En busca de un **Pacto por la vivienda**

Versión definitiva presentada en la Asamblea de AVS celebrada en Barcelona el 08 de mayo de 2025

Documento redactado por el comité de personas expertas de AVS

PATROCINA:
la factoría gestión y consultoría

AVS gestores públicos

Índice

0. Resumen ejecutivo ____ **5**

1. Prefacio ____ **8**

2. Introducción, filosofía del Pacto y objetivos ____ **9**

3. Justificación del Pacto por la vivienda ____ **13**

4. Cuantificación de los objetivos ____ **15**
- **4.1** El necesario parque de alquiler
- **4.2** La rehabilitación y el buen uso del parque
- **4.3** El suelo imprescindible
- **4.4** Propuesta de determinación de precios en alquiler

5. Reformas legislativas y fiscales ____ **26**

6. Cuestiones competenciales. Medidas para evitar colisiones y ayudar a la organización ____ **27**
- **6.1** El reparto de competencias
- **6.2** Compromisos financieros, presupuestarios y de ejecución

7. Epílogo ____ **31**

Anexo

ANEXO I 34
Cuadro de cálculo inversiones y subvenciones en euros de viviendas en alquiler sociales y asequibles

ANEXO II 36
Calculo de precios de alquiler, esfuerzo de los arrendatarios y rentabilidad de los promotores privados y públicos.

ANEXO III 38
Información estadística relacionada con la de mografía y la vivienda. Comentarios, reflexiones y propuestas.

0. Resumen ejecutivo

El crecimiento de la población en nuestro país, hace inexcusable el aumento del parque útil de viviendas, bien sea para construir por encima de las cifras que en estos últimos años han sido usuales, bien sea para aprovechar mejor el parque existente, evitando en la medida de lo posible, los usos indebidos, que en algún caso hemos llegado a calificar como perversos.

Pero ello no es suficiente. Debemos conseguir prioritariamente aumentar el parque de alquiler social y asequible, **para asegurar que la población con menos recursos, pueda disponer de una vivienda digna y adecuada.**

Conseguir estos objetivos no será fácil. Más bien parece, que para conseguirlos **será necesaria una revolución en los hábitos** del quehacer público de los últimos años.

"No se puede prolongar la situación en la que toda una generación, no tiene acceso a la intimidad de un hogar. La tormenta perfecta se adivina en el horizonte."

Los partidos mayoritarios y los nacionalistas deben entender, que no habrá segunda oportunidad. O bien se encuentra una solución al problema, o bien cambiará el paisaje que conocemos.

El problema es de tal magnitud que cualquier solución pasa por el consenso y el acuerdo. En este sentido, necesitamos un Pacto por la vivienda como única solución posible.

Un Pacto que estimamos necesario para construir **cada año un mínimo de 50.000 viviendas de alquiler social y asequible.**

Hemos fijado esta cantidad inicial, porque ahora mismo la situación de un sector de la construcción exhausto, y con escasez de mano de obra calificada, no nos permite pensar en cifras superiores.

Con las medidas que proponemos el gasto sería del 0,41% del PIB. Cuando el sector se recupere, pensamos que será posible incrementar de año en año el número de actuaciones, **hasta llegar al objetivo ideal del 1%.** Proponemos que en el Pacto se incluyan las viviendas de alquiler, la rehabilitación y la creación de suelo, que son los déficits que es necesario resolver. Ello no significa que se dejen de construir viviendas asequibles y sociales, en venta o en derecho de superficie. Deben continuar siendo objetivo de los Planes de Vivienda, pero no las incluimos en el Pacto. Nuestra propuesta intenta que las ayudas públicas del Estado complementadas por las CCAA, permitan lograr el equilibrio entre las rentas de un alquiler asequible a la capacidad económica de los ciudadanos y unas promociones rentables para sus promotores.

Relacionamos las necesarias medidas legislativas y fiscales y apostamos por un reparto de las viviendas en el territorio, adecuado a la demanda existente. **Es necesario volver a entender la vivienda como un elemento clave de integración social, y no tanto como una inversión.**

En este sentido estamos convencidos que las empresas públicas agrupadas en AVS, jugaran en estos próximos años decisivos, un papel determinante. El Pacto, cuya duración **mínima establecemos en 15 años**, debe permitir el acceso a un derecho constitucional a un colectivo que necesita de un millón de viviendas.

Se trata de los que no tienen vivienda y de los que la tienen, pero se empobrecen por los altos precios. El Pacto es necesario e ineludible por la gran cantidad de instituciones y agentes que deben intervenir en él.

En definitiva proponemos un objetivo mínimo para el Pacto de 50.000 viviendas anuales de alquiler, 35.000 asequibles y 15.000 sociales. Añadimos a ello la rehabilitación de 25.000 viviendas al año y la creación anual de 500.000 m² de suelo.

Para establecer los parámetros económicos hemos determinado un **coste medio de 2.450 €/m² útil, y una superficie media de los hogares de 60 m² útiles.**

Proponemos promover viviendas de alquiler social en una horquilla entre 3,00 €/m²/mes y 6,00 €/m²/mes y viviendas de alquiler asequible entre 7,00 y 13,00 €/m²/mes.

Entendemos que en determinadas situaciones, los precios deberían estar por debajo de los 3,00 €/m²/mes, pero aconsejamos resolverlo con ayudas sociales.

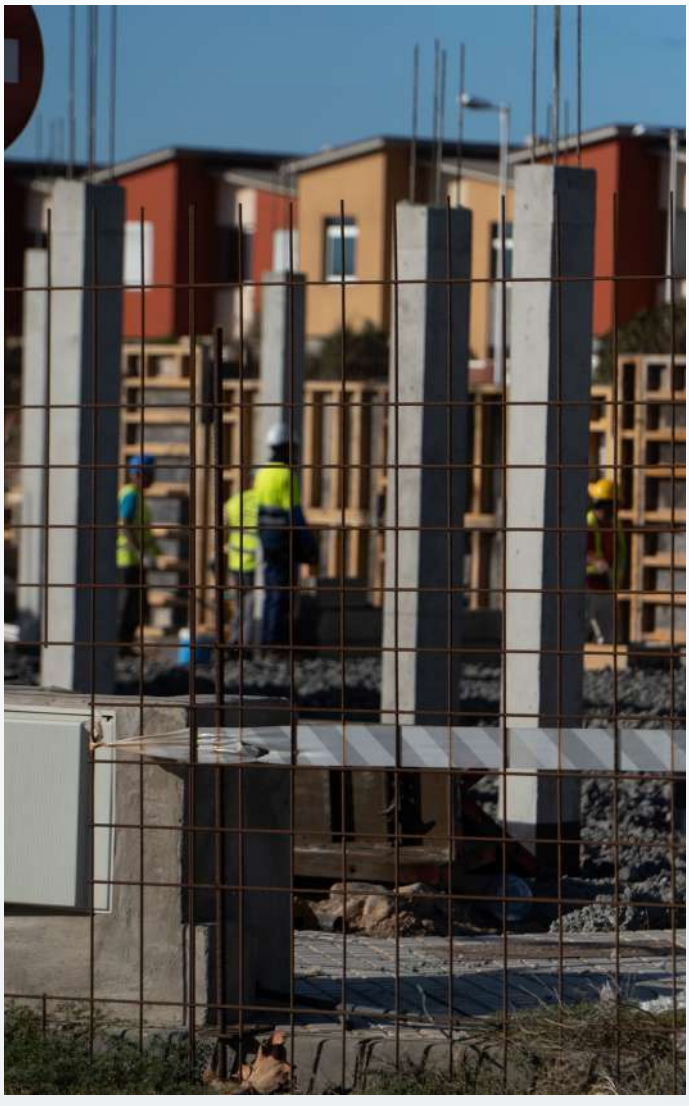
En cualquier caso, pretendemos unos precios de alquiler que **no superen el 30% de los ingresos de los arrendatarios.**

Para conseguir el equilibrio entre unos alquileres posibles y unas promociones mínimamente rentables, proponemos unas subvenciones del Estado del 60% para las viviendas sociales en alquiler y un 30% para las asequibles, y de las CCAA del 25% y el 5% respectivamente.

Para la rehabilitación, hemos previsto ayudas del Estado hasta el 80% y del 5% de la CCAA. Para creación de suelo proponemos un gasto del Estado de mil millones al año. Como ya hemos expresado todas estas ayudas representan el 0,41% del PIB.

En los anexos I y II se recogen las horquillas y cálculos al respecto.

Entendemos que en el caso de las viviendas de alquiler social, serán mayormente **los ayuntamientos, quienes promuevan las viviendas** y se hagan cargo del 15% de la inversión no cubierta por las subvenciones. Por ello hemos previsto que las cuotas de los arrendamientos sean superiores a las cuotas de los posibles préstamos que habrán de solicitar. Las modificaciones legislativas para permitir el endeudamiento de los ayuntamientos sin trabas, en este tipo de financiación con retorno de ingresos, que permiten atender a las cuotas de los préstamos, y las que otorgan más autonomía a las entidades locales, las hemos incluido, por ser imprescindibles, en el apartado legislativo del anexo IV.



Eviten el uso determinado de la vivienda como inversión y negocio

Por supuesto el Pacto debe **contemplar la colaboración con las entidades financieras** y con el ICO, para asegurar todas las financiaciones complementarias necesarias.

Entre las medidas legislativas necesarias que hay que incluir en el Pacto, **destacamos las que eviten el uso determinado de la vivienda como inversión y negocio**, recuperando su carácter residencial, las que refuercen la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento, las que mejoren los aspectos registrales e hipotecarios, las reformas y desgravaciones fiscales necesarias como las reducciones del IVA en la promoción de las viviendas sociales y asequibles, y las que garanticen una protección permanente para las viviendas protegidas.

Finalmente relacionamos el que, según nuestro criterio, debería ser el reparto de competencias y los compromisos financieros, entre los diversos actores del Pacto.

En este sentido, **saludamos expectantes la creación de una empresa pública de vivienda estatal,** que además de las funciones de promoción de suelo y viviendas, podría perfectamente asumir un rol de impulso y coordinación del Pacto y de los Planes creados al efecto. Debería ser un motor e impulsor de convenios con las distintas administraciones, teniendo siempre como objetivo el respeto del principio de subsidiaridad.

No hay futuro sin esperanza

1. Prefacio

La Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo en octubre de 2024 hizo publico el documento redactado por su Comité de Personas Expertas denominado "En busca del alquiler perdido", que en sus reflexiones finales decía:

"Estamos frente a la necesidad imperiosa de ampliar la oferta de viviendas de alquiler. Y como hemos narrado solo existen dos vías para ello: Construir más viviendas o imponer un mayor aprovechamiento del parque existente. No hay futuro sin esperanza, y si queremos que la ciudadanía la perciba, será imprescindible ganar también la batalla de las ideas. Ideas por las cuales devolvamos la vivienda al lugar que le corresponde, como espacio donde se pueda desarrollar un proyecto de vida sin angustias ni incertidumbres".

Si queremos promover más edificios para aumentar la oferta, deberemos programar **como mínimo a quince años vista**, un Pacto por la vivienda, que impulse un potente plan concertado con la iniciativa privada, que incluya la vivienda de alquiler asequible, la vivienda de alquiler social y la rehabilitación del parque existente.

