

Observatório
de vivienda
asequible



INFORME



La casa a cuestras: la vivienda en datos en 2023



Un proyecto de:

Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda

Financia:



 POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL



Contenido

Coordinación:

Andrea Jarabo Torrijos
Gloria Martínez Ábalos

Autores:

Mario Manjón
Alba González

Equipo técnico:

Carmen Durán
Nicolás Vatter

Edición: Provivienda

Financiación: Ministerio Derechos Sociales y Agenda 2030

Diciembre de 2023



La vivienda en datos en 2023.....	2
Causas	3
Consecuencias	6
Políticas y Estrategias de vivienda asequible 2023.....	7
Implementación de políticas ya activas.....	8
Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.....	8
Bono de Alquiler Joven.	11
Nuevas políticas 2023	12
Ley por el derecho a la vivienda	12
Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España 2023-2030.....	15
Consideraciones sobre la vivienda asequible en sectores clave	17
Conclusiones finales	20





La vivienda en datos en 2023

Este informe es resultado del análisis del [Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda](#). El Observatorio busca analizar y evaluar las políticas públicas y sus objetivos para promover su adecuada implementación en la lucha contra la exclusión residencial, apelando a los diferentes actores implicados.

El proyecto del Observatorio de Vivienda Asequible es un programa de Provivienda cuya financiación parte del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

La primera edición del informe "[La casa a cuestas: el problema de la vivienda asequible en España](#)" del año 2022, fue una publicación del Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda en la que se puso de manifiesto la situación de exclusión residencial y la falta de vivienda asequible del contexto español. En el análisis se recogieron los principales datos y las cuestiones relativas a las políticas públicas de vivienda en España y, se señaló la falta de vivienda asequible como un problema estructural del país, profundizado por unas políticas orientadas a la promoción del acceso a la vivienda a través de la propiedad.

En esta segunda edición, se actualizan los datos y políticas públicas activadas que han tenido una mayor trascendencia y relevancia durante el 2023. El contexto inflacionista, traducido en el aumento generalizado y sostenido de los precios de los bienes y servicios, está dificultando, aún más, el acceso a la vivienda, especialmente para aquellas personas que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad. A través de la recogida y actualización de los datos referidos a vivienda publicados en el año 2023, **en el informe se constata el empeoramiento de las condiciones en el ámbito de la vivienda y las consecuencias que esto provoca sobre la exclusión residencial**. Estos datos apuntan a una tendencia de agravamiento de los indicadores que, lejos de solucionar, ahondan aún más la problemática de la





falta de vivienda asequible, año tras año. Las cifras recogidas de emancipación, sinhogarismo, desahucios o dificultades económicas son cuestiones que el Observatorio valora de forma consecutiva a la falta de vivienda asequible y el empeoramiento de las condiciones residenciales.

Como en la edición anterior, este informe también analiza las principales políticas y estrategias que se deben activar para aumentar el parque de vivienda asequible y luchar contra la exclusión residencial. De las políticas de vivienda implementadas durante el 2023, se destacan **el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 y el Bono de Alquiler Joven**, que fueron aprobadas en el 2022, pero que se han implementado con más determinación durante el año 2023. El texto también recoge nuevas herramientas normativas, como la **Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda y la Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España 2023-2030**. Ambas aprobadas en 2023 y fundamentales para cambiar el contexto español como posibles políticas palanca para los actores decisores en diferentes competencias.

Por último, en este informe se recogen también diferentes consideraciones sobre la vivienda asequible en sectores clave, ya que el Observatorio se ha servido de la **experiencia de actores del Tercer Sector especializados** que trabajan en diferentes ámbitos sociales relacionados con la vivienda. La recopilación de algunas consideraciones y buenas prácticas arroja de manera

cualitativa los principales retos de las políticas públicas y sus necesarias mejoras y/o déficits, además de vislumbrar el problema de exclusión residencial y falta de vivienda asequible en España.

Cabe destacar que, salvo la citas concretas y notas a pie de página, todos los datos que se indican en este informe son datos oficiales recogidos en la web del Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda¹.

Causas

La asequibilidad de la vivienda es un problema complejo con raíces en una variedad de factores, tanto estructurales como coyunturales, que impactan en el sistema de vivienda español. Entre los factores estructurales, se encuentran elementos como la disponibilidad de viviendas en el mercado y el presupuesto destinado a políticas de vivienda. Por otro lado, los factores coyunturales incluyen dinámicas de fluctuación en los precios de venta y alquiler de las propiedades.

Igualmente, **las causas de la falta de vivienda asequible en España son diversas y multifacéticas**. Una de las principales razones es la orientación de las políticas públicas de vivienda hacia la propiedad, tanto libres como protegidas. Esto ha

¹ Disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/>





resultado en un escaso suministro de viviendas de carácter social y asequible, así como una oferta limitada de viviendas en alquiler. Estos aspectos están estrechamente relacionados con los incrementos en los precios de compra y alquiler, además de exponer a la vivienda a dinámicas especulativas.

Parque de vivienda

En España, **el parque de vivienda enfrenta desafíos significativos para proporcionar viviendas asequibles**. La mayoría de la población accede a la vivienda a través de la propiedad, lo que fomenta la financiarización y dificulta la expansión del mercado de alquiler asequible. Los datos reflejan cómo un 75,2% de las familias son propietarias, mientras que solo un 16% alquila a precios de mercado y un escaso 2,8% alquila por debajo del precio de mercado. Existe una muy tímida tendencia hacia el aumento del alquiler. Esto podría simbolizar cierto empeoramiento de las condiciones de vida de determinados grupos poblacionales o dinámicas de apalancamiento en términos de emancipación.

