilar del Estado de bienestar. De la asignación a la transformación social”, el documento incluye mecanismos de financiación, sostenibilidad, monitoreo y calidad para abordar los desafíos sociales y económicos relacionados con el acceso a la vivienda en España.

La **falta de acceso a la vivienda** se ha convertido en los últimos años en uno de los retos sociales más urgentes. “En las pasadas décadas, España ha sido capaz de dotarse de potentes y modernas infraestructuras sanitarias, educativas y de previsión social. Estamos perfectamente equipados para hacer lo mismo en materia de vivienda social y asequible pública y público-privada. Y millones de personas no pueden esperar más a que ese cambio se inicie”, destaca Javier Burón, director gerente de Nasuvinsa y miembro del grupo.

Mientras el problema de la asequibilidad afecta al 20,8% de los hogares, España cuenta hoy con un parque público de 300.000 viviendas sociales. La inversión pública en vivienda representa un 0,15% del PIB, frente al 7,8% destinado a sanidad o el 4,9% a educación. Así, ViSO propone considerar la vivienda social como una **infraestructura clave, dotada de un propósito social**, que la convierta en un motor de transformación y progreso colectivo.

Como Gregorio Cascante, CEO de Ingeus y fundador de Daleph SA -entidades que han impulsado la creación de este grupo multidisciplinar- explica: “el reto del acceso a la vivienda 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 de una forma integral la situación económica y social de las personas más vulnerables”.

El esfuerzo de las familias en términos de renta no debería superar el 30% de sus ingresos. 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 modelo presentado por ViSO estima que son necesarias **1.822.000 viviendas en España en 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%).

ViSO **distingue 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. Albert Sala, director de operaciones de Ingeus, explica que “el modelo presentado apela a la **corresponsabilidad** para que, a medida que las condiciones sociales, económicas y laborales mejoran, las personas accedan a una vivienda que requiera menor intervención del Estado, y permitir así que otras puedan beneficiarse de este recurso.”

Para alcanzar el objetivo de 1,82 millones de viviendas es necesario movilizar una **inversión estimada de 250.000 millones de euros en 10 años**. Es fundamental complementar la inversión pública con financiación privada no especulativa, que ofrezca retornos reducidos, pero seguros, y con un impacto social real. Paco Campos, CEO y socio fundador de WeRent, apunta en este sentido que “el plan identifica diversos mecanismos que permiten la entrada de capital privado sin desvirtuar el propósito social, para garantizar una distribución y asignación eficiente de las viviendas, gestionando recursos públicos y privados de forma colaborativa y estructurada.”

A medio plazo, estos 1,82 millones de viviendas deberían incrementarse hasta un total de casi **4 millones**, lo que alinearía a España con los países europeos más avanzados, donde alrededor del 20% del parque de viviendas está destinado a colectivos con dificultades de acceso. “Según la OCDE, España es el único país de Europa en el que no existe formalmente un marco propicio para los proveedores-gestores de lucro limitado y no lucro, o reinversión para la vivienda social y asequible en alquiler; esto impide que inversores especializados reconozcan con facilidad y seguridad focos de inversión en *affordable & social housing*”, destaca Alejandra Mora, socia directora de ALAS SIC y miembro del grupo.

El modelo de actuación que ha presentado ViSO incluye un paquete de 10 acciones que estructura en: mecanismos a corto plazo (de 1 a 2 años), mecanismos a medio plazo (de 3 a 5 años), y mecanismos a largo plazo (de 6 a 10 años). Además, 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.

Sobre 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.

Comunicación ViSO

Camila Bohorquez
cbohorquez@ingeus.es
+34 682 077 133

Más información sobre ViSO en www.visogrupo.org