Un Pacto por la vivienda entre la clase política (partidos políticos y administraciones), **la sociedad civil** (entidades del tercer sector, cooperativas de vivienda, etc.) **y el sector inmobiliario productivo**, es decir aquel sector privado que se dedica a la producción de vivienda (empresas privadas, promotores y constructores, que producen viviendas y buscan un beneficio razonable), dejando de lado el sector inmobiliario especulativo. Este pacto debe incluir medidas legislativas en vivienda, en regulación hipotecaria y urbanística, en contratación, en la regulación del arrendamiento, en la fiscalidad, y en cuantos aspectos tengan incidencia en la política de vivienda, pero además, debe incluir un compromiso de inversión presupuestaria del Estado, al menos durante 15 años, **con el objetivo ideal de alcanzar el 1,50% del P.I.B.**

Ello debe permitir un Plan de Vivienda, con ayudas suficientes como para garantizar la viabilidad de promociones de alquiler asequible, de alquiler social y de rehabilitación de barrios, **proponiendo subvenciones del 60% del coste en alquiler social para el Estado y del 25% para las CCAA**, del 30% en alquiler asequible, del Estado y del 5% para las CCAA, y del 30% en materia de rehabilitación, para el Estado, porcentajes que supondrían inicialmente no superar el 0,41% del P.I.B. cifra que entendemos muy asumible."

Nos reafirmamos en lo expresado en "En busca del alquiler perdido", si bien interpretando la convulsa política que se otea desde el horizonte atlántico, **hemos acotado el objetivo del porcentaje del PIB al 1% que entendemos como una estimación más asumible** que el 1,5% que marcamos inicialmente. También hemos profundizado en las ayudas que estimamos necesarias para que las promociones sean viables.

2. Introducción, Filosofía del Pacto y objetivos

Los resultados actuales de poner en uso viviendas vacías, controlar el alquiler turístico y dinamizar el mercado del alquiler, siendo necesario, **no están aportando un número suficiente de viviendas** que resuelva el problema de acceso al alojamiento residencial.

El déficit existente es tan importante que es necesario un plan de choque como nunca se ha acometido.

"El mecanismo ideal para afrontar la solución a la emergencia habitacional es un Pacto por la vivienda por la Vivienda, con un esfuerzo inversor suficiente en volumen, sostenido en el tiempo y materializado en diferentes Planes de Vivienda que establezcan las condiciones ideales que debe tener ese Pacto."
Para que sea eficaz y eficiente y permita mejorar el acceso a la vivienda -especialmente en régimen de alquiler- a una parte significativa de la población, sobre todo a la más desfavorecida.

Se trata de un Pacto por la vivienda por la Vivienda centrado en las personas, por lo que gran parte del esfuerzo en el diseño del modelo, en el establecimiento de las subvenciones y en el concepto de partenariado, está dirigido a conseguir viviendas en alquiler social y asequible, que tengan unos precios, por debajo de los de mercado, que **no superen el 30% de los ingresos de los arrendatarios,** para que estos puedan recuperar capacidad de ahorro al disminuir el porcentaje del esfuerzo de la vivienda sobre los ingresos totales, alejándolos del riesgo de pobreza y exclusión, y permitiéndoles, **sobre todo a los jóvenes, recuperar la esperanza en un futuro mejor.**

Conseguir unos precios adecuados para las personas y por debajo del mercado, debe permitir, pensando en el **objetivo inicial de 50.000 viviendas anuales en alquiler social y asequible,** una presión sobre los precios actuales de mercado que los empuje a la baja, al menos hasta alcanzar nuevamente niveles razonables.

Para conseguir el objetivo proponemos subvenciones suficientes, pretendemos que se libere el máximo suelo público, que se apueste por la industrialización para abaratar costes y acortar plazos de ejecución, que se fomente la participación, que se promueva en régimen de partenariado con sociedades promotoras de carácter patrimonialista que trabajen con rentabilidades razonables, y que se apoye a los gestores públicos para que puedan trabajar, en la línea de mayor eficacia posible. Estamos convencidos que las administraciones públicas tienen capacidad para ello y deben liderar el proceso.

Estamos convencidos que las administraciones públicas tienen capacidad para ello y deben liderar el proceso. Las ayudas públicas del Estado y de la UE, complementadas por las CCAA, **deben permitir lograr el equilibrio entre rentas de alquiler asequibles** a las posibilidades de los ciudadanos y promociones viables económicamente para sus promotores. Este equilibrio es la garantía para el éxito del Pacto por la Vivienda.

Somos conscientes de que no hay una única solución en un problema tan complejo, pero desde el Comité, **apostamos por un decidido y urgente plan de choque con la construcción de vivienda protegida en alquiler, asequible y social.** No obstante, esta apuesta por el alquiler no debería suponer el abandono de las políticas de la nueva construcción en compraventa en un futuro inmediato.

Eso sí, con protección permanente y derecho de tanteo y retracto indefinido a favor de la administración para impedir el mal uso del dinero público y las descalificaciones generalizadas.

Necesitamos complementariamente un conjunto de medidas, legislativas y fiscales que permitan incrementar el parque de vivienda disponible recuperando para las unidades convivenciales, una parte de las viviendas destinadas a usos turísticos y de temporada, y con la puesta en uso de parte del parque de viviendas secundarias, basado sobre todo en **la rehabilitación y en la incentivación del alquiler de la vivienda vacía.**

Este Pacto debe apostar por un reparto de las viviendas en el territorio adecuado a la demanda existente, con un conocimiento profundo de la geografía y su población, con un tratamiento específico de las áreas metropolitanas, pero también de los núcleos rurales, potenciando la movilidad a través de la mejora del transporte público.

Si queremos aprovechar las oportunidades de vivienda a precios más razonables en las periferias de las áreas metropolitanas debemos garantizar un transporte eficiente a los lugares de trabajo que casi siempre son los centros de las áreas.

Hemos dado **mucha importancia,** antes de elaborar esta propuesta de Pacto por la vivienda, al hecho de **conocer los cambios que se han producido en los últimos años con relación a la población y a la vivienda.** Esta información nos va a permitir entender cuestiones claves como la evolución de la población, la natalidad, el envejecimiento, la migración, el régimen de tenencia de las viviendas, los precios de renta y venta, el esfuerzo financiero implicado en la vivienda por los usuarios, la brecha intergeneracional de la acumulación de vivienda, y la situación del parque residencial, ayudándonos a aproximarnos a cuantificar las necesidades de vivienda.

Estos datos figuran como Anexo III en un apartado en el que hemos aprovechado también para hacer nuestras reflexiones y propuestas sobre cada uno de los elementos que se analizan.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha cifrado en **un millón de inmuebles** las necesidades en nuestro país de forma **inmediata.** Una cifra que crece cada año en 100.000 viviendas, por el déficit entre producción y creación de hogares.

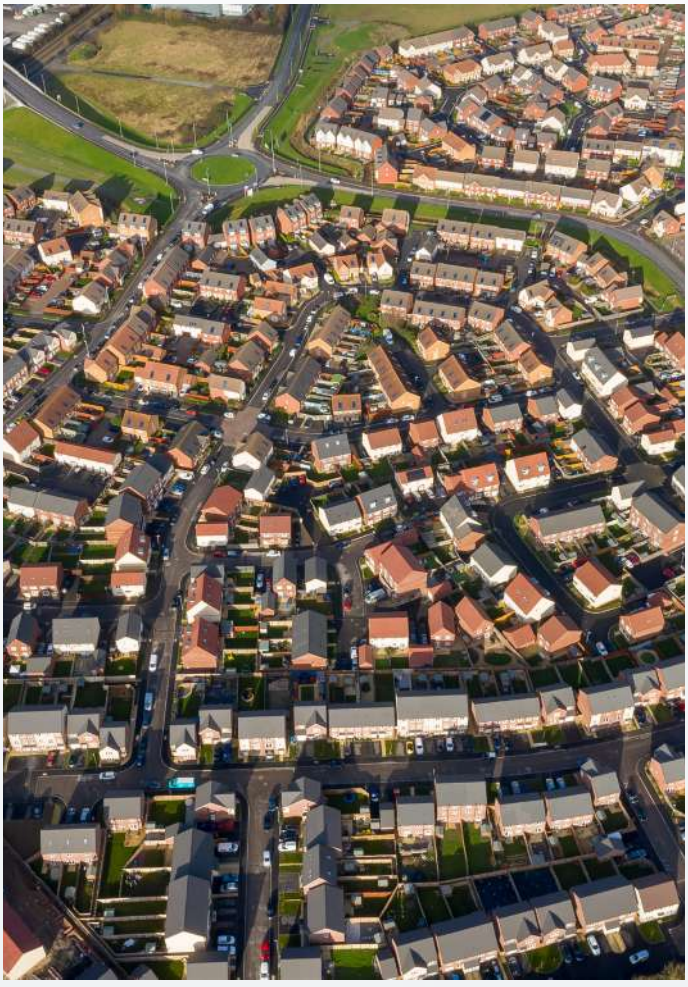
Del millón de viviendas necesarias, se estima que un tercio corresponde a vivienda pública, otro tercio a vivienda asequible tanto de compra como de alquiler y el último tercio a vivienda libre. Respecto a la localización geográfica, esta demanda **se concentra** en el área metropolitana de **Madrid,** todo el arco Mediterráneo y algunas capitales de Provincia como **Sevilla, Zaragoza y las capitales Canarias de Santa Cruz y Las Palmas.**

Conseguir viviendas en alquiler social y asequible, que tengan unos precios, por debajo de los de mercado, **que no superen el 30% de los ingresos de los arrendatarios**

La importancia de estas cifras que se marcan como objetivo **justifica claramente la necesidad de un Pacto por la vivienda** que resuelva una problemática que afecta al nivel más básico de la integración social y que es considerado **constitucionalmente como un derecho,** aunque lamentablemente **nunca** se haya equiparado a otros derechos como **la sanidad o la educación.**

Entendemos necesario **volver a conceptualizar la vivienda no como una inversión sino como un elemento clave en la integración social.** Una de las cuestiones, que en los últimos años más ha encarecido los precios, es la pérdida de la primacía del valor de uso habitual de la vivienda, y el incremento de su valoración como una inversión muy rentable.

Pero a pesar del enorme **problema** que se está creando, del **déficit histórico de viviendas residenciales y del récord de precios,** nada está sucediendo más allá del interés mediático y de la preocupación ciudadana en las encuestas. Imaginemos que estaría pasando si hubiera un millón de pacientes sin atender o si hubiera un millón de niños sin escolarizar o con una escolarización muy deficiente.



Para exigir este Pacto por la vivienda es necesario que se equipare el derecho a la vivienda a los otros derechos fundamentales. Tener o no vivienda, y pagar o no pagar un precio razonable por ella, es la frontera que coloca a una parte importante de la población en la pobreza y en la exclusión social. Por último, y como un activo que garantiza la consecución de los objetivos de alquiler social, es necesario no olvidar, que España cuenta con una consolidada red de empresas u organismos públicos dedicados a gestión de la vivienda de ámbito Estatal, Autonómico y Local, con un parque en alquiler de casi 300.000 unidades, que aspiramos casi a duplicar en los próximos 15 años, amparados en el Pacto propuesto. Debemos también dejar constancia de que los gestores públicos, gestores de su propio parque de alquiler social, han demostrado siempre su capacidad para promover también viviendas de alquiler asequible, lo que se debería tener en cuenta por si fuera necesario complementar la actividad de los promotores privados en partenariado público privado.