Esta estructura de propiedad dificulta el acceso a la vivienda para personas con recursos económicos limitados debido a las barreras de financiación y ahorro inicial requerido. Por otro lado, el mercado de alquiler, aunque pequeño, no puede satisfacer la demanda debido a los altos precios y restricciones de acceso. Además, ciertos grupos poblacionales, como familias monoparentales, jóvenes, migrantes y mujeres, tienden a estar

más concentrados en el alquiler o cesión de viviendas, con ciertas barreras hacia la propiedad.

Notablemente, solo el 23,72% de las personas migrantes accede a la propiedad. Se ha constatado que el 90,8% de esta propiedad está en manos de personas físicas. Además, solo un 2,5% del parque de viviendas en España se encuentra por debajo de los precios de mercado (vivienda asequible incentivada o vivienda protegida), con solo un 1,6% en propiedad (titularidad) pública. Estos números contrastan significativamente con el promedio europeo del 9,3% de vivienda social. **Todo ello dificulta la satisfacción de las necesidades de vivienda en el país aún, teniendo en cuenta que, del total del parque de vivienda, el 14,41% de viviendas son viviendas vacías.**

Precio de compraventa

El predominio de la propiedad para la adquisición de viviendas, crea una barrera significativa debido a la tendencia al alza de los precios de compraventa. **La actualización más relevante es que en 2023, los precios de las viviendas aumentaron un 3,6% en comparación con 2022 y un 12,9% en los últimos dos años.**

Los precios de la vivienda son más elevados en las regiones de Islas Baleares, Comunidad de Madrid y Cataluña, mientras que Comunidad de Madrid, Canarias y Andalucía son los territorios que han experimentado los mayores incrementos en comparación con 2022.





Cuando comparamos el aumento de los precios de vivienda con el incremento del salario medio, se observa una brecha significativa en la que los precios de vivienda aumentan mucho más rápido que los salarios. En algunas Comunidades Autónomas, como la Comunidad de Madrid o Cataluña, esta diferencia supera el 30%. Esta situación aumenta las dificultades generales para acceder a la vivienda, afectando de manera especial a las personas con ingresos bajos y mayor vulnerabilidad social y económica.

Precio de alquiler

La incesante subida en los precios de alquiler de viviendas constituye un factor de gran relevancia al evaluar los desafíos asociados a la asequibilidad de la vivienda. Es importante destacar que la población que enfrenta múltiples barreras económicas se concentra en gran medida en el alquiler, lo que los expone a dificultades significativas en cuanto a la capacidad de pago de sus alquileres.

El análisis de los precios promedio de alquiler revela una tendencia al alza constante en los costos. Aunque esta tendencia es evidente en todas las Comunidades Autónomas, algunas regiones, especialmente aquellas con áreas metropolitanas extensas o un fuerte atractivo turístico, siguen experimentando los aumentos de precios más notables. Según el

²Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provivienda. Disponible en:

informe '[Prevención y atención de la exclusión residencial: Factores explicativos](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf)' de Provivienda, a nivel estatal el alquiler está empobreciendo a 4 de cada 10 hogares, de los cuales 250.000 cuentan con ingresos medios.².

Para comprender el impacto de este incremento en la asequibilidad, se ha actualizado la comparación entre el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y los precios promedio de alquiler **constatando el empeoramiento de condiciones para las personas inquilinas.** A sabiendas de que todos los organismos competentes coinciden en que el gasto en vivienda no debe superar el 30% del salario para cumplir con los estándares teóricos de asequibilidad, un año más se observado que ese porcentaje se supera en todas las Comunidades Autónomas.

Presupuesto

La asignación de recursos a través de los Presupuestos Generales del Estado (PGE) para la implementación de políticas destinadas a mejorar el acceso a la vivienda, es fundamental para promover la asequibilidad de la vivienda.

En la actualización de datos, observamos que los **Presupuestos Generales del Estado para 2023 contemplan una subida del 5,51% en vivienda con respecto a 2022, ascendiendo a 3.477 millones de euros.** Se trata del **mayor presupuesto en vivienda**

<https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>





en los últimos 20 años. Es importante destacar que una parte considerable de este incremento presupuestario se destina a políticas relacionadas con la rehabilitación de viviendas.

Consecuencias

La promoción de una política de vivienda que pone énfasis en la adquisición de propiedades como elemento central en la economía de nuestro país, junto con la creciente carestía de viviendas asequibles, conlleva una serie de implicaciones que sitúan a más de 5,5 millones de hogares en una situación de exclusión residencial³.

Emancipación

La escasez de viviendas asequibles genera obstáculos para que las personas jóvenes logren independizarse de sus hogares familiares.

La tendencia en la disminución de la emancipación juvenil persiste, y en 2022 se ha observado una de las cifras más bajas en más de dos décadas.

Durante el último año, solamente un 15,9% de los jóvenes lograron independizarse.

³ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provivienda. Disponible en:

Desahucios

En 2022, los desahucios en España disminuyeron un 7,48% en relación al año anterior. Se registraron 38,266 desahucios durante el año, lo que equivale a más de 104 desahucios diarios, a pesar de las medidas extraordinarias de suspensión de procedimientos de desahucio vigentes hasta el 31 de diciembre de 2022. La mayoría de estos desahucios (71,95%) son lanzamientos de alquileres.

Sinhogarismo

Según la última encuesta sobre personas sin hogar del INE en 2022, **el sinhogarismo ha aumentado en un 25% en la última década.** En España viven 28.552 personas sin hogar, de media, por cada 100.000 habitantes hay 71,3 personas en esta situación.

No obstante, algunas comunidades autónomas concentran un mayor porcentaje de personas sin hogar. **Andalucía, País Vasco y la Comunidad de Madrid son los territorios en los que viven más personas sin hogar.**

Además, existen vulnerabilidades específicas en este contexto, como el alto porcentaje de personas sin hogar de origen extranjero (49,9%), lo que las expone a factores de exclusión. Las mujeres sin hogar también enfrentan un mayor riesgo de

<https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>





violencia. De hecho, el 10,8% de las mujeres sin hogar ha sufrido alguna agresión sexual.