Esta red está **comprometida en convertir la gestión pública en un modelo de eficacia y eficiencia.** Si cuenta con los apoyos financieros necesarios, y también con los cambios legislativos y fiscales que proponemos, será sin duda el motor del apartado social del Pacto, promoviendo además la rehabilitación de barrios y dinamizando el alquiler asequible en partenariados con los promotores privados.

Estos gestores están unidos en la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo AVS y pertenecen a Housing Europe con **25 millones de viviendas en alquiler.**

3. Justificación del Pacto

Hemos elegido esta figura de Pacto por la vivienda por los siguientes motivos, que, incluso considerados de manera individual justificarían esta propuesta:

o La figura del Pacto, en primer lugar, se justifica porque se proponen medidas para resolver la problemática de acceso a la vivienda, lo que afecta al nivel más básico de la integración social. Además no podemos olvidar que **la vivienda es considerada constitucionalmente como un derecho,** aunque lamentablemente nunca se haya equiparado a otros derechos como la sanidad o la educación.

o El sector de población afectado, con un déficit estimado de un millón de viviendas, es muy importante, porque **no se trata solo de quienes no tienen vivienda, sino también de quienes la tienen** pero se empobrecen de manera evidente porque los precios les exigen enormes esfuerzos.

o Mención especial merecen los **jóvenes, a quienes no se da una mínima oportunidad.** Los partidos mayoritarios deberían reflexionar sobre la radicalización creciente de una juventud, que **no puede emanciparse.** Los mayores son también altamente vulnerables frente a la vivienda.

o La producción de viviendas es un proceso que se alarga en el tiempo, a menudo por encima de los cinco años, y eso obliga a **consensos y acuerdos que abarquen más de una legislatura.**

o Los Planes de Vivienda, derivados del Pacto propuesto, para los que **se necesita mucho tiempo, y mucha inversión pública,** exigen igualmente de continuidad en el consenso y el acuerdo.

o El abanico de medidas legislativas y fiscales, no solo para la nueva promoción, sino para **incrementar el parque disponible a través de la rehabilitación del parque existente** y de los estímulos para incrementar la vivienda disponible, con medidas que favorezcan la seguridad jurídica de los propietarios, es muy variado y muy amplio y exige mayorías parlamentarias durante varias legislaturas.

o En la materialización de los Planes de Vivienda deben **intervenir todas las Administraciones y múltiples agentes, públicos y privados.** Debe estar implicado el Estado, a través de la política económica, deben estar implicadas la Autonomías, que tienen delegadas las competencias de vivienda, las entidades metropolitanas que se puedan crear, y también deben estar implicadas las Entidades locales que, al menos en el caso de **municipios de más de 10.000 habitantes, deben materializar también los proyectos de viviendas.**

o La fórmula del Pacto por la vivienda es necesaria porque debe permitir el **reparto de competencias entre administraciones,** el reparto de responsabilidades, el reparto de objetivos por administración y por territorio, y la cuantificación del esfuerzo inversor.

La vivienda es considerada constitucionalmente como un derecho, aunque lamentablemente nunca se haya equiparado a otros derechos como la sanidad o la educación.

En resumen, entendemos que solo la figura del Pacto por la vivienda, con acuerdo entre administraciones, partidos políticos y agentes sociales y económicos, puede dar cobertura al proyecto que ahora presentamos y que estimamos necesario.

Un proyecto a **15 años vista, para conseguir un mínimo de 750.000 viviendas en alquiler protegido, social y asequible,** la rehabilitación de 375.000 viviendas y la generación del suelo necesario para las viviendas previstas y que estimamos en de 7,5 millones de metros cuadrados.

Un plan ambicioso en lo económico, territorial y social, con vocación de continuidad, donde es necesario el consenso por la intervención de tantos agentes, y con un volumen de población afectada muy importante que se encuentra en la pobreza o en el riesgo de la pobreza.

Dos apuntes finales. Creemos que sería conveniente **crear un Comisionado, o figura similar, que se responsabilice de la correcta gestión del Plan,** con el objetivo de organizarlo y coordinarlo y por otra parte debemos estar atentos a los acuerdos que puedan producirse en la Unión Europea respecto de la política de vivienda.

4. Cuantificación de los objetivos del Pacto, subvenciones y precios

Como ya hemos visto, el Pacto pretende acometer el grave problema de acceso a la vivienda, mediante un plan de choque que permita la producción de un número de viviendas en alquiler que sean significativas, teniendo en cuenta que las medidas sobre el parque vacío no ofrecen suficientes resultados como para influir significativamente en el problema.

Queremos materializar un Pacto de Vivienda, ajustado a las **necesidades reales de la población,** y que se promueva en los territorios donde es necesario. Un Pacto que permita promover viviendas ajustadas al tamaño de los hogares, **que incluya el alquiler social, el alquiler asequible y la rehabilitación.**

Establecer un objetivo mínimo para el Pacto de 50.000 viviendas anuales en alquiler, 35.000 asequibles y 15.000 sociales, y 25.000 viviendas a rehabilitar, más el suelo necesario, no ha sido fruto de la improvisación ni una cifra de marketing político. Ver cuadro detallado con hipótesis en Anexo I.

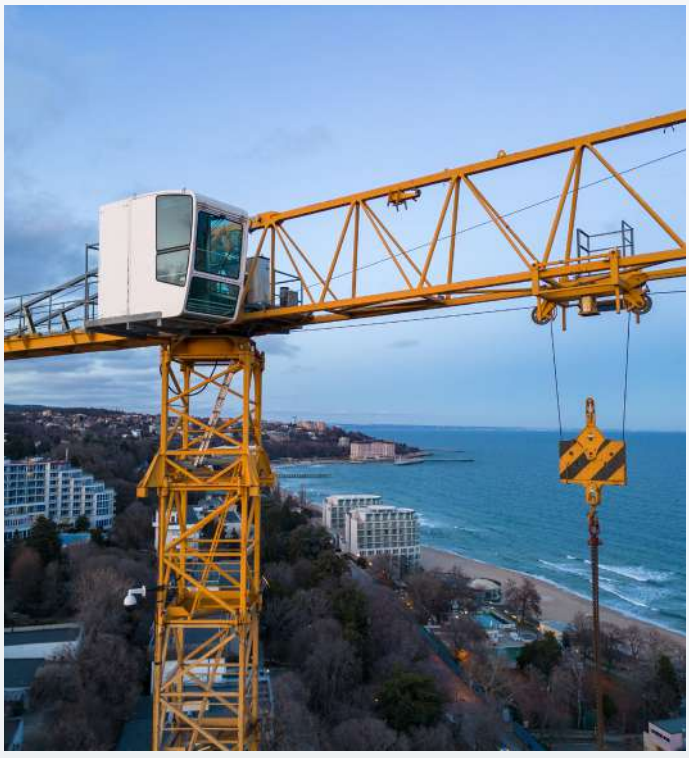
El objetivo ha sido **determinado teniendo en cuenta las necesidades de vivienda que se detectan,** con la seguridad de que el sector constructivo pueda ser capaz de afrontar su materialización, y convencidos de que el incremento continuado de la oferta, debe tener un efecto a medio plazo en el mercado y en los precios. Es por ello que si queremos y necesitamos dar solución al alquiler para las personas con menos poder adquisitivo, será necesario obtener unas **rentabilidades razonables para que los promotores puedan implicarse.** Pero el necesario equilibrio entre precios y rentabilidades solo se podrá resolver con subvenciones suficientes, que han de ser viables en el marco de los presupuestos públicos actuales.

Proponemos que a los cinco años se revisen los objetivos y estos puedan incrementarse si el Pacto funciona correctamente. La determinación del objetivo mínimo inicial de 50.000 viviendas, tal y como hemos indicado, se ha realizado más por considerar una cifra alcanzable por un sector de la construcción exhausto, y con déficit de mano de obra calificada, que por ser la cifra ideal desde la satisfacción de la demanda.

Por ese motivo, por estar por debajo de la demanda existente, **deberíamos incrementar la oferta en el momento en el que el ritmo de crecimiento del sector** de la construcción lo permita, ya que con las cifras que planteamos, incluido rehabilitación y suelo, estamos en un gasto presupuestario público anual del **0,41% del P.I.B. cuando Europa como mínimo está en el 1% del P.I.B.** y en algunos países en el 2%, con lo que el margen de crecimiento en los objetivos es grande.

Continuamos pensando que **el 1% del PIB ha de ser el objetivo a medio/largo plazo.**

Hemos analizado los costes actuales de construcción de la vivienda y hemos determinado -a los efectos de cuantificar económicamente el coste del Pacto y las necesidades de subvenciones- que podemos partir de un coste medio constante en el período citado de 2.450 €/m² útiles, siendo conscientes de que es una cifra orientativa y muy desigual según los territorios y las tipologías. Apostamos por la austeridad, el confort, la eficiencia energética y la industrialización y por una vivienda ajustada a las necesidades reales del momento, siempre desde una perspectiva sostenible y asumiendo los principios de la economía circular.



Se ha establecido una **superficie media de 60 m² útiles por vivienda,** conscientes de que los cambios demográficos nos están llevando a hogares con menos miembros. Proponemos un reparto orientativo de un 20% para viviendas de 40 m², un 30% para viviendas de 60 m² y el 50% restante a viviendas de 70 m². No obstante, cada promotor elegirá el tipo de viviendas según su demanda, ya que la elección de la superficie media es solo a efectos de cálculo de las necesidades del Pacto.

Para la línea de apoyo a la promoción de alquiler asequible y social, se necesitarán cuantías importantes, si lo que pretendemos es que los precios de renta y venta sean inferiores al mercado, con posibilidad de influir a la baja en el mismo.

Precios adecuados a los niveles de ingresos de la población en situación de vulnerabilidad, o en situación técnica de riesgo de pobreza por ser superiores al 30% de sus ingresos.

Hemos establecido como hipótesis, **subvenciones del Estado del 60% para viviendas sociales y 30% para asequibles** y de las Comunidades Autónomas del 25% para las viviendas sociales y del 5% para las asequibles. Para rehabilitación vulnerable proponemos ayudas de hasta el 80% del Estado y del 5% de las Comunidades Autónomas.

Para suelo hemos propuesto un gasto a cargo del Estado de mil millones de euros al año. Estas ayudas representan el 0,41% del PIB, como ya hemos comentado.

No hemos calculado las ayudas necesarias para mantener la producción de vivienda asequible en venta o en derecho de superficie, dado que si bien deben estar incluidas en los Planes de Vivienda, no son objeto de este Pacto por la vivienda.

Las subvenciones del **Estado supondrían anualmente 4.669.000.000 euros,** cifra no muy alejada de los 3.481.000.000 que hay en 2024 de presupuesto para vivienda. Si comparamos el gasto que proponemos para un derecho constitucional como la vivienda con el que se realiza con otros usos veremos que **sería injusto dejar cojo este Pacto por una cuestión presupuestaria.**

	Inversión total	Subvención Estado	Subvención CCAA	Aportación Ayuntamiento	Inversión privados
Vivdas. alquiler	7.350.000.000	2.866.500.000	808.500.000	330.750.000	3.344.250.000
Rehabilitación	875.000.000	700.000.000	43.750.000	0	131.250.000
Suelo	1.102.500.000	1.102.500.000	0	0	0
Total anual	9.327.500.000	4.669.000.000	852.250.000	330.750.000	3.475.500.000
Total 15 años	139.912.500.000	70.035.000.000	12.783.750.000	4.961.250.000	52.132.500.000

Precios adecuados
a los niveles de ingresos
de la población en
situación de vulnerabilidad

4.1 El necesario parque de alquiler

Hemos apostado por un plan de choque basado en el alquiler porque estimamos que esta figura de tenencia es la adecuada para este momento en el que **los precios de venta están muy alejados de los niveles de ingresos de la población** que ahora estaría interesada en acceder a la compra de una vivienda.

En el perfil de personas con ingresos medios que están actualmente en arrendamiento y que aspiran a la propiedad necesitamos **mejorar los ingresos disponibles** para que puedan dar el salto a la compra. Por ese motivo proponemos una línea de alquiler asequible, con el objetivo de 35.000 viviendas anuales, con precios por debajo del mercado y por debajo al 30% de esfuerzo.

En España el 40% de los arrendatarios destina más del 40% de sus ingresos al pago de una vivienda, lo que los sitúa en niveles de vulnerabilidad y los acerca a la pobreza.

El objetivo de 525.000 viviendas de alquiler asequible parece asumible por una demanda no atendida y es proporcionado con el actual parque de viviendas en alquiler cifrado en algo más de tres millones de unidades.

Un elemento clave en el éxito de la promoción de la vivienda asequible, además de tener rentabilidades razonables que animen a los promotores privados a participar, es **mejorar la seguridad jurídica** de los contratos de arrendamiento para garantizar una gestión adecuada de las promociones.

Como complemento al fomento del alquiler de las viviendas asequibles deberíamos **evitar que los promotores** establecieran, para asegurar la fiabilidad de sus inquilinos, **excesivas medidas de garantía** y aval o condiciones excluyentes.

Pero, por el contrario, también habría que proporcionar mecanismos de garantía al promotor para evitar que situaciones de vulnerabilidad sobrevenida de los inquilinos afecte a su equilibrio empresarial.

En líneas generales los apoyos al pago del alquiler deberían estar más extendidos, más regulados.

Se necesitarían medidas de apoyo para incrementar la presencia de los operadores sin ánimo de lucro en la promoción de vivienda asequible o social en alquiler. En España su participación es testimonial mientras que en países europeos las organizaciones sin ánimo de lucro tienen un gran peso en el alquiler. En el perfil de **personas vulnerables,** con niveles de ingresos bajos, proponemos una línea de alquiler social, con rentas adecuadas a sus posibilidades.

El actual parque de vivienda social pública, estimado en 300.000 viviendas, es **muy bajo y está prácticamente paralizado** en los últimos diez años por falta de inversión. El objetivo es intentar duplicarlo con las 15.000 viviendas anuales propuestas.

Es fundamental mejorar la gestión del parque público, máxime si el objetivo del Pacto es hacerlo crecer en 15 años con 225.000 nuevas viviendas, con criterios de eficiencia, no reñidos con el carácter social que debe tener. Cobro, convivencia, pertenencia, mantenimiento, acompañamiento **y rotación** son algunos de los conceptos claves en la gestión del parque social.

El Plan debe apostar por la máxima mezcla social en las implantaciones territoriales de las promociones e incluso en las propias promociones como garantía para conseguir el objetivo de lograr **la integración social a través de la vivienda,** del edificio y del propio barrio, con relación a la ciudad, evitando los guetos.

Con la experiencia acumulada **sería imperdonable repetir errores** que han causado tanta exclusión y tanto dolor.

Igualmente, por los éxitos contrastados en los últimos años, se debe apostar por soluciones de viviendas en **edificios colaborativos e intergeneracionales** por el efecto que tiene en la integración social y en la mejora de la calidad de vida de las personas mayores que viven en situación de vulnerabilidad por soledad, desprotección, falta de accesibilidad y/o habitabilidad y la mayoría de las veces escasos recursos y vivienda precaria.

Necesitamos una **programación de las promociones** que estén al servicio de los ciudadanos permitiendo

hacer ciudades donde la población estable desarrolle sus actividades con normalidad y donde **la vivienda obedezca a las necesidades de un programa integrador.**

4.2 La rehabilitación y el buen uso del parque existente

Pero los objetivos del Pacto deben ser más amplios que la simple producción de nuevas viviendas que hemos dibujado. También es necesaria la rehabilitación de los parques con los ocupantes más vulnerables, en los barrios más desfavorecidos donde la vivienda está en el límite de poder ser considerada digna.

Asimismo debemos fomentar la transformación en vivienda habitual y permanente de las viviendas vacías, modificar las sobredimensionadas susceptibles de subdividirse y **recuperar las viviendas actualmente con otros usos, muchos de ellos indebidos.**

En definitiva, **la rehabilitación** del parque existente **es inexcusable.**

Sobre la vivienda turística ya manifestamos nuestra opinión en el anterior documento “En busca del alquiler perdido” y en él proponíamos una definición más clara de la vivienda que impida en ella el uso

de negocio de cualquier tipo y que el cambio, siempre autorizado y con licencia, **de una vivienda residencial a una turística solo se de en el caso que la oferta de vivienda en el municipio sea suficiente,** y que se imponga una carga fiscal relevante que se destine a los planes municipales de vivienda.

En ciertos municipios, la explosión de la vivienda turística está provocando un incremento de precios importante en el mercado de alquiler residencial, y **está alterando la vida en ciertos barrios.** Hay que controlar las viviendas ilegales e incluso prohibir los usos como viviendas turísticas de unidades aisladas en edificios comunitarios.

Para la actuación sobre el parque existente más importante que los presupuestos y las ayudas, son las necesarias transformaciones legislativas, encaminadas a conseguir la máxima seguridad jurídica para el arrendamiento destinado a unidades convivenciales en períodos razonables, todo ello acompañado de reformas fiscales que **incentiven al propietario a poner en uso su vivienda no utilizada,** o bien a transformar en vivienda habitual y permanente las que tienen otros usos.

Deberán potenciarse organismos medidores que se especialicen en la gestión eficaz de estas transformaciones.

Destaquemos sin embargo, que **la cultura de mantenimiento de edificios** que tenemos en España, nos ofrece un panorama que debemos contemplar con una **cierta preocupación.**

Un 48% del parque es anterior al año 80. Con anterioridad a 1980 la normativa de construcción y las exigencias técnicas no eran muy estrictas. La accesibilidad universal no estaba asegurada y se produjeron, sobre todo en los años 50 a 70, una gran concentración de estas viviendas en barrios periféricos, con grandes carencias en la necesaria movilidad y en las dotaciones.

A esta circunstancia constructiva y urbanística habría que añadir que muchos de estos barrios han sufrido procesos de degradación que los han colocado en los límites de la exclusión social.

Estas circunstancias hacen que muchos barrios de las grandes ciudades estén **muy necesitados de rehabilitación física y social.** Hay que recuperar estos barrios con proyectos ambiciosos de rehabilitación que se incluyan en el Pacto por la vivienda. **Estos procesos permitirán que la gente pueda seguir viviendo en sus viviendas,** al recuperar la dignidad de las mismas, y debe permitir también aflorar vivienda vacía que no puede ponerse en uso por el estado de las mismas, el de los propios edificios y el de los barrios donde se encuentran.

Intervención centrada en los barrios más vulnerables y con la población más necesitada.

Por lo tanto, un elemento clave dentro de un Pacto por la vivienda por la Vivienda es la **rehabilitación del parque existente** sobre todo en aquellos casos en los que se concentra en **barrios con un elevado nivel de vulnerabilidad social.**

La Administración, además de establecer las ayudas necesarias que permitan la materialización del Plan de Rehabilitación debe asumir el papel de liderazgo y de gestión en estos barrios, donde los propietarios tendrán dificultades para gestionar directamente los proyectos.

En resumen apostamos por una **intervención centrada en los barrios más vulnerables y con la población más necesitada.** Hemos establecido un objetivo de 25.000 viviendas anuales.

o **Coste medio de rehabilitación de edificios de viviendas, no incluidos los interiores de la vivienda:**

Debemos distinguir entre dos casuísticas generales. Si se precisa la colocación de ascensores o si no. Si la rehabilitación no implica ascensores el coste estimado podría situarse en 23.000 € por vivienda, para una media de 70 m² útiles/vivienda. Si se incluye ascensores se debería incrementar a 35.000 €/vivienda.

o **Necesidad de ayudas para la rehabilitación del parque.**

Debemos distinguir las ayudas en dos niveles, en función de la vulnerabilidad del barrio y de sus habitantes. Para situación de actuaciones en barrios vulnerables la ayuda se debería situar en torno del 40% del coste, aunque para los casos individuales de vulnerabilidad extrema **debería llegar al 80%.** Para la rehabilitación en situaciones normalizadas sin peligro de vulnerabilidad, ni a nivel de barrio ni a nivel individual, las ayudas deberían situarse alrededor del 20% del coste.

La cuantía de las subvenciones anuales del Estado, con el objetivo de 25.000 viviendas anuales, **el coste estimado máximo de 35.000 €** por vivienda y la subvención propuesta alcanzaría los 700 millones de euros al año.

4.3 El suelo imprescindible

El otro gran pilar de este Pacto es la **movilización del suelo,** para lo hemos previsto una inversión anual de 1.102.500.000 € para medio millón de metros cuadrados al año y **una subvención del Estado del 100%.**

Necesitamos todo el suelo disponible, con absoluta generosidad. Y es necesario movilizar nuevo suelo con medidas de todo tipo que agilicen su puesta en uso y permitan con rapidez la promoción. Esta cuestión debería ser prioritaria, teniendo en cuenta que la **disponibilidad del suelo es imprescindible para la ejecución de las viviendas.**

La creación de nuevo suelo, el aprovechamiento de las zonas periféricas de las áreas metropolitanas y el hecho de que los nuevos adjudicatarios de viviendas en alquiler tienen dificultades obvias para el transporte privado, nos obliga a colocar **como prioritario las políticas de movilidad y sobre todo la mejora del transporte público** como un elemento fundamental.

En este sentido, creemos imprescindible la creación de instituciones metropolitanas, especializadas en la gestión de suelo y la vivienda, parecidas a las que ya funcionan para la movilidad y el transporte, y que tengan su mismo ámbito territorial. Estas entidades deberían **concentrar todos los recursos disponibles para la planificación, gestión de suelo y promoción de viviendas** sociales y asequibles, para distribuirlos mediante contratos-programa con las empresas públicas y privadas que estén por la labor. Este tipo de entidades, como es el caso de las existentes para el transporte, deberían constituirse entre el gobierno autonómico y los entes locales, con participación del gobierno del Estado.

En determinadas zonas urbanas de entornos metropolitanos, también **se podrían construir viviendas sin ocupar más suelo** a base de aumentar la edificabilidad o la densidad en zonas de baja densidad. Una posibilidad, es reconvertir zonas unifamiliares en plurifamiliares mediante la figura de las actuaciones de dotación, contempladas en la ley del suelo y en las leyes de urbanismo autonómicas.

De esta manera, además de no consumir más suelo del territorio, se ahorraría en costes de urbanización y en infraestructuras de movilidad.

Es necesario analizar el reparto de las viviendas basándonos en el análisis de la geografía y las comunicaciones, sin olvidar los municipios que aun no estando en áreas metropolitanas tienen por su dimensión una problemática específica de vivienda o se encuentran en ámbitos rurales.