Dificultades Económicas

Un 9,2% de la población en España destina más del 40% de sus ingresos para cubrir los costos de vivienda. Además, el 60% de los hogares presenta algún problema relacionado con la vivienda y 1 de cada 3 hogares se encuentra en exclusión residencial⁴. Cuando se analiza esta situación desde una perspectiva de género, se detecta que las mujeres experimentan un sobrecoste en vivienda más pronunciado en comparación con los hombres; las personas con sobrecoste son en un 52,76% mujeres. Asimismo, las familias monoparentales, en su mayoría encabezadas por mujeres, son las más impactadas por esta carga económica, resaltando la dimensión de género en esta problemática, ya que el 81,35% de estos hogares son liderados por mujeres.

Por otra parte, se señala la vinculación del alquiler con el sobrecoste y la población en situación de vulnerabilidad. Un 40,9% de las familias que viven de alquiler destinan más del 40% de sus ingresos para pagar la renta.

⁴ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provivienda. Disponible en:

Políticas y Estrategias de vivienda asequible 2023

En el contexto de las políticas públicas de vivienda asequible en España, este documento se centra en dos aspectos esenciales: la implementación de políticas existentes y la introducción de nuevas políticas en el año 2023. En cuanto a la implementación de políticas, se examinan dos políticas fundamentales: el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 y el Bono de Alquiler Joven.

En este análisis, se resalta la importancia de los programas, la identificación de buenas prácticas y las mejoras existentes en estas políticas. Asimismo, se presenta un adelanto de las nuevas políticas de 2023, con dos políticas clave: la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y la Estrategia Nacional para la Lucha contra el Sinhogarismo en España 2023-2030. Estas iniciativas se examinarán desde la perspectiva de la asequibilidad de la vivienda y las medidas para combatir el sinhogarismo.

<https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>





Implementación de políticas ya activas.

Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 es un elemento fundamental en las políticas de vivienda en España. Aunque en el informe anterior "La Casa a Cuestas 2022" se detalló esta política, este documento analiza las variaciones regionales en su implementación.

Para realizar un análisis más específico de la implementación del plan, es necesario centrarse en los programas de mayor relevancia. Según el Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda⁵ de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas en riesgo de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otros grupos especialmente vulnerables y el Programa 6, de aumento del parque público de viviendas. A continuación, se presentarán observaciones y comentarios específicos sobre estos programas.

⁵ <https://provivienda.org/observatorio/3-programas-para-ampliar-la-vivienda-asequible-en-el-plan-estatal-de-acceso-a-la-vivienda-2022-2025/>

⁶ Programa 3, de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas en riesgo de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otros grupos especialmente vulnerables del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Recogido en el RD 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Bono

Programa 3, de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas en riesgo de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otros grupos especialmente vulnerables.

En la mayoría de los territorios, el **programa 3**⁶ (de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas en riesgo de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otros grupos especialmente vulnerables) se ha implementado mediante convocatorias abiertas, dirigidas de manera directa hacia personas físicas. Sin embargo, en algunos lugares se ha adoptado un enfoque más específico al segmentar la población u otras metodologías. Por ejemplo, en Castilla-La Mancha, se han lanzado convocatorias separadas, una destinada exclusivamente a víctimas de violencia de género y otra para personas vulnerables con reducción de ingresos⁷. De este desarrollo destaca la posible petición de anticipos (como buena práctica) y la limitación de personas vulnerables a reducción de ingresos y coste del arrendamiento (dejando fuera a las personas sin hogar de forma específica).

Asimismo, existe un caso en el que se ha optado por la **segmentación de la convocatoria para abordar de manera**

Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-8027>

⁷ https://docm.jccm.es/docm/descargarArchivo.do?ruta=2023/11/30/pdf/2023_9783.pdf&tipo=rutaDocm





más focalizada las necesidades de los grupos en situación de vulnerabilidad que, se identifica como una buena práctica. En Andalucía, se han establecido dos líneas de apoyo: una para personas físicas y otra específica para entidades sociales intermediarias. En esta última, las organizaciones del tercer sector colaboran con la administración para garantizar que las ayudas lleguen a las personas beneficiarias de los programas existentes. Además, se facilita el acceso a personas en situación de vulnerabilidad que presentan diversas necesidades, no únicamente de carácter económico. Este cuenta con diferentes vías de justificación y documentos a presentar en función a las casuísticas. En cuanto a los gastos, se financian hasta 200 euros relacionados con los gastos de comunidad, se dejan fuera los gastos de suministros.

Por último, se señalan las conclusiones del análisis de este programa por parte de los dos focus groups con expertos del tercer sector que organizó en Observatorio de Vivienda Asequible que, en primer lugar se apunta al sistema burocrático que dificulta el acceso y seguimiento. Se sugiere la financiación de apoyos necesarios para el proceso de autonomía y se propone la colaboración con el tercer sector para cubrir acompañamientos no financiados por Servicios Sociales. También se pone de relieve

⁸ Las entidades que participaron en los focus groups fueron: HOGAR SÍ, Ozanam, Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, CEAR (Comisión Española de Ayuda al Refugiado), Cáritas, EAPN España (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en España), Plena Inclusión y Fundació Hàbitat3

la problemática de los suministros y la falta de flexibilidad en la justificación de gastos.

En líneas generales, la implementación de este programa enfrenta desafíos significativos para asegurar el acceso de las personas en situación de vulnerabilidad residencial. Las barreras más evidentes en este sentido incluyen la obligatoriedad de establecer un contrato de arrendamiento y la ausencia de previsiones para anticipos.

Programa 6, de aumento del parque público de viviendas.

En cuanto a la **implementación del programa 6⁸⁹** de incremento del parque público de vivienda, se han observado dos desarrollos particularmente significativos. Es necesario señalar que, en términos generales, son pocos los territorios que han anunciado el desarrollo de este programa. Es decir, en la mayoría de casos no se ha publicitado ninguna convocatoria o anunciado ninguna actuación. Algunos territorios consultados por el Observatorio de Vivienda Asequible admiten que planean destinar los recursos de este programa a sus propios programas (programas o proyectos de las administraciones públicas) y no prevén una ampliación hacia actores sin ánimo de lucro, posibilidad que se incluye en la

⁹ Programa 6 de incremento del parque público de vivienda del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Recogido en el RD 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>





política a nivel estatal. Este es el caso, por ejemplo, la Comunidad de Madrid.

Como se mencionó anteriormente, se identifican **dos casos de éxito y buenas prácticas en los que el programa 6 ha arrojado resultados significativos**. En primer lugar, destaca el caso de Canarias, donde se han establecido convenios de colaboración con entidades del tercer sector para promover viviendas asequibles, con compromisos concretos que garantizan la disponibilidad de estas viviendas en alquiler asequible para la población en situación de vulnerabilidad. Esta práctica se ha demostrado ágil y efectiva para ampliar el parque de vivienda social en corto plazo y poder llegar al objetivo marcado de la media europea del 9,3% muy distante del actual 2,5%.

En segundo lugar, en Castilla-La Mancha se abrió una convocatoria pública para que todos los actores pudieran optar al programa según lo establecido en el RD 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Esta metodología ha facilitado la apertura de la convocatoria hacia todos los sectores, tanto administraciones públicas como entidades de la economía social y solidaria, sin embargo, no se conoce aún la resolución de

¹⁰ Programa 7 de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Recogido en el RD 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

dicha convocatoria, por lo que no se puede valorar el éxito de la misma

Otros Programas

En los ya mencionados **dos focus groups con personas expertas del tercer sector** que organizó en Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda se expresaron otras preocupaciones acerca otros programas del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Se menciona que el plan no considera la situación de los migrantes en situación irregular y carece de una visión estratégica para abordar los problemas de vivienda. Además, el programa 7¹⁰ que combina discapacidad y mayores no atiende adecuadamente a la diversidad de necesidades y excluye a personas con discapacidad dual.

Por último, se señala con especial relevancia el caso del Programa 12¹¹, en el que se observan diferencias en la gestión de recursos económicos y competenciales por diferentes administraciones locales y autonómicas entre zonas con mayor o menor chabolismo e infravivienda. Se resalta la importancia de este programa para abordar la exclusión residencial y se lamenta que

¹¹ Programa 12 de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Recogido en el RD 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>





haya quedado excluido de la Estrategia para la Promoción de la Vivienda Asequible y se siente como una omisión.

Bono de Alquiler Joven.

La efectividad en la reducción de barreras económicas no se ha logrado plenamente, ya que las personas beneficiarias de este programa deben contar con un contrato de alquiler previo para acceder al bono. En este sentido, la superación de la barrera debería implicar el acceso al contrato de alquiler, y no ser un requisito previo para acceder a la ayuda.

En relación con los requisitos y la elegibilidad, la concurrencia competitiva hasta agotamiento de fondos no ha priorizado a los segmentos de población en situación de mayor vulnerabilidad dentro del grupo de las personas jóvenes. Esto plantea interrogantes sobre la efectividad del programa para llegar a quienes más lo necesitan.

Otro problema significativo radica en la **demora en la convocatoria y gestión por parte de la mayoría de las Comunidades Autónomas**. La tardanza en la tramitación de la ayuda y en la posterior realización de los pagos ha generado situaciones donde algunas personas podrían encontrarse con pagos atrasados de más de un año. Esta falta de agilidad en la administración no solo crea inconvenientes para las personas beneficiarias, sino que también contrarresta de manera efectiva

el propósito inicial de abordar de manera inmediata las necesidades relacionadas con el alquiler.

Además, se vislumbra otro problema a futuro vinculado a la carga fiscal asociada al bono. Ser beneficiario del mismo implica la **obligación de realizar la declaración de la renta** e imputarse la ayuda percibida como ganancia patrimonial. Este aspecto puede traducirse en una **carga económica adicional**, lo cual podría contrarrestar parcialmente los beneficios iniciales del programa, plantear cuestionamientos sobre la equidad del mismo y desincentivar el acceso de futuras personas beneficiarias.

En cuanto a posibles **efectos secundarios**, se destacan tendencias informales difíciles de evaluar o que requieren un estudio específico, como la **subida de precios y posibles malas prácticas por parte de las partes propietarias** y posibles subidas encubiertas. Estos aspectos sugieren la necesidad de una evaluación más detallada de las repercusiones no previstas del programa en el comportamiento del mercado de alquiler. Sobre el posible impacto en el mercado de alquiler, hasta el momento no existen datos ni estudios que indiquen correlaciones directas con la constante subida de precios en alquiler en toda España. **La falta de información dificulta la evaluación de cómo este programa podría estar influyendo en los precios del mercado.**

Un aspecto adicional que agrava la situación es la disparidad entre el número de solicitantes y el de beneficiarios efectivos en





todas las comunidades. **La abrumadora demanda ha superado significativamente la capacidad de respuesta de los canales de registro en muchos casos**, generando demoras y dificultades en el proceso de solicitud. En varias instancias, los fondos asignados se agotaron en cuestión de días, e incluso en horas, debido a la alta concurrencia.

Esta discrepancia entre la necesidad existente y los recursos disponibles subraya la **insuficiencia de la respuesta gubernamental para abordar la magnitud del problema del acceso a una vivienda asequible** para las personas jóvenes. La brecha entre la oferta y la demanda evidencia la necesidad de una revisión exhaustiva de los criterios de asignación de fondos y la posible reevaluación de la asignación presupuestaria para garantizar que el programa pueda atender de manera más efectiva las necesidades de aquellos que buscan acceder al bono de alquiler.