Sería aconsejable, como complemento a los ajustes territoriales que exigimos, impulsar políticas activas que permitan también ajustar la demanda a la oferta, para lo que se deberían favorecer, en aquellos proyectos industriales o comerciales de gran alcance, que generan mucha mano de obra, que pudieran elegirse para su implantación territorios con posibilidades reales de alojamiento, bien por la existencia de parques de vivienda vacía significativos o por la existencia de suelo disponible para nuevas promociones.

4.4 Propuesta de determinación de precios en alquiler social y en alquiler asequible

Para la elaboración de los precios de alquiler teóricos orientativos para las nuevas promociones se han tenido en cuenta los costes estimados, las subvenciones propuestas —elevadas porque se trata de incidir en el mercado— y los precios de mercado. Buscamos el equilibrio entre la rentabilidad adecuada de los promotores y el razonable esfuerzo de los arrendatarios para pagar el **alquiler que no supere el 30% de sus ingresos.**

Para los promotores privados de alquiler asequible hemos calculado una rentabilidad razonable y para los **promotores sociales solo pretendemos la ausencia de déficit.** En ambos casos la rentabilidad debe permitir no solo compensar la inversión sino hacer posible la gestión posterior de los edificios en arrendamiento con un correcto mantenimiento, una buena administración y un acompañamiento social y comunitario adecuados.

En el anexo II de esta propuesta hemos establecido los cuadros con las horquillas de **precios sugeridas y las rentabilidades de los promotores y el porcentaje de esfuerzo de los arrendatarios.**

Podemos observar que las rentabilidades de los promotores sociales son más altas que las de asequibles y esto se explica porque las subvenciones son mucho más altas y lo son porque hablamos de rentabilidades brutas pero hay que tener en cuenta que en el caso de las sociales la rentabilidad neta es muy inferior por la importancia relativa que tienen los porcentajes de morosidad y, sobre todo, porque **el coste del acompañamiento social es mucho mas alto en la gestión de las viviendas sociales** ya que en el asequible es casi inexistente.

Con estas premisas hemos comprobado que se **pueden promover viviendas sociales con un alquiler de 3,00 €/m²/mes,** en su nivel más bajo, y que no deberían superar los 6,00 €/m²/mes en su nivel más alto, quedando al criterio de cada CCAA y de cada Ayuntamiento modular esta horquilla en función de sus características específicas y de su población afectada.

Rebajar este precio en su nivel mínimo solo es posible incurriendo en pérdidas o incrementando las subvenciones, del Estado y de las Comunidades Autónomas, que estimamos en un total del 85%, lo que no parece viable. El nivel más alto de la horquilla entendemos que no debería superarse en ningún caso. Entendemos que puede haber situaciones personales que necesiten de precios de alquiler incluso más bajos que los propuestos pero aconsejamos que estas situaciones excepcionales no se resuelvan disminuyendo las rentas sino concediendo ayudas sociales complementarias, de modo que **el arrendatario siempre sea consciente del coste real de la vivienda.**

En el caso de las viviendas asequibles, a pesar de que los costes son los mismos que en las sociales, las subvenciones del Estado y de las Comunidades Autónomas se reducen, aunque se sitúan en un total del 35% y la cesión del suelo. La rentabilidad esperada y los ingresos de los arrendatarios son mayores, lo que permite y obliga a establecer precios más altos. Podemos establecer el precio más **bajo de la horquilla en 7 €/m²/mes** con niveles de rentabilidad adecuados a sociedades de inversión patrimonialistas que se manejan en niveles de los bonos del Tesoro.

El nivel más alto de la horquilla no debería, en ningún caso superar los 13 €/m²/mes, quedando a criterio su regulación, como en las sociales, de las CCAA y de los Ayuntamientos.

El Comité de Expertos quiere animar a las administraciones y a los inversores a apostar para que **este Pacto sea de utilidad y mejore la vida de los ciudadanos,** permitiendo el acceso a la vivienda con mucha más oferta, reduciendo los precios de alquiler.

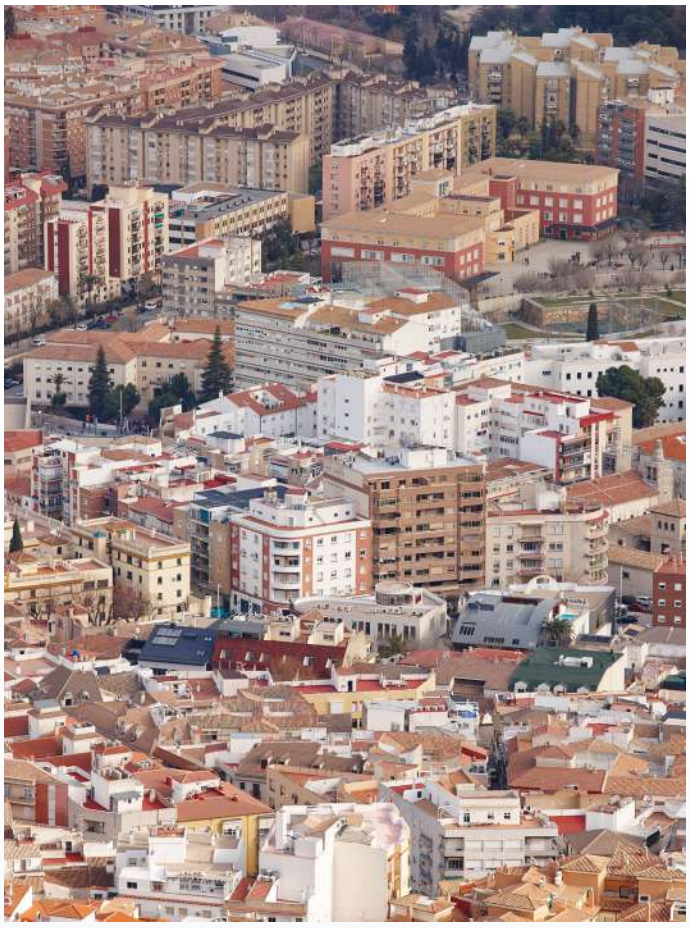
Esto obliga a las administraciones a comprometerse con el Pacto en el tiempo, con constancia, y sin escatimar los recursos que aparecen en este documento. Lo inversores privados deberán modificar su mentalidad de alta rentabilidad inmediata que ofrece hoy el mercado y refundarse como inversores patrimonialistas con rentabilidades razonables y con un cierto compromiso social.

Entendemos que mayormente serán **los ayuntamientos y sus empresas especializadas,** quienes se hagan cargo de promover el alquiler social. La previsión de su aportación en el Plan también parece razonable en términos económicos. Para promover 15.000 viviendas sociales en alquiler al año, con una subvención del 85%, por parte del Ministerio y de las C.C.A.A. **es necesario que los ayuntamientos puedan aportar cada año la cantidad de 330.750.000 €,** bien desde sus presupuestos, o bien acudiendo a préstamos, que no deberían computar en el endeudamiento, al tener asegurado el retorno de los ingresos por el alquiler.

El importe anual necesario para los ayuntamientos supone 7,04 € por año y habitante lo que parece muy razonable. **Sobre los presupuestos consolidados de todos los ayuntamientos, supone un 0,21% de los mismos.** Si se optara por financiar el importe anual necesario a 30 años y a un 3% de interés tendríamos una cuota anual de devolución del préstamo de 16.749.180 € y los ingresos por alquiler en la hipótesis del nivel más bajo de 3 €/m² útil/mes y con viviendas medias de 60 m², serían de 32.400.000 €, margen más que suficiente como para financiar la gestión del parque, mantenimiento, administración y acompañamiento social.

Reiteramos la necesidad de los cambios legislativos propuestos para posibilitar el endeudamiento de los ayuntamientos en estos préstamos con retorno y en mejorar la autonomía de las entidades locales. El Pacto debería contemplar también la colaboración de las **entidades financieras y especialmente del ICO**, para asegurar la financiación complementaria de los ayuntamientos para la promoción directa de alquiler social (con un 85% total de subvención pública), y para asegurar la de los promotores público/privados, para la promoción de vivienda asequible en alquiler (con un 35% total de subvención pública).

En el anexo II de esta propuesta hemos establecido los cuadros con las horquillas de precios sugeridas y las rentabilidades de los promotores y el porcentaje de esfuerzo de los arrendatarios. Podemos observar que las rentabilidades de los promotores sociales son más altas que las de asequibles y esto se explica porque las subvenciones son mucho más altas y lo son porque hablamos de rentabilidades brutas pero hay que tener en cuenta que en el caso de las sociales la rentabilidad neta es muy inferior por la importancia relativa que tienen los porcentajes de morosidad y, sobre todo, porque el coste del acompañamiento social es mucho mas alto en la gestión de las viviendas sociales ya que en el asequible es casi inexistente.



Sabemos que **este esfuerzo económico de todos no será suficiente sin cambios fiscales y legislativos** que otorguen seguridad jurídica plena a los contratos de arrendamiento, según propuestas que hemos incluido en este Pacto, y tampoco lo será sin un cambio de cultura en la gestión del alquiler, primando la eficiencia y la eficacia que nos están reñidas con la justicia social, y fomentando en los parques públicos y privados en alquiler el espíritu de la pertenencia, del mantenimiento, de la convivencia y del respeto.

Los niveles de ingresos orientativos para las viviendas sociales se podrían estimar hasta 2,5 el IPREM y para las asequibles desde 2,5 IPREM hasta 5,5 IPREM.

5. Reformas legislativas y fiscales necesarias

Para hacer factible el Pacto por la vivienda y para mejorar las políticas tendentes a incrementar el parque disponible

Una relación **detallada de las propuestas legislativas y fiscales figuran en el Anexo IV** en un documento de diciembre de 2024 de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda AVS, denominado "PROPUESTAS DE CAMBIOS REGULATORIOS PARA GARANTIZAR, PROMOVER Y POTENCIAR LA CONTRIBUCIÓN DE LOS GESTORES PÚBLICOS A LAS POLÍTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA", no obstante **destacamos aquellas que a este Comité le parecen más relevantes.**

o **Reconsideración de la definición de la vivienda,** como se apunta en el documento "En busca del alquiler perdido" para evitar su uso discriminado como inversión y negocio manteniendo su carácter residencial. "Servicio de interés general no económico"

o Aquellas destinadas a dar seguridad jurídica a los Contratos de Arrendamiento.

o **Las que favorezcan el desarrollo urbanístico** con el menor uso del suelo posible y con el máximo respeto medioambiental.

—en el art.18.2.a) de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), al final del parágrafo habría que añadir: ...y la promoción de vivienda protegida

—en las Leyes de Urbanismo de las CCAA y en todos los planes de ordenación urbanística vigentes, se determinará la densidad de viviendas/Ha en función del techo edificable residencial, de manera que la densidad sea el resultado de contabilizar siempre una vivienda para cada 75m² de techo edificable.

—en los casos que, en aplicación del apartado anterior, recaiga un incremento del número de viviendas, se tramitará simultáneamente con la licencia de obras un expediente de "actuación de dotación".

o Las que **mejoren los aspectos registrales e hipotecarios.**

o Las reformas fiscales que **ayuden a la promoción y rehabilitación de viviendas,** básicamente reducciones del IVA en las viviendas protegidas y en la producción de viviendas en alquileres asequibles y sociales.

o Las desgravaciones fiscales que ayuden a la puesta en uso como viviendas residenciales principales las actuales viviendas secundarias.

o Las que **favorezcan el endeudamiento de las entidades locales** para la promoción de viviendas en alquiler social o asequible y para las viviendas protegidas en venta.

o Las que **mejoren la autonomía y capacidad de decisión** de las entidades autónomas y sus organismos dependientes en materia de vivienda.

o **Modificación de las condiciones** de vivienda protegida en venta o en alquiler, para la línea social o la línea asequible, con la garantía de que la protección sea permanente y nunca puedan ser descalificadas.