No obstante, en términos de sostenibilidad financiera, el programa solo cuenta con un presupuesto para dos años, con finalización prevista para este 2023, y no se vislumbra su renovación. Esta limitación temporal plantea cuestionamientos sobre la continuidad y estabilidad del apoyo a las personas jóvenes y su acceso a vivienda asequible.

¹² Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Nuevas políticas 2023

Ley por el derecho a la vivienda

La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**¹² es la primera ley estatal que regula el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Esta ley tiene como objetivos principales regular el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, así como garantizar el disfrute de la misma en condiciones asequibles. Además, busca regular el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social. Asimismo, tiene como propósito reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

La nueva ley de vivienda busca establecer una regulación integral que abarque diversos aspectos clave para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a nivel nacional, con un enfoque particular en incrementar la oferta de vivienda asequible. En este sentido, se propone definir los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, aplicando normas uniformes en todo el país.

La legislación se orienta a facilitar el acceso a viviendas dignas, especialmente para aquellas personas que enfrentan dificultades





en condiciones de mercado, con atención especial a grupos vulnerables y jóvenes. El énfasis recae en fomentar una oferta de viviendas a precios asequibles y adaptadas a las realidades urbanas y rurales. La ley pretende dotar de instrumentos efectivos para garantizar la funcionalidad, seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad de las viviendas, con el objetivo de proteger la dignidad y salud de quienes las ocupan.

Además, se propone definir aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, buscando favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.

La regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda es otra de las metas, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a sectores de la población con mayores dificultades de acceso.

La ley también busca favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y habitación, adaptándose a las dinámicas y exigencias actuales de los hogares.

Adicionalmente, se propone mejorar la protección en operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo estándares mínimos de información para brindar seguridad y garantías en estos procesos, promoviendo una mayor transparencia y protección para todas las partes involucradas. A continuación, se detallan algunas de las medidas más relevantes.

Vivienda en Alquiler Social o Asequible.

1. Define diferentes categorías de viviendas protegidas, sociales, con precios limitados y asequibles incentivadas.
2. Establece la reserva del 50% del suelo para vivienda protegida en alquiler y aumenta en un 10% las reservas de suelo.
3. Compromete a alcanzar un 20% de parque de vivienda social en 20 años en zonas tensionadas, con la posibilidad de intervención si no se cumplen los compromisos.

Regulación del Mercado Privado del Alquiler.

1. Introduce la regulación de "zonas de mercado residencial tensionado" con límites en la subida de precios.
2. Establece condiciones y obligaciones para el alquiler privado, como la limitación de subidas de precios, información sobre la renta anterior y la creación de un índice de referencia para la actualización anual de contratos.

Grandes Tenedores y Limitación de Precios.

1. Define "gran tenedor" y establece obligaciones, como la limitación del precio máximo en nuevos contratos y la justificación de deberes por parte de los propietarios.
2. Impone limitaciones en las subidas de alquileres anuales según un índice específico.





Vivienda Asequible en Parque Privado.

Ofrece bonificaciones en el IRPF para nuevos arrendamientos, incentivando la reducción de rentas en zonas tensionadas, alquiler a jóvenes, viviendas asequibles incentivadas o protegidas, y rehabilitación o mejora.

Medidas de Información.

1. Establece derechos de información para adquirentes o arrendatarios, detallando características de las viviendas y condiciones económicas.
2. Exige la publicación de información sobre el parque público de vivienda, datos anuales relevantes y la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento.

Modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1. Ajusta los preavisos de finalización de contrato y permite la ampliación del contrato en ciertos casos, especialmente en zonas tensionadas.
2. Establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato sean responsabilidad del arrendador.

Desde un punto de vista holístico, es innegable reconocer los **avances significativos** y las **medidas proactivas** adoptadas por la nueva ley para abordar problemáticas fundamentales en el ámbito de vivienda. Sin embargo, una evaluación crítica revela áreas susceptibles de **mejora** o aspectos que podrían considerarse **insuficientes**, planteando desafíos que podrían

comprometer la eficacia y equidad de la implementación de dicha legislación. En esta revisión detallada, se destacan diversos puntos de atención, desde la **falta de concreción** en ciertas medidas hasta la necesidad de abordar de manera más **integral** las causas estructurales del problema habitacional. La efectividad de la nueva ley de vivienda, en última instancia, dependerá de la capacidad para superar estos desafíos y garantizar una protección integral de los derechos, así como la equidad en el acceso a una vivienda digna.

En primer lugar, la carencia de especificidad y **asignación presupuestaria** de algunas medidas, lo que podría dificultar su implementación efectiva y dar lugar a disparidades territoriales en su aplicación. La norma **carece** de un **régimen sancionador específico**, no otorga competencias de **sanción y control** a ningún organismo existente y no prevé memoria económica para tal fin lo cual reforzaría la aplicación efectiva de la norma reforzando la buena implementación de la misma y alejándose o desincentivando posibles incumplimientos.

En segundo término, la limitada coordinación y colaboración entre las diversas administraciones competentes en el ámbito de la vivienda, situación que podría generar solapamientos, contradicciones o lagunas normativas. En este contexto, resulta fundamental señalar que numerosas medidas contempladas en la ley requieren de una **consistencia legal más robusta**. La **falta de claridad** en la redacción de ciertos puntos deja margen para **interpretaciones diversas**, lo que ha generado obstáculos en la implementación efectiva de las diversas disposiciones. La





ambigüedad en la redacción puede dar lugar a **discrepancias** en la aplicación de las medidas, lo que subraya la importancia de una redacción precisa y coherente para asegurar la aplicación uniforme de la ley.

Además, es crucial mencionar que la nueva ley enfrenta el desafío adicional de **recursos de inconstitucionalidad** presentados por cinco Comunidades Autónomas. Este escenario añade una capa de complejidad, ya que el Tribunal Constitucional deberá pronunciarse sobre posibles invasiones de competencias, lo cual podría afectar la validez y aplicación de ciertas disposiciones. Este proceso judicial agrega una dimensión adicional a la implementación de la legislación, ya que la resolución del Tribunal Constitucional podría tener implicaciones significativas en la ejecución y alcance de las medidas propuestas. La resolución de estos recursos constitucionales será crucial para determinar la estabilidad y efectividad a largo plazo de la legislación de vivienda.

Otra cuestión importante es que, si bien hay una parte relevante de la norma que ya está vigente, hay otra que promueve herramientas de política pública **a disposición de las Comunidades Autónomas y Municipios**. Es el caso de todas las medidas vinculadas a la declaración de zonas tensionadas del mercado, que no dependen del acuerdo entre Comunidades Autónomas y administración central del Estado, a instancias de los gobiernos regionales.

Por último, se destaca la necesidad apremiante de **complementar la legislación con otras medidas** que aborden las raíces estructurales del problema habitacional, tales como la especulación financiera, la fiscalidad regresiva, la inestabilidad laboral o la pobreza energética. La eficacia integral de la legislación requerirá, por tanto, una atención detallada a estos aspectos para abordar de manera holística los desafíos asociados a la vivienda.

Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España 2023-2030

La **Estrategia Nacional para la lucha contra el sinhogarismo 2023-2030**, aprobada en julio de 2023, es la segunda estrategia puesta en marcha para dar respuesta a la situación de extrema vulnerabilidad que sufren las personas sin hogar. Se enmarca en un contexto de aumento del sinhogarismo en España (casi un 25% con respecto al año 2012), y de alineación con los principios del Pilar Europeo de Derechos Sociales y con el compromiso de la **Declaración de Lisboa** sobre la **Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo de erradicar el sinhogarismo para 2030**. La Estrategia plantea dos objetivos principales: erradicar el sinhogarismo de calle y prevenir las situaciones de calle. Por ello, delimita el alcance priorizando la atención de las personas en situaciones de calle (Ethos 1) y las personas viviendo en albergues de emergencia y de personas sin hogar (Ethos 2 y 3), mujeres en refugios (Ethos 4) y personas en alojamientos con apoyos de larga





duración (Ethos 7), tratando de buscar la operatividad y focalización de las medidas.

La Evaluación de la primera Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar (2015-2020) reveló el impacto limitado que tuvo debido a la **falta de asignación de presupuesto, la carencia de objetivos cuantificables que dificultaba el seguimiento y la escasa participación y coordinación de los actores implicados**. En este sentido, la actual estrategia ha incorporado estos aprendizajes y ha introducido:

- **Instrumentos de financiación**, a través de fondos propios de distintos niveles administrativo: Presupuesto General del Estado, dotaciones autonómicas y municipales.
- **Objetivos claros** definidos como: **reducción** en un **95%** las **personas en situación de calle** y **reducción** en un **95%** las **personas en situación de calle que llevan entre 0 a 6 meses sin alojamiento** propio para 2020. También articula un sistema de evaluación que se configura a través de informes de progreso bienales para el seguimiento de la evolución de los indicadores y dos evaluaciones: una intermedia en 2028 para medir el grado de ejecución de la Estrategia, cuyos aprendizajes que puedan incorporarse en los siguientes planes operativos; y una evaluación final en 2030.
- **Sistema de gobernanza multiactor**, que se basará en la coordinación horizontal y la cooperación entre administraciones públicas (de distintos niveles y distingos

sectores, como servicios sociales, vivienda y salud), la participación del tercer sector y de las personas con experiencia propia en sinhogarismo.

La actual Estrategia apuesta por consolidar el enfoque de derechos y la atención en viviendas integradas en la comunidad, con la intención de lograr la transformación del sistema de atención al sinhogarismo, de manera que la atención en instituciones y albergues colectivos sea estrictamente para situaciones de emergencia y por el menor tiempo posible. Para ello, propone ofrecer soluciones personalizadas, priorizar las soluciones basadas en la vivienda y el impulso de la autonomía. Son necesarios el desarrollo e impulso de programas de **“realojamiento rápido”** (rapid rehousing), usando mecanismos de financiación como el plan concertado, y ofrecer alternativas habitacionales en caso de pérdida de la vivienda habitual.

La prevención del sinhogarismo es otro de los puntos clave de la estrategia. Dado el valor que asume la prevención, la estrategia impulsará el desarrollo de un sistema de prevención orientado a la detección, la atención temprana y la reducción de las consecuencias del sinhogarismo. Serán fundamentales herramientas que permitan detectar las situaciones de riesgo para activar respuestas rápidas y prevenir situación de calle, a través de programas **Housing First**.

En definitiva, los principales retos a enfrentar se vinculan con la provisión de vivienda asequible, el desarrollo de mecanismos de prevención y la adaptación de las respuestas. Será fundamental





la implementación paralela de otras políticas públicas, como el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 o la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda que participen en la concesión de los objetivos de la Estrategia.

Consideraciones sobre la vivienda asequible en sectores clave.

El Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda ha realizado un importante análisis sobre cuestiones clave de vivienda asequible a través de **una encuesta y dos focus groups** con personas expertas (como ya se ha mencionado anteriormente). La realización de la encuesta y los focus groups se inscribe en el compromiso del Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda para ampliar la perspectiva y comprensión de las necesidades y desafíos actuales en el ámbito de la vivienda asequible. Estos instrumentos representan una valiosa extensión del trabajo del Observatorio, proporcionando una base de datos robusta y detallada que complementa sus investigaciones previas. La encuesta, llevada a cabo durante un mes, recopiló **122** respuestas, brindando una visión representativa de diversas experiencias y opiniones en relación con la vivienda. Por otro lado, los focus groups con expertos del tercer sector en políticas de vivienda permitieron un análisis en profundidad, identificando problemas fundamentales y proponiendo soluciones. Ambos enfoques, cuantitativo y cualitativo, se combinan para ofrecer una panorámica completa y fundamentada que respaldará propuestas de mejora más





sólidas y efectivas en el marco del Observatorio de Vivienda Asequible.