6.Cuestiones competenciales

Medidas para evitar colisiones y ayudar a la organización más eficiente con el reparto de tareas y responsabilidades entre las diferentes administraciones públicas y los agentes públicos y privados

6.1 El reparto de competencias

Es muy importante para el éxito del Pacto de Vivienda **se incluya un reparto competencial adecuado y basado en criterios de eficiencia** y de asunción de responsabilidades. No es posible plantearse una tarea de tanta inversión, tanto esfuerzo, tanta complejidad y tanto tiempo sin que todos los actores sepan lo que tienen que hacer y se comprometan, cada uno de ellos, a materializar el plan en su ámbito geográfico.

El reparto de las competencias **debería ser el siguiente:**

Estado:

o Debe asumir el papel de coordinador del Plan, a través de su aprobación, con la **distribución de objetivos por Comunidades** y por entidades locales de especial consideración.

o Desde este punto de vista, saludamos expectantes la **creación de una empresa pública de vivienda estatal,** que además de las funciones de promoción de suelo y viviendas, podría perfectamente asumir un rol de impulso y coordinación del Pacto y de los Planes creados al efecto. Debería ser un motor e impulsor de convenios con las distintas administraciones, teniendo siempre como objetivo el respeto del principio de subsidiaridad.

o **Debe incluir en los presupuestos generales del Estado de cada año** el importe necesario para poder facilitar las ayudas necesarias para las promociones en venta y en alquiler que se precisen, dentro de las consideradas protegibles, en la línea social o en la línea asequible. También para la rehabilitación del parque existente y para la creación de suelo. El objetivo debería ser una dotación presupuestaria para ayudas anual que debería tender al 1% del P.I.B., aunque ya hemos visto que las ayudas públicas que se proponen no llegan ni mucho menos a ese objetivo y se quedan en el 0,41% del P.I.B.

o **Puesta a disposición de CCAA y/o Entidades Locales del suelo público existente.**

CCAA:

o **Complementar las ayudas del Estado** en las promociones en su ámbito.

o **Promover directamente en su territorio** excepto en los Ayuntamientos que soliciten expresamente ser ellos los promotores siempre que cuenten con gestores públicos de vivienda que garanticen la gestión posterior de las viviendas una vez ocupadas.

o **Coordinar la implantación del Plan** en su territorio y vigilar su cumplimiento.

o **Gestionar la cesión de su suelo** y el proveniente del Estado para la promoción directa y para el fomento de la promoción de viviendas asequibles a través del partenariado.

6.2 Compromisos financieros, presupuestarios y de ejecución

Siempre nos hemos fijado solo en la financiación del Estado a través de los planes de vivienda y recientemente de los Fondos Europeos, **pero esa financiación solo cubre una parte del coste de la promoción,** pero si comunidades autónomas y ayuntamientos, que son los promotores finales, **no se comprometen a destinar recursos** de sus presupuestos a complementar las subvenciones estatales las viviendas en alquiler asequible o social no llegarán a materializarse.

o **Estado**
Por este motivo proponemos que el Estado se comprometa a **destinar al apoyo a la política de vivienda asequible y social** en los presupuestos de cada año, durante los próximos 15, en la cuantía que hemos establecido que supone el 0.28% del P.I.B. para subvencionar 35.000 viviendas al año de alquiler asequible en un porcentaje del 30% del coste y de 15.000 viviendas al año de alquiler social con una subvención del 60% del coste. Complementariamente se establecen ayudas para la rehabilitación y para suelo con 0,13% del PIB adicional.

o **CCAA**
Las Comunidades autónomas deberían **comprometerse a un papel activo de sus gestores especializados en vivienda,** tanto para la promoción de viviendas de alquiler social como la incentivación del partenariado con los promotores privados para el alquiler asequible. Apoyarán las promociones de viviendas de alquiler asequible con un 5% de subvención del coste, y de viviendas de alquiler social con un 25% de subvención del coste, complementarias con las del Estado.

o **Entidades Locales**
Los Ayuntamientos, deben asumir una parte importante de las promociones de viviendas sociales en alquiler que se construyan, sobre todo aquellos con mayor población y que ya cuentan con organismos y empresas creados específicamente para el desarrollo de las políticas de vivienda.
Los Ayuntamientos deben cubrir, a cargo de sus presupuestos la diferencia entre el coste y la suma de las subvenciones previstas del **Estado, el 60%, y de las CCAA, el 25%,** lo que supondría a nivel presupuestario un 15% del coste. Los Ayuntamientos deberían, a través de las modificaciones legislativas que se están proponiendo, poder concertar préstamos para financiar estas viviendas, sin que sus cuantías computaran en el endeudamiento municipal. Los ayuntamientos, como podemos ver en el cuadro de cálculo del anexo II, obtendrían ingresos por los alquileres superiores a la cuota de devolución del préstamo al 3% de interés con el que podrían financiar su parte del 15%, por lo que se entiende que son endeudamientos con retorno económico asegurado.

o **La iniciativa Privada**
(El partenariados público/privado) La iniciativa privada entraría en la promoción de viviendas en alquiler asequible cubriendo la diferencia del coste con las subvenciones del Estado, 30% y de las CCAA con el 5%. Las Administraciones pondrán suelo en cesión de uso a largo plazo para estas promociones. El precio del alquiler asequible debería situarse al menos en un 25% inferior al mercado y no debería suponer más del 30% de los ingresos de los arrendatarios. **El precio del alquiler debe permitir a los promotores privados obtener unos ingresos por alquileres que sean superiores en un**

30% a la cuota, incluida intereses, de devolución del préstamo que necesitarían para financiar la parte del coste no subvencionada. En definitiva se trata de encontrar el **equilibrio en el cálculo del precio,** entre la rentabilidad del promotor y la posibilidad del arrendatario de atender con sus ingresos el pago del alquiler.

En resumen podemos ver a continuación las siguientes necesidades de inversión anuales:

Estas cifras suponen una **inversión anual de 7.350 millones de euros,** 5.145 millones para 35.000 viviendas de alquiler asequible y 2.205 millones para 15.000 viviendas de alquiler social con unas subvenciones de 2.866,5 millones del Estado, 808,5 millones de las CCAA y 330,75 millones de los ayuntamientos.

Una vez determinado el coeficiente de participación de la iniciativa privada en la promoción de alquiler asequible, podremos determinar la inversión que aportarán.

A todo ello debemos añadir la línea de rehabilitación del parque existente que **al menos se debería situar en un mínimo de 25.000 viviendas anuales.**

Debemos intentar que las viviendas obsoletas y vacías, reingresen en el mercado de la vivienda, especialmente en los cascos antiguos y en los barrios marginales. El mecanismo de que los particulares cedan a las administraciones este tipo de viviendas, a cambio de una renta fija por un período determinado, y de una rehabilitación profunda a cargo de la administración actuante, debería extenderse.

Viviendas que pueden ser en principio inadecuadas por los problemas de accesibilidad o de ubicación, pueden ser la solución para resolver el problema habitacional de quien desea su primera emancipación. Todo suma.

Las inversiones presupuestarias que se están proponiendo son más que razonables desde el porcentaje sobre el PIB y desde el esfuerzo por habitante. En el primer caso podemos ver que supone inicialmente **un 0,41% del PIB al año cuando siempre se ha reclamado llegar hasta el 1%** por lo que el margen es importante.

Será necesario, como paso previo al establecimiento definitivo del Plan, analizar las cifras de las que se parte en las hipótesis de este documento, pero sobre todo **será necesario adaptarlas a los diferentes territorios** pues es evidente que los niveles de precios son muy heterogéneos.

También será necesario hacer un reparto de los objetivos de vivienda desde el punto de vista territorial adaptándolos a las previsiones de demanda de cada municipio y asegurando que los agentes públicos y privados que van a actuar en cada territorio se comprometen a alcanzar las cifras fijadas. Dado que se trata de un plan a 15 años que persigue repetir los objetivos cada año con constancia es muy importante ir adaptándose a la evolución del cumplimiento del Plan.

Será imprescindible ganar también la batalla de las ideas

7. Epílogo

Si en el prefacio hemos recordado las ideas clave del documento “En busca del alquiler perdido”, para finalizar nos parece adecuado cerrar el círculo, recordando también en este epílogo lo que ya manifestamos en el documento inicial: Estamos frente a la necesidad imperiosa de ampliar la oferta de viviendas de alquiler. Y como hemos narrado solo existen dos vías para ello:

Construir más viviendas o imponer un mayor aprovechamiento del parque existente.
No hay futuro sin esperanza, y si queremos que la ciudadanía la perciba, será imprescindible ganar también la batalla de las ideas. **Ideas por las cuales devolvamos la vivienda al lugar que le corresponde,** como espacio donde se pueda desarrollar un proyecto de vida sin angustias ni incertidumbres.

Nos ilusiona pensar en unas ciudades donde no primen exclusivamente los criterios económicos, si no los de cohesión, civismo, trabajo y donde por encima de cualquier otra prioridad, **se intervenga para conseguir una vivienda digna para todos.**
A lo ya dicho poco queda por añadir. Sólo que para construir mas viviendas y para aprovechar el parque existente, nos es imprescindible un Pacto por la vivienda, entre todos los actores. Un Pacto para el que se **necesitan las ayudas públicas mencionadas y la revolución legislativa propuesta.** En definitiva un cambio cultural, sin precedentes en nuestro país. No hay alternativa. Y si alguien la tiene, que nos lo cuente.

Comité de Personas Expertas de AVS
Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) Febrero 2025

ANEXO I

Cuadro de cálculo inversiones y subvenciones en euros de viviendas en alquiler sociales y asequibles

	Unidades	Coste €	Sup. Media vivda.	Inversión total	Subvención Estado	Subvención CCAA
Por año						
Alquiler Asequible	35.000	2.450	60	5.145.000.000	1.543.500.000	257.250.000
Alquiler Social	15.000	2.450	60	2.205.000.000	1.323.000.000	551.250.000
Total	50.000	2.450	60	7.350.00.000	2.866.500.000	808.500.000
15 años						
Alquiler Asequible	525.000	2.450	60	77.175.000.000	23.152.500.000	3.858.750.000
Alquiler Social	225.000	2.450	60	33.075.000.000	19.845.000.000	8.268.750.000
Total	750.000	2.450	60	110.250.000.000	42.997.500.000	12.127.500.000

	Aportación Ayuntamiento	Inversión privados	€/habit inversión total	% PIB inver. total	€/habit. subven. pública	% PIB Subvención Pública
Por año						
Alquiler Asequible	0	3.344.250.000	109,47	0,36%	38,31	0,13%
Alquiler Social	330.750.000	0	46,91	0,16%	46,91	0,16%
Total	330.750.000	3.344.250.000	156,38	0,52%	85,23	0,28%
15 años						
Alquiler Asequible	0	50.163.750.000	1.642,02	5,44%	574,71	1,90%
Alquiler Social	4.961.250.000	0	703,72	2,33%	703,72	2,33%
Total	4.961.250.000	50.163.750.000	2.345,74	7,78%	1.278,43	4,24%

Hipótesis promoción viviendas en alquiler social y asequible:

Coste: 2.450 euros m² útil precio constante

Superficie media por vivienda 60 m² útiles (De 40 m² el 20%, el 30%.de 60 m² y el 50%, de 70 m²).

Renta alquiler social Horquilla entre 3 y 6 €/m² útil/mes **Renta alquiler asequible** Horquilla entre 7 y 13 €/m² útil/mes

Renta alquiler social sugerida: entre 3 y 5 €/m² útil
Renta alquiler asequible sugerida:
entre 7 y 12 €/m² útil

Préstamo Ayuntamiento y privados de su parte a financiar 30 años al 3% tipo de interés. Cuota: 4,22 €/mes cada 1.000 € de préstamo

Cuadro de inversiones y subvenciones de promoción en alquiler, rehabilitación y suelo.

VIVIENDAS, REHABILITA-CIÓN Y SUELO	Unidades	Coste €	Sup. Media vivda.	Inversión total	Subvención Estado	Subvención CCAA
Viviendas asequibles y sociales	50.000	2.450	60	7.350.000.000	2.866.500.000	808.500.000
Rehabilitación edificios	25.000	35.000	0	875.000.000	700.000.000	43.750.000
Suelo para viviendas	500.000	2.205	0	1.102.500.000	1.102.500.000	0
TOTAL ANUAL	0	0	0	9.327.500.000	4.669.000.000	852.250.000
TOTAL 15 AÑOS	0	0	0	139.912.500.000	70.035.000.000	12.783.750.000

VIVIENDAS, REHABILITA-CIÓN Y SUELO	Aportación Ayuntamiento	Inversión privados	€/habit inversión total	I% PIB inver. total	€/habit. subven. pública	% PIB Subvención Pública
Viviendas asequibles y sociales	330.750.000	3.344.250.000	156,38	0,52%	85,23	0,28%
Rehabilitación edificios	0	131.250.000	18,62	0,06%	15,82	0,05%
Suelo para viviendas	0	0	23,46	0,08%	23,46	0,08%
TOTAL ANUAL	330.750.000	3.475.500.000	198,46	0,66%	124,51	0,41%
TOTAL 15 AÑOS	4.961.250.000	52.132.500.000	2.976,86	9,87%	1.867,66	6,19%

Subvenciones:

-Viviendas sociales. 15.000 anuales

- Estado 60%.
- CCAA 25%.

-Viviendas asequibles. 35.000 anuales

- Estado 30%
- CCAA 5%

-Rehabilitación. 25.000 viviendas anuales con un coste de 35.000 €/vivienda. Se trata de programas en barrios o edificios vulnerables donde el propietario de la vivienda vacía para obtener la subvención debe alquilar la vivienda al terminar la rehabilitación. Los propietarios asumen el 15% del coste, 4.500 €, lo que supone una cuota de préstamo a 30 años de 20 euros al mes.

- Estado 80%
- CCAA 5%

-Suelo. El coste del suelo necesario para las 50.000 viviendas anuales, aproximadamente medio millón de metros cuadrados con un coste y subvención de 1.102 millones anuales.

- Estado 100%

ANEXO II

CÁLCULO DE PRECIOS DE ALQUILER

En el siguiente cuadro podemos ver los distintos **escenarios que se producen al cambiar los precios de alquiler,** con relación al porcentaje que representa el alquiler sobre los ingresos y la rentabilidad de los promotores, **tanto en alquiler asequible como social.**

Las horquillas las hemos establecido **entre 7 y 13 €/m²/mes** para las viviendas en **alquiler asequible** y entre **3 y 6 €/m²/mes** para las viviendas en **alquiler social.**

Este cuadro nos debe ayudar a encontrar el equilibrio entre el porcentaje que representa el alquiler sobre los ingresos medios de los arrendatarios, para que el esfuerzo sea adecuado y no supere el 30%(ver las columna amarilla), y la rentabilidad de los promotores.

Para el cálculo de la rentabilidad como ingresos hemos tenido en cuenta el pago de los alquileres y una tasa de crecimiento de las rentas del 2% anual. Durante los primeros 30 años, la vida del préstamo, solo tenemos en cuenta como gastos la cuota de devolución del préstamo incluidos los intereses. A partir del año 31, en el que el préstamo ha sido cancelado, consideramos la rentabilidad completa hasta los 75 años de duración del derecho de superficie.

Vemos intereses altos pero hemos de tener en cuenta que no hemos considerado, y hay que hacerlo, los gastos de gestión y ejecución del proyecto y los gastos de gestión posterior con el edificio ya en alquiler.

En el cuadro siguiente podemos ver el **reparto de las inversiones anuales entre asequibles y sociales** y los importes totales de los préstamos que los promotores privados y los públicos deben concertar y que nos han servido de base para el cálculo de la cuota de devolución de los préstamos.

POR AÑO	Número viviendas por año	Coste m² útil	Total coste	Subvención Estado 30% asequible y 60% social	Subvención CCAA 5% asequible y 25% social	Aportación Ayuntamien-tos Préstamo	Aportación Privados en partenariados Préstamo	Total Inversión
Alquiler Asequible	35.000	2.450	5.145.000.000	1.543.500.000	257.250.000	0	3.344.250.000	5.145.000.000
Alquiler Social	15.000	2.450	2.205.000.000	1.323.000.000	551.250.000	330.750.000	0	2.205.000.000

Las rentabilidades **se entienden brutas** y hay que minorarlas con los gastos de gestión del arrendamiento, con las mermas por morosidad y por falta de plena ocupación de las promociones.

En el caso de las viviendas sociales l**a rentabilidad bruta es más alta que las de viviendas asequibles** como consecuencia de la elevada morosidad y de la necesidad de contar con costosos programas de acompañamiento social.

Alquiler €/m²/mes	Precio alquiler mes vivienda	Ingresos mes alquiler	Cuota préstamo mes 3% Int.	Beneficio bruto mensual	Rentabilidad primer año	% de Precio alquiler sobre ingresos inquilino	Ingresos 30 años con 2% tasa inflación anual	Cuota préstamos total 30 años	Beneficio bruto 30 años	Rentabilidad 30 años con tasa de inflación	Rentabilidad a partir año 31 fin pago cuota hasta año 75	Rentabilidad en% 75 años	Rentabilidad total 75 años
13,00	780,00	27.300.000	14.112.735	13.187.265	4,73%	31,20%	1.119.300.000	423.382.050	695.917.950	20,81%	2.047.500.000	61,22%	2.743.417.950
12,00	720,00	25.200.000	14.112.735	11.087.265	3,98%	28,80%	1.033.200.000	423.382.050	609.817.950	18,23%	1.890.000.000	56,51%	2.499.817.950
11,00	660,00	23.100.000	14.112.735	8.987.265	3,22%	26,40%	947.100.000	423.382.050	523.717.950	15,66%	1.732.500.000	51,81%	2.256.217.950
10,00	600,00	21.000.000	14.112.735	6.887.265	2,47%	24,00%	861.000.000	423.382.050	437.617.950	13,09%	1.575.000.000	47,10%	2.012.617.950
9,00	540,00	18.900.000	14.112.735	4.787.265	1,72%	21,60%	774.900.000	423.382.050	351.517.950	10,51%	1.417.500.000	42,39%	1.769.017.950
8,00	480,00	16.800.000	14.112.735	2.687.265	0,96%	19,20%	688.800.000	423.382.050	265.417.950	7,94%	1.260.000.000	37,68%	1.525.417.950
7,00	420,00	14.700.000	14.112.735	587.265	0,21%	16,80%	602.700.000	423.382.050	179.317.950	5,36%	1.102.500.000	32,97%	1.281.817.950
Alquiler €/m²/mes	Precio alquiler mes vivienda	Ingresos mes alquiler	Cuota préstamo mes 3% Int.	Beneficio bruto mensual	Rentabilidad primer año	% de Precio alquiler sobre ingresos inquilino	Ingresos 30 años con 2% tasa inflación anual	Cuota préstamos total 30 años	Beneficio bruto 30 años	Rentabilidad 30 años con tasa de inflación	Rentabilidad a partir año 31 fin pago cuota hasta año 75	Rentabilidad en% 75 años	Rentabilidad total 75 años
6,00	360,00	5.400.000	1.395.765	4.004.235	14,53%	26,15%	221.400.000	41.872.950	179.527.050	54,28%	405.000.000	122,45%	584.527.050
5,50	330,00	4.950.000	1.395.765	3.554.235	12,90%	23,97%	202.950.000	41.872.950	161.077.050	48,70%	371.250.000	112,24%	532.327.050
5,00	300,00	4.500.000	1.395.765	3.104.235	11,26%	21,79%	184.500.000	41.872.950	142.627.050	43,12%	337.500.000	102,04%	480.127.050
4,50	270,00	4.050.000	1.395.765	2.654.235	9,63%	19,61%	166.050.000	41.872.950	124.177.050	37,54%	303.750.000	91,84%	427.927.050
4,00	240,00	3.600.000	1.395.765	2.204.235	8,00%	17,43%	147.600.000	41.872.950	105.727.050	31,97%	270.000.000	81,63%	375.727.050
3,50	210,00	3.150.000	1.395.765	1.754.235	6,36%	15,25%	129.150.000	41.872.950	87.277.050	26,39%	236.250.000	71,43%	323.527.050
3,00	180,00	2.700.000	1.395.765	1.304.235	4,73%	13,08%	110.700.000	41.872.950	68.827.050	20,81%	202.500.000	61,22%	271.327.050

ANEXO III

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA RELACIONADA CON LA DEMOGRAFÍA Y LA VIVIENDA. COMENTARIOS, REFLEXIONES Y PROPUESTAS.

Pasaremos a continuación antes de adentrarnos en la problemática de las condiciones especificas del Pacto por la vivienda de Vivienda a conocer una serie de aspectos clave relacionados con la demografía, el parque de viviendas y el reparto de la riqueza para contextualizar la problemática a la que nos enfrentamos. Utilizaremos datos del INE, del Banco de España y del último informe de la Fundación AFI Emilio Ontiveros.

—Aspectos demográficos:

- **Envejecimiento de la población.** Los datos nos obligan a pensar en viviendas colaborativas de carácter intergeneracional, a mejorar la accesibilidad en el parque y a mejorar sistema de apoyo en la vivienda. Además habría que fomentar alternativas para que la riqueza llegara antes a los descendientes, como modo de solucionar la brecha generacional.

-En 2024 el 6% de la población tiene más de 80 años. En 2039 ese porcentaje será del 12%.

-En 2024 el 20% de la población tiene más de 65 años. En 2039 ese porcentaje será del 30%.

- **Baja natalidad.** Uno de los factores que provocan este fenómeno es la falta de una oferta adecuada de vivienda. Además se precisan programas de conciliación e igualdad e incentivos fiscales.

- **Atracción de flujos migratorios.**

-Se hace obligatorio facilitar la integración social y cultural.

—Disminución del tamaño de los hogares.

La situación nos obliga a plantear en el futuro **promociones de 1 o 2 dormitorios** y a trabajar sobre el parque actual a subdivisión de viviendas grandes.

- En 1970 4 personas por hogar.
- En 2001 2,9 personas por hogar.
- En 2024 2,5 personas por hogar
- En 2039 2,39 personas por hogar.

—Concentración geográfica. Importancia de los municipios de menos de 10.000 habitantes.

- 1981 el 27%
- 2001 el 24%
- 2011 el 21%
- 2021 el 20%

—Descenso importante de la producción de vivienda.