La **encuesta** se lanzó el 27 de junio, y su recopilación de datos se extendió durante un mes, hasta el 29 de julio. En este período, se obtuvieron un total de 122 respuestas. La encuesta revela que, según el **73,77%** de los participantes, **la financiación es más crucial** que el desarrollo normativo para garantizar el derecho a la vivienda.

Entre las cuestiones consideradas más importantes, se destacan las **medidas concretas de programas y políticas (60,66%)** y la implementación del desarrollo normativo (58,20%). Respecto a los **programas del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025**, el **Programa 2** de ayuda al alquiler de vivienda fue considerado especialmente relevante por el **73,73%**. Y el **Programa 3**, destinado a ayudar a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables, fue considerado prioritario por el **68,64%** de los participantes.

En el ámbito de entidades sin ánimo de lucro y administraciones públicas, el **Programa 6** de incremento del parque público de viviendas fue valorado como uno de los más importantes por el **75,9%** de los encuestados.

En cuanto a la financiación de políticas de vivienda, el **97,52%** opina que se debería **aumentar el presupuesto** desde las **Consejerías** con competencia en vivienda a nivel autonómico. Además, el **95,04%** y el **91,67%** creen que debería aumentarse

desde el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana** a nivel estatal y desde **las concejalías** con competencia en vivienda a nivel local, respectivamente. El **87,5%** sugiere **fórmulas de reinversión del lucro privado** en programas de vulnerabilidad residencial, y el **85,63%** aboga por la creación de **líneas de crédito públicas**.

En relación con el aumento del parque de vivienda social en España, solo el 6,6% considera que debe impulsarse a través de la colaboración entre administraciones públicas y el sector privado con ánimo de lucro. La mayoría, **el 52,89%**, **aboga por la colaboración entre administraciones públicas y el Tercer Sector**, y el 52,07% cree que debe incluir también al sector privado.

Finalmente, en términos de **financiación** para implementar el modelo de **"Housing Associations"** en España, **el 84,4%** opina que debería provenir del sector público, el 49,2% del sector privado, y el 45,9% del Tercer Sector.

En resumen, los resultados de la encuesta destacan la importancia de la financiación, la prioridad de programas específicos del Plan Estatal, la necesidad de aumentar presupuestos en todos los niveles competenciales, la reinversión del lucro privado, las líneas de crédito públicas y la colaboración entre Administraciones, el Tercer Sector y el sector privado. Estos hallazgos sugieren la urgencia de políticas públicas que garanticen el acceso a viviendas dignas y asequibles, especialmente para personas vulnerables, y respalden iniciativas





solidarias en el ámbito de la vivienda. Además, se destaca el interés en adoptar el exitoso modelo de "Housing Associations" en España, combinando gestión privada con financiamiento público para ofrecer viviendas sociales y asequibles.

Por su parte, en el análisis de las conclusiones de estos **focus groups** con entidades del tercer sector, se identificaron problemas fundamentales en relación con la asequibilidad de la vivienda y la adaptación de los programas y recursos disponibles. **La falta de recursos, la escasez de vivienda social y pública, la discriminación hacia personas con discapacidad y la ausencia de un sistema público integral** fueron destacados como principales desafíos.

Para abordar estas problemáticas, se propone la personalización de medidas y el acceso a la vivienda de acuerdo con las diversas situaciones y necesidades de las personas. Se enfatiza la importancia de **reforzar y mejorar los planes estatales de vivienda y sus programas fundamentales** como instrumento clave para revertir la situación actual, señalando la contradicción entre los costos generados por la falta de inversión social en vivienda y los recursos destinados a situaciones de emergencia y vulnerabilidad.

Las conclusiones de los focus groups apuntan a la **coordinación entre administraciones y diferentes niveles territoriales** como un aspecto crucial para garantizar el derecho a la vivienda y la atención integral a personas vulnerables. Sin embargo, se subrayan limitaciones derivadas de la rigidez competencial, la

falta de **adaptación a realidades locales y el uso partidista de derechos básicos**. Se reconoce el **papel del tercer sector como agente coordinador y mediador, pero se reclama una mayor financiación y reconocimiento por parte de la administración pública**.

También se señala la **inestabilidad política** como una amenaza a la continuidad de programas y apoyos del tercer sector. Los cambios gubernamentales pueden generar modificaciones radicales o la eliminación de iniciativas necesarias para la sostenibilidad y eficacia del trabajo social. La dificultad de acceso a la vivienda en zonas urbanas, debido al aumento del precio del alquiler y la falta de normativa facilitadora, obliga a muchas personas a trasladarse a áreas más alejadas, dificultando su integración y seguimiento por parte de organizaciones sociales.

Profesionales del ámbito social deben exigir a las administraciones que **conozcan la realidad de personas en riesgo de exclusión, implementen medidas de apoyo adecuadas y colaboren en el análisis de políticas de vivienda**. Las entidades sociales enfrentan desafíos al asumir funciones de la administración sin recursos suficientes y demandan una **intervención pública y participativa** para abordar la falta de vivienda como problema estructural. La voz de personas con experiencias de exclusión debe ser reconocida en el diseño de políticas públicas.