Hasta 2008 había más producción que necesidad de nuevos hogares pero esa tendencia se ha invertido generando un enorme déficit de viviendas lo que, entre otras cosas, ha tirado de los precios al alza.

- 2001 a 2013 5.695.493 viviendas nuevas.
- 2014 a 2023 702.755 viviendas nuevas.

Además de la disminución de la producción de viviendas en los últimos años hay que destacar que ha desaparecido la vivienda protegida y que las nuevas viviendas, de mejores calidades, tamaño y ubicación, se han orientado a compradores con capacidad de inversión más alta, con un importante incremento de la compra al contado.

—Precios de la vivienda.

- **La vivienda nueva en compraventa ha subido en la media** de España, desde septiembre de 2016, 1.491 €/m², a diciembre del 2023, 2.115 €/m², un 42%.
- Como ya hemos comentado esta **vivienda nueva reciente es de mejor calidad** y por lo tanto de precios más elevados lo que explica de alguna manera los incrementos de precios.
- Además esta circunstancia de viviendas nuevas de un perfil más alto de la demanda ha provocado que la diferencia entre los precios de venta de las nuevas viviendas y los de las viviendas usadas. Aunque el alza ha sido importante en ambas, la diferencia se ha ido incrementando y actualmente en 2023 se considera que alcanza el 51%, cuando hasta el 2016 la diferencia no superaba el 20%.

—Precios de alquiler.

o Encontramos el mínimo en enero 2014 en 7,1€/m² y el máximo en diciembre de 2023 con 12,1€/m², con un incremento del 70% en 9 años.

o El incremento de la demanda de alquiler por parte de quienes no pueden acceder a la compra es uno de los factores de los incrementos de precios de los últimos años.

—Empobrecimiento del alquiler con relación a la compra.

o Las diferencias entre la cuota hipotecaria, sin contar la cantidad inicial, y la renta de alquiler para la misma vivienda han ido disminuyendo y ahora mismo es superior al alquiler.

o Los altos precios de las rentas de alquiler y los menores ingresos hacen que la **pobreza y la exclusión social** sea significativamente mayor entre los inquilinos. Un 43% de quien alquila a precio de mercado está en situación de riesgo social por los pocos ingresos disponibles por los altos alquileres.

o El aumento de los precios del alquiler ha contribuido a generar situaciones de sobresfuerzo, que se concentran entre los hogares con menores ingresos. De acuerdo con Eurostat (2024), estas situaciones se producen **cuando los hogares destinan más del 40% de su renta bruta** disponible al gasto en vivienda45. Los datos para el promedio del período 2015-2023 indican que un 23,5% de los hogares en alquiler de mercado en la UE-27 se encontraban en dicha situación, si bien existe una elevada heterogeneidad entre países. Por ejemplo, entre las grandes economías europeas, España destaca por la mayor proporción de hogares arrendatarios en sobresfuerzo, cercana al 40%, frente a proporciones situadas en torno al 17,5% en Francia y Alemania, el 28% en Italia y el 27% promedio en las economías de la UE-27 (véase gráfico 18). Entre las economías con porcentajes más elevados en 2023.

o El intenso incremento de los precios de alquiler disminuye la capacidad de ahorra para comprar una vivienda y genera una trampa de la pobreza.

—Brecha intergeneracional. Se ha producido y se está agudizando en los últimos años una enorme brecha intergeneracional en renta y en riqueza entre generaciones. La vivienda actúa en este fenómeno como causa y efecto. El incremento de los precios y la disminución de los ingresos han impedido a esta generación de jóvenes comprar.

—Parque de alquiler privado.

o En 2007 el número de viviendas en alquiler era de 2,3 millones y en 2023, con un incremento de 1,3 millones de viviendas, **se ha llegado hasta los 3,6 millones de viviendas en alquiler.**

o El sostenido incremento del tamaño del mercado del alquiler en España se debe, en buena medida, al aumento sustancial de este régimen de tenencia de vivienda por parte de determinados colectivos. Los nuevos hogares cuyas personas de referencia, responsables de la vivienda arrendada, tienen una menor edad son el colectivo que ha experimentado un mayor incremento del peso relativo de la vivienda en alquiler (véase gráfico 3). En particular, el porcentaje de los hogares cuya persona de referencia se encuentra entre los 30 y los 44 años y que residen en una vivienda en alquiler se ha elevado desde el 18,1% de 2007 hasta el 34,3% en 2023; y entre los hogares jóvenes cuya persona de referencia no supera los 30 años, esta ratio se ha incrementado desde el 32,2% en 2007 hasta el 56,6% en 2023.

o La población mayor de 65 años está en un 10% en el alquiler.

o En España, con un **25% de vivienda en alquiler,** y a pesar del creamiento de los últimos años, todavía está lejos de la situación en Europa.

o La propiedad del parque privado en alquiler está bastante atomizado y solo el 9,3% de los inquilinos, según el barómetro de vivienda del CIS declaraba que el propietario de su vivienda era un gran tenedor.

—La vivienda protegida.

- **La vivienda protegida en compraventa.**

Se canalizó fundamentalmente, el 80% por los promotores privados. En la última década tuvo su momento de auge en 2011 con un 40% del total del mercado para situarse más tarde en el 10%.

- El elemento de la temporalidad en la protección de la vivienda limita por un lado el crecimiento del parque de vivienda protegida. Por otro lado, implica una transferencia de valor a los propietarios privados que adquirieron **una vivienda protegida con límites a sus precios** y que, transcurrido los períodos de protección, han podido "liberar" las viviendas y transmitirlas a precios de mercado, devolviendo, en su caso, las ayudas o subvenciones que pudiesen haber recibido en la compra en la financiación.

La creación de un parque de **vivienda protegida que permita disponer de viviendas con precios limitados** para destinatarios que cumplan diferentes requisitos parece difícilmente compatible con una protección temporal de las viviendas, por lo que apostamos por la protección permanente.

- **La vivienda protegida en alquiler.** Se ha canalizado fundamentalmente por los gestores públicos de vivienda. Condicionada a la existencia de Planes de Vivienda con fuertes ayudas cuando estas se redujeron la promoción casi desapareció.
- Como resultado, **el parque de vivienda social** sobre el total de hogares en España es actualmente muy inferior al de la media de los países de la UE, quedándose en un 2,5% del total de parque de viviendas principales, frente a una media de la UE del 9,3% y el peso de otros países como Francia del 16,8% o Países Bajos en un 30,0%.

—Menor creación de hogares en esta última década con incremento estos dos últimos años.

Hay una enorme diferencia en la creación de hogares si comparamos la década 2001/2013 con la 2014/2023, aunque se ha incrementado en los últimos dos años la necesidad de nuevos hogares pasando de 120.000 al año en 2021 a 270.000 por año en 2022 y 2023.

- 2001 a 2013 4.065.731 hogares nuevos.
- 2014 a 2023 1.057.876 hogares nuevos.

—Viviendas principales, viviendas secundarias y viviendas vacías.

- Viviendas totales - 26,7 millones
- Viviendas principales- 18,7 millones
- Viviendas no principales (secund. y vacías)- 8,0 millones

—Viviendas secundarias.

Hay un dato importante que es el **crecimiento relativo de las viviendas secundarias en esta última década.**

- 2001 a 2010 el 29% de las vvdas. Construidas eran secundarias.
- 2011 a 2020 el 39% de las vvdas. Construidas eran secundarias.

En 2008 habían 650.000 viviendas nuevas vacías y en este momento, 2024, hay solo 450.000. Otro dato de interés es ver que en las **zonas periféricas de los grandes núcleos urbanos un porcentaje importante de viviendas secundarias se está transformando en principales.**

—Viviendas vacías.

A los efectos del Censo 2021 se ha optado por considerar como **vivienda vacía a aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado** en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año.

El censo de 2021 nos ofrece 3,8 millones de viviendas vacías que representa el 14,4% del total. Las viviendas vacías se encontraban en 2021 con mucha mayor proporción en municipios pequeños, alejados de la demanda actual. Así, los de menos de 10.000 habitantes, en los que residía el 20,3% de la población total, registraron el 45% del parque de viviendas vacías. Por el contrario, las ciudades de más de 250.000 habitantes, donde residía el 23,8% de la población, sólo contenían el 10,5% del total de viviendas vacías.

Una **proporción importante se encuentran en mal estado y unas 450.000 forman parte del 'stock' de vivienda nueva sin vender.** Muchos de los que trabajan para incentivar la puesta en uso de la vivienda vacía reconocen que una cosa es el porcentaje que el censo nos ofrece de vivienda vacía y otra cosa es el porcentaje de esas viviendas que son susceptibles de ponerse en uso a través de políticas públicas de incentivación. Según el último estudio sobre vivienda de la Fundación AFI Emilio Ontiveros, un estudio del Ayuntamiento de Barcelona estimó en **10.000 las viviendas vacías susceptibles de ponerse en uso,** después de inspeccionar 100.000 viviendas. Esto supone que del 9,3% que el censo estimaba como viviendas vacías, solo el 1,2%

se podrían poner en uso. Estos datos y la experiencia de numerosos gestores públicos de vivienda con programas de incentivación del alquiler de la vivienda vacía, nos permite decir que aunque todos los recursos son necesarios y también este y que no hay que minusvalorarlos, la vivienda vacía no es la panacea que a veces ciertos analistas ponen encima de la mesa como un instrumento clave para mejorar la accesibilidad a la vivienda.

—Viviendas turísticas. En nuestro primer documento ya hablamos de este fenómeno y apostamos por evitar los usos perversos de la vivienda y grabar su uso como negocio y exigir la obtención de licencia.
Decidimos no centrarnos exclusivamente en su problemática y abrir el foco a la vivienda en alquiler en general, y aunque valoramos su importancia y la repercusión que ha tenido en el incremento de los precios, decidimos, teniendo en cuenta además la concentración geográfica que se produce en ciertas ciudades y, dentro de esas ciudades, la concentración en sus barrios con más atractivo turístico.

- El INA calcula que en **2024 hay 351.000 viviendas turísticas y ha crecido un 16% en 4 años.**

—Antigüedad de la edificación.

Tenemos una antigüedad media entre 45 y 50 años lo que, con la poca cultura de mantenimiento de edificios que tenemos en España nos ofrece un panorama de nuestro parque edificado que debemos contemplar con una cierta preocupación.
Un 48% del parque es anterior al año 80. Con anterioridad a 1980 la normativa de construcción y las exigencias técnicas no eran muy estrictas y la accesibilidad universal no estaba asegurada y se produjeron, sobre todo en los años 50 a 70, una gran concentración de estas viviendas en barrios periféricos, con grandes carencia de comunicación y dotaciones.

A esta circunstancia arquitectónica y urbanística habría que añadir que muchos de estos barrios han sufrido procesos de degradación que en algunos casos los han colocado en los límites de la exclusión social.

Estas circunstancias hacen que muchos barrios de las grandes ciudades estén muy necesitados de rehabilitación física y social. Necesitamos recuperar estos barrios con proyectos ambiciosos de rehabilitación que proponemos en el Pacto por la vivienda. Estos procesos permitirán que la gente siga pudiendo vivir en sus viviendas, al recuperar la dignidad de las mismas, y debe permitir también aflorar vivienda vacía que no puede ponerse en uso por el estado de las mismas y de los propios edificios y barrios donde se encuentran.

En busca de un **Pacto por la vivienda**

Documento redactado
por el comité de personas
expertas de AVS

PATROCINA:

la factoría
gestión y consultoría

AVS gestores públicos