Entidades del **tercer sector**, como Lumvra (Provivienda) y Fundació Hàbitat3, trabajan para garantizar el acceso a vivienda





asequible mediante **construcción, compra y gestión de inmuebles**. El tercer sector necesita medidas que faciliten su labor, como **financiación adecuada, programas eficientes, coordinación administrativa, fiscalidad favorable y reconocimiento de su singularidad**. Enfrenta retos como garantizar el acceso a vivienda, salubridad, seguridad y suministros básicos para personas vulnerables. La falta de recursos, la inestabilidad política y la falta de coordinación entre administraciones son desafíos significativos.

En conclusión, ambos estudios resaltan tres puntos fundamentales: la **prioridad estratégica de los programas 3 y 6** dentro de los 13 contemplados en el **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025**, subrayando la necesidad de una implementación decidida; la importancia crítica de aumentar y consolidar la **financiación**, así como lograr una **coordinación administrativa** efectiva para que las políticas de vivienda aborden eficazmente la problemática social; y la recomendación de adoptar el modelo de **"Housing Associations"** con el respaldo normativo y financiero de las administraciones públicas, fortaleciendo la colaboración con el tercer sector para lograr un impacto positivo en la situación habitacional en España.

Conclusiones finales

El presente informe "La casa a costas: el problema de la vivienda asequible en España | 2023" evidencia un continuo deterioro de las condiciones de asequibilidad de la vivienda, subrayando la persistente escasez de vivienda asequible, como muestran indicadores como la emancipación, el sinhogarismo, desahucios y dificultades económicas. Estos datos revelan un empeoramiento constante de la problemática, sin mejoras aparentes.

También se han examinado diferentes políticas y estrategias para aumentar el parque de vivienda asequible y combatir la exclusión residencial, destacando el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 y el Bono de Alquiler Joven implementados en 2023. Además, se introducen normativas del año, como la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y la Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España 2023-2030, consideradas fundamentales para transformar el panorama español.

Por último, se han incorporado consideraciones clave sobre vivienda asequible en sectores críticos, obtenidas de actores del tercer sector. Estas consideraciones cualitativas mapean desafíos, mejoras necesarias y déficits en las políticas públicas, brindando una visión integral respaldada por la actualización cuantitativa de datos.





- La **crisis habitacional** encuentra sus raíces en factores estructurales y coyunturales, siendo la orientación hacia la propiedad una causa principal de la **escasez de vivienda asequible**.
- La preeminencia de la **propiedad** dificulta la expansión del mercado de **alquiler asequible**, y la **insuficiencia de viviendas sociales y asequibles** en comparación con otros países europeos complica la satisfacción de la demanda.
- El continuo **aumento de los precios** de las viviendas, superando el crecimiento salarial, genera dificultades de acceso, especialmente para aquellos con ingresos bajos.
- A pesar del aumento del 5.51% en el **presupuesto** para vivienda en 2023, la asignación mayoritaria a la **rehabilitación** destaca la necesidad de una **distribución y enfoque** más efectivos para abordar el problema central.
- La crisis habitacional tiene repercusiones significativas, incluyendo la disminución de la **emancipación** de las personas jóvenes y **dificultades económicas**, poniendo de relieve la dimensión de **género** en este desafío.
- El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda y el Bono de Alquiler Joven, implementados en 2023, son pasos positivos, pero se señalan mejoras necesarias en su implementación y preocupaciones sobre la inclusión de ciertos grupos.
- En primer lugar, se destaca la importancia del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 y la efectividad de sus programas. El análisis resalta la necesidad de **priorizar el Programa 6** para abordar las deficiencias en viviendas

asequibles y, de manera urgente, subraya la obligatoriedad de poner en marcha **el Programa 3**. A pesar de su relevancia, se señala que este programa **no está siendo implementado y se encuentra bloqueado** en diversas Comunidades Autónomas. Este énfasis en la importancia del Plan Estatal y la urgencia en la implementación del Programa 3 subraya la necesidad de abordar de manera integral los desafíos habitacionales y garantizar una aplicación efectiva de las políticas a nivel nacional.

- La falta de consideración a **migrantes** en situación irregular y **deficiencias en programas** específicos, destacan desafíos en la implementación de políticas habitacionales destacan tanto en el Plan como en el Bono. Además, las incertidumbres sobre la **continuidad y estabilidad** del apoyo a las personas jóvenes, derivadas de la limitación temporal del presupuesto para el Bono de Alquiler Joven, resaltan la importancia de la sostenibilidad financiera.
- La **Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda** representa un hito al regular el derecho constitucional a una vivienda adecuada y asequible. Sus medidas, desde la definición de viviendas protegidas hasta la regulación del mercado privado, son un **buen punto de partida** para cambiar el paradigma actual e incentivar un **nuevo modelo de vivienda**.
- En paralelo existen desafíos a resolver como la **falta de especificidad, régimen sancionador, organismos de control y supervisión, asignación presupuestaria, la**





coordinación entre administraciones, la falta de incentivos para agentes privados, la voluntariedad de las Comunidades Autónomas a activar políticas que deriven más medidas como las zonas tensionadas y los recursos de inconstitucionalidad subrayan la complejidad de la implementación. Algunos de estos desafíos deben abordarse mediante el **desarrollo** y la **ampliación** tanto de la legislación a nivel nacional como de la autonómica y partiendo de la voluntad de los territorios de activación de políticas y herramientas recogidas en la ley.

- Considerar la **financiación** como crucial, priorizar programas específicos, promover la colaboración entre sectores y administraciones, personalizar medidas y abordar desafíos identificados por **entidades del tercer sector sin ánimo de lucro** son elementos cruciales para el futuro.

En conjunto, estas conclusiones subrayan la urgencia de soluciones integrales para afrontar la falta de vivienda asequible, desde medidas normativas hasta abordar las causas estructurales del problema habitacional, destacando la importancia de la coordinación entre diversos actores y la necesidad de un enfoque sostenible a largo plazo.





Observatório
de vivienda
asequible

Un proyecto de:

Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda

Financia:



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL