

Observatório
de vivienda
asequible



La casa a cuestras: la vivienda en datos en 2024

Un proyecto de:

Pròvivienda
Con las personas,
por la vivienda

Financia:



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL



Coordinación:

Andrea Jarabo Torrijos
Gloria Martínez Ábalos

Autoría:

Mario Manjón

Equipo técnico:

Elisabet Luengo

Edición:

Provivienda

Financiación:

Ministerio Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030

Diseño de cubierta y maquetación:

Hey Moon! Studio

Diciembre de 2024



LA VIVIENDA EN DATOS EN 2024 **P. 04**

Causas **p. 04**

Parque de vivienda p. 05

Precio de compraventa p. 05

Precio de alquiler p. 07

Presupuesto p. 08

Consecuencias **p. 09**

Emancipación p. 09

Desahucios p. 10

Sinhogarismo p. 11

Dificultades económicas p. 13

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA VIVIENDA ASEQUIBLE **P. 14**

Implementación de políticas activas **p. 14**

Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 p. 14

Ley por el derecho a la vivienda p. 18

• Sentencia 79/2024 del Tribunal Constitucional p. 18

• Declaración de zonas de mercado residencial tensionado p. 19

Bono de Alquiler Joven 2024-2026 p. 20

Nuevas Políticas en 2024 **p. 21**

Estrategia para un nuevo modelo de cuidados y desinstitucionalización p. 21

CONCLUSIONES **P. 23**

La vivienda en datos en 2024

La gravedad de la situación de la vivienda en España requiere de un constante estudio y seguimiento de las causas que han llevado a esta crisis y de las medidas que pueden darle solución. Como continuación a las anteriores ediciones de este informe ("*La casa a cuestas: el problema de la vivienda asequible en España*" en 2022, y "*La casa a cuestas: la vivienda en datos*" en 2023), el Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda ofrece en esta publicación una **radiografía de la situación actual a través del análisis de los datos oficiales y de las políticas públicas de vivienda** que mayor impacto han tenido durante 2024. De nuevo, la falta de vivienda asequible se sitúa como uno de los principales problemas estructurales del país, que se agrava año tras año por el mantenimiento o ausencia de algunas políticas que afectan a miles de personas en riesgo o situación de exclusión residencial y que repercuten, al fin y al cabo, en el conjunto de la sociedad.

En un contexto post-inflacionista como el actual, marcado por el aumento sostenido de los precios de bienes y servicios, el acceso a la vivienda se vuelve aún más complicado, especialmente para las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Sinhogarismo, emancipación, desahucios, dificultades económicas... **Los datos analizados en 2024 evidencian un deterioro de las condiciones de vida y de las condiciones residenciales,**

así como sus efectos sobre la exclusión residencial. Los indicadores muestran, además, una tendencia a empeorar que puede agravar año tras año la problemática de la falta de vivienda asequible en España.

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

CAUSAS

La asequibilidad de la vivienda en España es un desafío complejo, arraigado en una combinación de factores estructurales y coyunturales que afectan profundamente al sistema residencial. Entre los estructurales se incluyen la disponibilidad de viviendas en el mercado y el presupuesto destinado a políticas de vivienda; entre los coyunturales destacan las fluctuaciones en los precios de compraventa y de alquiler de inmuebles.

Aunque las causas de la escasez de vivienda asequible son diversas y multifacéticas, una de las principales es el enfoque de algunas políticas públicas hacia la propiedad, tanto para la compra de inmuebles libres como protegidos. Esta orientación ha dado lugar en España a una oferta limitada de vivienda social y asequible, y ha reducido significativamente el mercado de alquiler. Estos factores contribuyen al aumento de los precios de compra



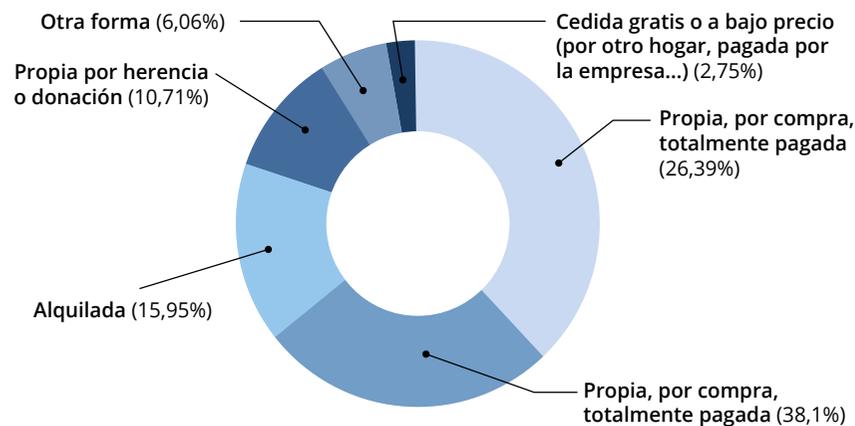
¹ Disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/>



y arrendamiento, además de exponer el sector inmobiliario a tendencias especulativas.

Parque de vivienda

El acceso a una vivienda asequible en España enfrenta importantes obstáculos. Uno de ellos es que el modelo predominante de **acceso a una vivienda está basado en la propiedad, lo que favorece la financiarización del mercado e impide el desarrollo de un alquiler asequible**. En la actualidad, el 75,2% de las familias son propietarias, mientras que solo un 16% alquila a precios de mercado y apenas un 2,8% lo hace a precios reducidos (por debajo del mercado). Se percibe un leve incremento en la preferencia por el alquiler, pero esta tendencia puede ser un reflejo del deterioro en las condiciones de vida de ciertos grupos sociales o de las dificultades relacionadas con la emancipación de las personas jóvenes.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda con datos extraídos del INE.

Así, el predominio de la propiedad genera grandes barreras para las personas con menos recursos, que enfrentan especiales dificultades para cumplir con los requisitos de financiación y ahorro inicial para poder comprar una vivienda. A la vez, **el mercado de alquiler, de dimensiones reducidas, no logra responder a la demanda debido a los altos costos y a las restricciones de acceso** (requisitos, fianzas, avales, etc.). Las familias monomarentales, las mujeres, las personas jóvenes y las migrantes tienden a depender más del alquiler o la cesión, enfrentándose a obstáculos adicionales para acceder a la propiedad. Prueba de ello es que **solo el 23,72% de las personas migrantes logra acceder a una propiedad**, aunque el 90,8% de la vivienda en España esté en manos de personas físicas.

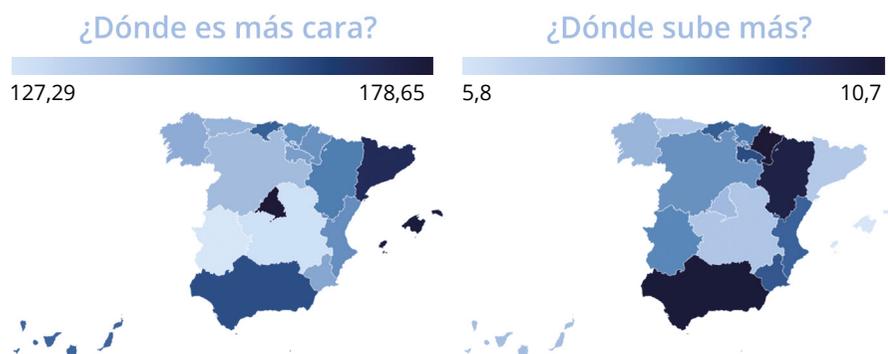
Esta situación se agrava al analizar el parque de vivienda. Únicamente el 2,5% del parque se destina a alquileres por debajo del precio de mercado (vivienda protegida o incentivada), y solo un 1,6% corresponde a vivienda pública. Estas cifras están muy por debajo de la media europea, que se sitúa en el 9,3% de vivienda social. Por otra parte, el **14,41% de las viviendas en España están desocupadas**, lo que reduce aún más la disponibilidad de vivienda y dificulta que se satisfagan las necesidades residenciales existentes.

Precio de compraventa

El predominio de la propiedad como forma de acceso mayoritario a la vivienda supone una barrera considerable, especialmen-

te ante la continua escalada de los precios de compraventa. **Los precios de la vivienda han registrado en 2024 un aumento del 7,8% respecto al año anterior**, acumulando un incremento del 24,3% desde el año 2021.

Los precios más elevados se encuentran en comunidades autónomas como Madrid, Islas Baleares y Cataluña, mientras que Navarra, Aragón y Andalucía han experimentado un mayor incremento respecto a 2023. Al comparar los precios de la vivienda con el salario medio se evidencia una brecha cada vez más marcada, donde el **coste de la vivienda crece a un ritmo sustancialmente mayor que los ingresos de la población**. En algunas regiones como la Comunidad de Madrid y Cataluña esta brecha supera el 30%. Dicha situación acentúa las dificultades de acceso a la vivienda, afectando especialmente a personas con ingresos limitados y en condiciones de mayor vulnerabilidad social y económica.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provienda con datos extraídos del INE.

CCAA, indicador precio y % variación anual		
Andalucía	162,275	10,6
Aragón	154,092	10,3
Asturias, Principado de	143,078	6,9
Balears, Illes	177,025	5,8
Canarias	158,063	7,1
Cantabria	159,264	8,9
Castilla y León	141,613	8
Castilla-La Mancha	129,997	6,9
Cataluña	171,23	6,8
Comunitat Valenciana	151,002	8,8
Extremadura	127,293	8,2
Galicia	144,703	7,3
Madrid, Comunidad de	178,65	7,2
Murcia, Región de	146,067	9
Navarra, Comunidad Foral de	150,225	10,7
País Vasco	151,029	8,4
Rioja, La	147,767	9,2
Ceuta	178,624	8,5
Melilla	174,797	7,9

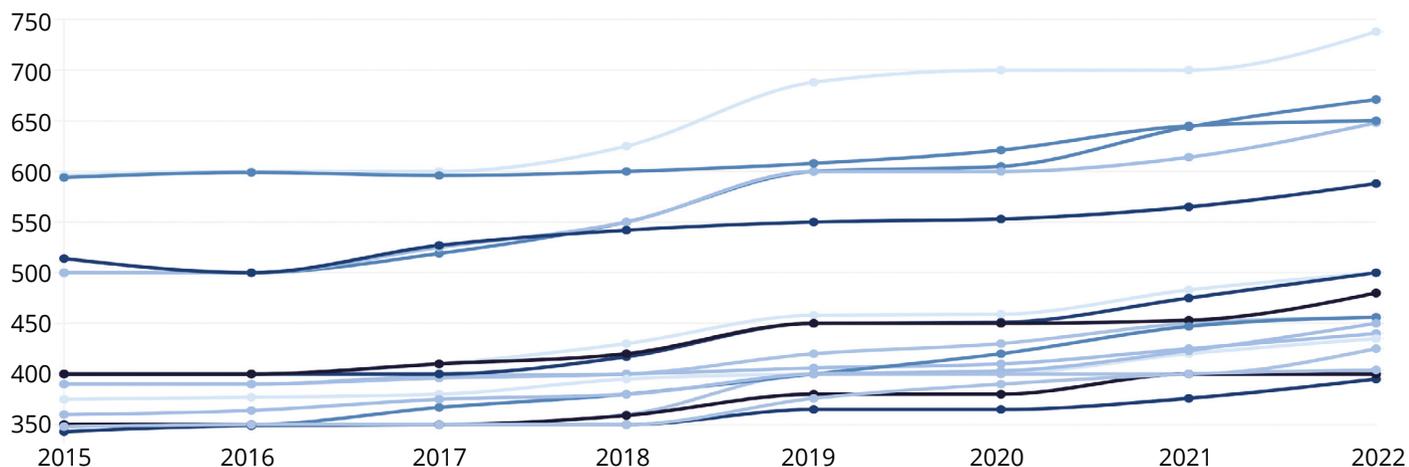
Precio de alquiler

Al evaluar los desafíos asociados a la asequibilidad de la vivienda, uno de los factores clave es la subida constante de los precios del alquiler. Además, es importante señalar que **la población que sufre más problemas económicos se concentra en gran medida en el alquiler**, lo que la expone a su vez a mayores dificultades para afrontar el pago de la renta.

En 2024 se ha configurado un nuevo sistema de índice de precios como resultado de lo dispuesto en la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, de 24 de mayo de 2023. El nuevo **Índice de Precios de Referencia**² establece un rango de precios para el alquiler como referencia orientativa que busca fijar la renta en nuevos contratos de arrendamiento. Su aplicación a nivel estatal aspira a mitigar y controlar los aumentos desproporcionados del precio

del alquiler, especialmente en aquellas zonas en las que haya mayor riesgo de falta de vivienda asequible. No obstante, este Índice tiene un carácter informativo y está supeditado a la implementación de otros mecanismos contemplados en la norma, como la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Desde el Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda se ha hecho seguimiento al índice de alquiler y se ha comparado el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) respecto a los precios promedio del alquiler, constatando el **empeoramiento de las condiciones de vida para las personas inquilinas**. Pese a que todos los organismos competentes coinciden en que el gasto en vivienda no debe superar el 30% del salario para cumplir con los estándares de asequibilidad y evitar el sobreendeudamiento, un año más se ha observado que en todas las comunidades autónomas se supera dicho porcentaje.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda con datos extraídos del SERPAVI.

² Disponible en: <https://serpavi.mivau.gob.es/>

Mediana cuantías en € de precio de alquiler de Vivienda Colectiva por CCAA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Andalucía	400	400	410	430	458	459	483	500
Aragón	390	390	396	400	420	430	450	456
Principado de Asturias	390	390	398	400	406	410	425	440
Illes Balears	500	500	519	550	600	605	644	671
Canarias	400	400	400	417	450	451	475	500
Cantabria	400	400	410	420	450	450	453	480
Castilla y León	375	377	380	395	400	401	420	435
Castilla-La Mancha	350	350	350	360	400	400	400	425
Cataluña	500	500	525	550	600	600	614	648
Comunitat Valenciana	350	350	367	380	400	420	447	456
Extremadura	343	349	350	350	365	365	376	395
Galicia	350	350	350	359	380	380	400	400
Comunidad de Madrid	596	600	600	625	688	700	700	738
Región de Murcia	348	350	350	350	376	390	400	404
La Rioja	360	364	375	380	400	403	423	450
Ceuta	594	599	596	600	608	621	645	650
Melilla	514	500	527	542	550	553	565	588

Esta situación queda reflejada en los datos que apuntan a que el alquiler está empobreciendo a 4 de cada 10 hogares, de los cuales, 250.000 cuentan con ingresos medios³.

Presupuesto

La asignación de recursos a través de los Presupuestos Generales del Estado (PGE) para políticas de mejora en el acceso y mantenimiento de la vivienda es crucial para fomentar la asequibilidad.

En 2024 se prorrogaron los PGE aprobados para 2023, que ya habían incorporado un aumento del 5,51% en el presupuesto destinado a vivienda respecto a 2022. A pesar de esta prórroga, el presupuesto experimenta un incremento adicional de 5 millones de euros debido a ajustes técnicos, alcanzando así un total de **3.482 millones de euros**. Este monto, junto con el de 2023, **representa la mayor asignación presupuestaria en vivienda** en las últimas dos décadas. No obstante, se debe señalar que cerca del 80% de estos fondos se orientan a políticas de rehabilitación⁴.

³ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provienda. Disponible en: <https://www.provienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

⁴ Provienda. (2024). Rehabilitación justa y sostenible para una vivienda asequible. Disponible en: <https://www.provienda.org/wp-content/uploads/Rehabilitacion-justa-y-sostenible-para-una-vivienda-asequible-Online.pdf>



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda con datos extraídos de los PGE.

CONSECUENCIAS

La implementación de una política de vivienda que prioriza la compra de propiedades como pilar de la economía, junto con el constante aumento del precio del alquiler y la falta de vivienda asequible, generan un gran impacto en la sociedad, provocando que **más de 5,5 millones de hogares estén en riesgo de exclusión residencial**.

Emancipación

La falta de vivienda asequible también dificulta que las personas jóvenes puedan independizarse. La tendencia a la baja en las ta-

sas de emancipación juvenil continúa en 2023, año en el que **solo el 17% de jóvenes pudieron emanciparse**. Aunque el porcentaje se incrementa levemente respecto a 2022 (15,9%), la cifra sigue siendo alarmantemente baja. Según la reciente encuesta exploratoria realizada por el Observatorio de Vivienda Asequible, de la cual se van a detallar algunos datos en el desarrollo de este informe, el 90% de la juventud considera que los elevados precios del alquiler son la principal barrera para poder acceder a una vivienda⁵. Esta circunstancia evidencia la falta de vivienda asequible y señala al alquiler como palanca de emancipación.



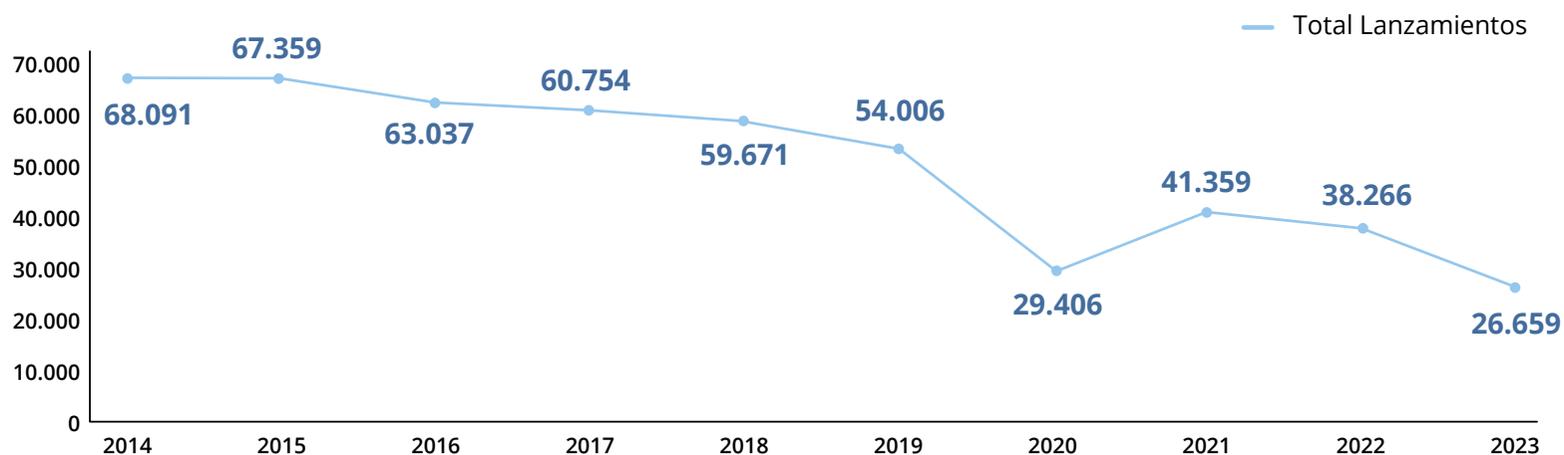
⁵ Ampliación de resultados disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/encuesta-vivienda-joven/>



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provienda con datos extraídos del Observatorio de Emancipación del CJE.

Desahucios

Respecto al año anterior, **los desahucios disminuyeron en 2023 un 30,3%**. Aun así, la cifra de lanzamientos es preocupante, registrándose un total de 26.259 lanzamientos (73 desahucios al día de media). La mayoría de los desahucios (73,8%) correspondieron a lanzamientos por impago de alquiler, un dato al alza en los últimos años.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda con datos extraídos del Impacto de la crisis en los órganos judiciales del CGPJ.

Cabe destacar que durante 2023ⁱⁱ los lanzamientos quedaron suspendidos temporalmente gracias a una medida que se amplió a 2024 y en el caso de los lanzamientos hipotecarios se mantendrá vigente hasta 2028ⁱⁱⁱ mientras que, en el caso de los lanzamientos de alquiler, esta suspensión queda vigente hasta 31 de diciembre de 2024⁶. Esta circunstancia puede estar contribuyendo a la reducción de estos porcentajes.

Sinhogarismo

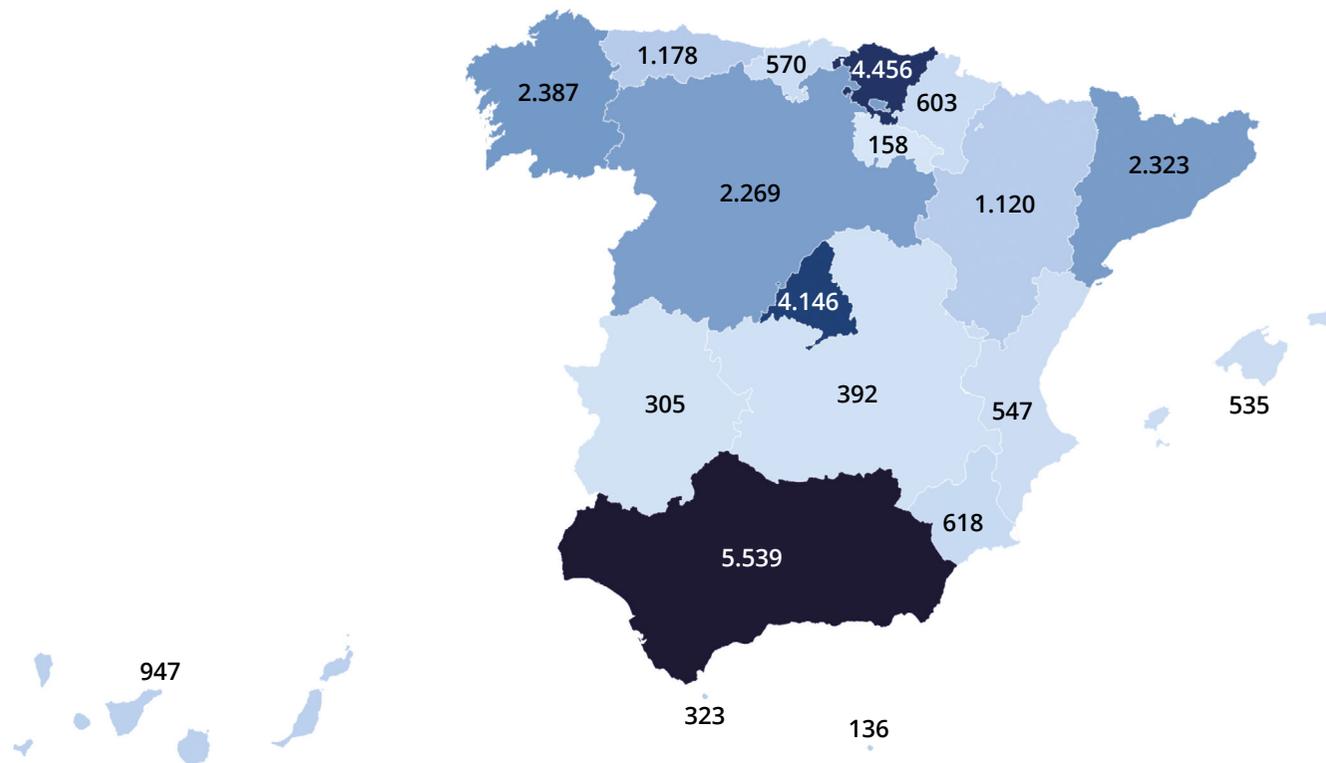
Según la última encuesta sobre personas sin hogar del INE en 2022, durante la última década el **sinhogarismo ha aumentado cerca de un 25%**. Hoy, 28.552 personas en España viven sin ho-

gar, lo que supone que, de media, por cada 100.000 habitantes haya 71,3 personas pasando por esta situación.

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



⁶ Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provienda con datos extraídos del INE.

Además, existen **vulnerabilidades específicas** en este contexto, como el alto porcentaje de personas sin hogar de origen extranjero (49,9%), que están expuestas a mayores factores de exclusión. Las mujeres sin hogar también enfrentan un mayor riesgo de sufrir situaciones de violencia, constatándose que el 10,8% de las

mujeres sin hogar reconoce haber sufrido alguna agresión sexual. Por otro lado, los datos de jóvenes sin hogar son especialmente preocupantes: en 2022, un total de 6.036 personas jóvenes fueron atendidas en centros asistenciales, lo que representa un incremento del 36,1% respecto a 2012. Además, se ha registrado un

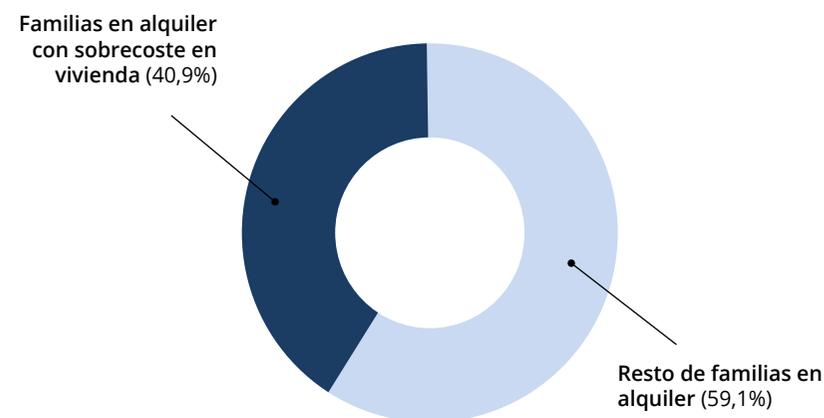
aumento del 145% en el número de jóvenes que han tenido que abandonar su alojamiento al finalizar su contrato de alquiler⁷.

Dificultades económicas

La vivienda supone una carga económica significativa para buena parte de la población: **el 8,2% destina más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda**. Además, el 60% de los hogares enfrenta algún tipo de problema habitacional, y 1 de cada 3 se encuentra en situación de exclusión residencial⁸.

Si analizamos los datos con perspectiva de género, detectamos que **la problemática es mayor para las mujeres**: de entre todas las personas que soportan sobrecostes en vivienda, el 52,76% son mujeres. Asimismo, las familias monoparentales y monomarentales son uno de los grupos poblacionales más afectados. Es importante señalar aquí que el 81,35% de estas familias están encabezadas por mujeres, lo que pone de manifiesto la dimensión de género en esta cuestión.

Por otro lado, existe una **estrecha relación entre el régimen de alquiler, el sobrecoste en vivienda y la vulnerabilidad económica**. Un 40,9% de las familias que residen en alquiler destinan más del 40% de sus ingresos a cubrir el pago de la renta, reforzando la conexión entre este tipo de tenencia y las situaciones de precariedad habitacional.



Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda con datos extraídos de Eurostat.



⁷ Instituto Nacional de Estadística (INE). (2022). Encuesta sobre las personas sin hogar 2022. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176817&menu=resultados&sec=1254736194832&idp=1254735976608

⁸ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provivienda. Disponible en: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

Políticas y estrategias

para promover la vivienda asequible

En el marco de las políticas públicas de vivienda asequible en España, es importante analizar los avances y retos en la implementación de políticas existentes, así como el impacto de las iniciativas legislativas más recientes, con especial énfasis en el año 2024. Entre las políticas en curso, destacan el **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025** que se encuentra en plena implementación por las administraciones autonómicas y el **Bono de Alquiler Joven**. Este último, convocado en octubre de 2024, ha sido cuestionado debido a los retrasos en la implementación de la pasada convocatoria, que ha supuesto que miles de jóvenes no hayan percibido, a finales de 2024, las cuantías correspondientes a los años 2022 y 2023.

Otra política relevante durante este período es la evolución de la **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda**⁹, recientemente avalada en su mayoría por el Tribunal Constitucional, cuya sentencia ha introducido matices significativos en la aplicación de algunos de sus artículos. Esta ley, junto con la aprobación de la nueva **Estrategia "Hacia un nuevo modelo de cuidados en la comunidad: un proceso de desinstitucionalización"**, resultan fundamentales para abordar problemas como el acceso a vivienda asequible y la exclusión residencial.

A continuación, se repasan las fortalezas y limitaciones de la implementación de estas normas y medidas, identificando buenas prácticas y áreas de mejora. También se analiza su contribución a la asequibilidad de la vivienda, factor esencial para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.

IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS ACTIVAS

Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025

El **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 (PEAV 22-25)** se configura como un pilar esencial en las políticas públicas de vivienda en España. Desde las anteriores ediciones del presente informe ("*La casa a cuestas: el problema de la vivienda asequible en España*" en 2022 y "*La casa a cuestas: la vivienda en datos*" en 2023) se ha subrayado la importancia del plan y se ha analizado su relevancia y los programas que contiene que podrían consolidarse como instrumentos eficaces para aumentar la vivienda asequible en España.

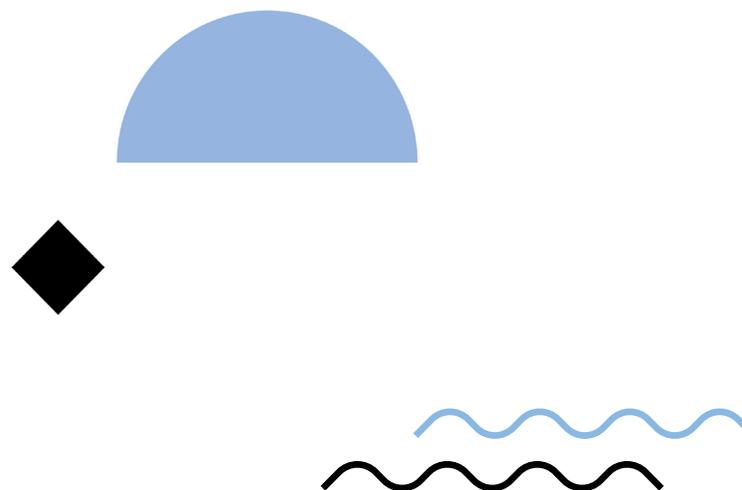
Sin embargo, a pesar de las metas definidas y la disponibilidad presupuestaria desde 2022, la implementación del PEAV 22-25 enfrenta importantes desafíos. Actualmente, **las CC. AA. se encuentran en pleno proceso de ejecución** o, dicho de otra for-

⁹ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provienda. Disponible en: <https://www.provienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

ma, deberían estar avanzando hacia un cierre eficiente en 2025, el último año con presupuesto asignado para los programas del plan. No obstante, **gran parte de las administraciones autonómicas no ha iniciado si quiera la ejecución de todos los programas conveniados desde 2022** con el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), lo que plantea un riesgo significativo de retrasos, ejecuciones apresuradas o prórrogas de ejecución presupuestaria a años siguientes.

En ediciones anteriores del estudio anual **“La casa a cuestas”**, ya se había realizado un mapeo inicial de los convenios publicados, identificando los programas acordados con financiación y que, previsiblemente, serían implementados¹⁰. En esta nueva edición, **se actualiza dicha información con la totalidad de los convenios y programas publicados hasta la fecha**, y se identifica la necesidad urgente de que todas las CC. AA. **prioricen en sus políticas la ejecución de los programas acordados**, evitando recurrir a prórrogas presupuestarias o a implementaciones improvisadas que puedan comprometer la eficacia y calidad de las acciones a realizar.

¹⁰ Disponible en: https://provivienda.org/observatorio/wp-content/uploads/2022/12/informe-la-casa-a-cuestas_observatorio-vivienda-asequible-provivienda_2022.pdf



FINANCIACIÓN DE PROGRAMAS CONVENIOS PEAV 22-25

PROGRAMAS	Andalu- cía	Aragón	Princi- pado de Asturias	Illes Balears	Canarias	Canta- bria	Castilla y León	Casti- lla-La Mancha	Cataluña
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗

Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provienda.



FINANCIACIÓN DE PROGRAMAS CONVENIOS PEAV 22-25

PROGRAMAS	Comunitat Valenciana	Extremadura	Galicia	Comunidad de Madrid	Región de Murcia	La Rioja	Ciudad Autónoma de Ceuta	Ciudad Autónoma de Melilla
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗

Fuente: *Observatorio de Vivienda Asequible* de Provienda.



Ley por el derecho a la vivienda

Sentencia 79/2024 del Tribunal Constitucional

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ha sido objeto de un profundo estudio en el marco del Observatorio de Vivienda Asequible. La norma ha suscitado desde su aprobación varias **controversias jurídicas**, dando lugar a la interposición de hasta 5 recursos de inconstitucionalidad por parte de Cataluña, País Vasco, Canarias, Andalucía y la Comunidad de Madrid. En particular, el recurso presentado por el Gobierno de la Junta de Andalucía ha resultado central en la sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024, emitida por el **Tribunal Constitucional**¹¹, **que ha sentado jurisprudencia al avalar la mayor parte del articulado de la ley.**

En su fallo, el Pleno del Tribunal Constitucional desestimó la mayoría de los fundamentos del recurso andaluz, confirmando la constitucionalidad de la mayoría del articulado y disposiciones de la Ley 12/2023. Sin embargo, el Tribunal también identificó ciertos **preceptos que exceden las competencias estatales** e invaden el ámbito competencial exclusivo de las comunidades autónomas en materia de vivienda. Estos artículos y disposiciones fueron declarados inconstitucionales y nulos:

- **Artículo 16:** Regulaba el régimen de la vivienda protegida con un detalle que, según el Tribunal, excedía las competencias del Estado al crear derecho supletorio en una materia de competencia autonómica. Esta nulidad implica la ausen-

cia de una regulación estatal uniforme en aspectos como la descalificación de viviendas protegidas, dejando este ámbito a la regulación autonómica.

- **Disposición Transitoria Primera:** Pretendía aplicar retroactivamente el régimen de la ley a viviendas ya calificadas como protegidas antes de su entrada en vigor. El Tribunal consideró que invadía las competencias autonómicas y carecía de fundamento constitucional.

- **Artículo 19.3, segundo inciso:** Relativo a los requisitos de información que deben proporcionar los grandes tenedores de vivienda. El fallo señaló que la determinación de estos requisitos corresponde exclusivamente a las comunidades autónomas.

- **Artículo 27, apartados 1 (párrafo tercero) y 3:** Estos apartados regulaban el concepto, la finalidad y la financiación de los parques públicos de vivienda, imponiendo criterios sobre su composición y el destino finalista de ingresos por sanciones. Según el Tribunal, se excedían las competencias del Estado en ausencia de cobertura suficiente en los artículos 149.1.1 y 149.1.13 de la Constitución.



¹¹ Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2024-12808>



El resto de los artículos impugnados fueron ratificados por el Tribunal Constitucional, ya sea por no encontrar vulneraciones competenciales significativas o por insuficiencia en los argumentos del recurso. Este aval confirma la constitucionalidad de los pilares de la Ley 12/2023, que incluyen medidas clave para garantizar el acceso a la vivienda.

Esta sentencia resuelve el recurso andaluz y sienta jurisprudencia de cara a los pronunciamientos pendientes sobre los demás recursos de inconstitucionalidad presentados contra la ley. En conjunto, el fallo fortalece la seguridad jurídica en la aplicación del marco legal y supone **un antes y un después en la protección del derecho a la vivienda en España.**

Esta decisión histórica refuerza la capacidad del Estado central para **regular y garantizar condiciones de igualdad en el acceso a una vivienda** digna y adecuada, según lo establecido en el artículo 149.1.1 de la Constitución Española. La sentencia otorga a su vez a las comunidades un marco de competencias claro para adaptar y activar políticas de vivienda en sus territorios. Este equilibrio entre competencias resulta fundamental para enfrentar los retos actuales en materia de vivienda y asegurar que este derecho social se materialice de forma efectiva para todas las personas.

Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

El 14 de marzo¹² y el 8 de octubre¹³ de 2024, la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana publicó resoluciones que de-

claran múltiples municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionadas, en virtud del artículo 18 de la Ley de vivienda. Estas declaraciones abarcan desde grandes ciudades como Barcelona y Girona hasta localidades más pequeñas, y estarán vigentes hasta marzo y octubre de 2027, respectivamente. En total, **se han declarado como zonas tensionadas 271 municipios**, 140 en la resolución de marzo y 131 municipios en la del mes de octubre.

Los resultados preliminares sobre los efectos de la primera resolución de zonas de mercado residencial tensionado muestran perspectivas favorables y datos positivos sobre los precios de alquiler en Cataluña, aunque también posibles externalidades negativas en cuanto a la oferta. Con todo, será imprescindible un análisis a medio plazo para una evaluación más completa. Durante el primer trimestre de 2024, los precios en las zonas tensionadas descendieron un 5%¹⁴, y en Barcelona la caída alcanza el 5,2%¹⁵. Sin embargo, esta tendencia ha venido acompañada de una significativa reducción en el número de nuevos contratos en las zonas tensionadas, con una caída del 17,2%¹⁶. En las veinte



¹² Disponible en: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-5214

¹³ Disponible en: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-20576

¹⁴ Secretaria d'Habitatge, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Generalitat Catalunya (2024). Estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers constituïts i la renda mitjana mensual a Catalunya. Disponible en: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

¹⁵ Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. (2024). Informe sobre el mercat de alquiler de vivienda en Barcelona y Cataluña: Primer semestre 2024. Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

¹⁶ Secretaria d'Habitatge, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Generalitat Catalunya (2024). Estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers constituïts i la renda mitjana mensual a Catalunya. Disponible en: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/



principales ciudades con mayor mercado de alquiler, los nuevos contratos han disminuido un 19% al comparar el segundo trimestre de 2024 con el mismo período de 2023¹⁷. Aunque los análisis aún son incipientes, los datos sugieren que existe una contracción de la oferta, ya que parte del mercado de alquiler residencial migra hacia otros mercados como los alojamientos de corta duración o el alquiler de habitaciones, favorecidos por una regulación insuficiente para estas modalidades. Este fenómeno requiere un enfoque integral e implementar políticas de vivienda que actúen de manera coordinada para prevenir posibles externalidades negativas y penalizar los usos antisociales de la vivienda. Solo una estrategia amplia y multidimensional permitirá abordar con eficacia la complejidad y la gravedad de la crisis residencial actual.

Si bien Cataluña es el único territorio con áreas residenciales declaradas como tensionadas hasta el momento, País Vasco, Navarra y Asturias han anunciado que iniciarán los trámites para aplicar el control de precios al alquiler.

Como se ha comentado, aunque los resultados preliminares muestran perspectivas favorables y datos positivos sobre los posibles efectos de esta medida en Cataluña, será necesario analizar los datos a medio plazo para una evaluación adecuada.

En primer lugar, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha dado los primeros pasos a través del Observatorio Vasco de la Vivienda para permitir que hasta 41 municipios declaren su territorio como zona tensionada de alquiler¹⁸. Algunos ayuntamientos, como los de Bilbao y Vitoria-Gasteiz ya han mostrado

interés en seguir adelante con esta declaración. Se espera que los primeros efectos sean visibles a principios de 2025.

En cuanto a Navarra, el Gobierno foral ha iniciado el proceso para declarar zonas de mercado residencial tensionado a 21 municipios, afectando aproximadamente al 68,3% de su población¹⁹. El proceso administrativo comenzará en enero de 2025, con una fase de exposición pública y la presentación de una memoria.

Asturias, por su parte, plantea la declaración de zonas tensionadas en determinados barrios de la ciudad de Gijón para inicios de 2025²⁰. Esta medida previsiblemente irá acompañada de partidas presupuestarias específicas destinadas a implementar acciones que fomenten la oferta de vivienda asequible en estas áreas.

Bono de Alquiler Joven 2024-2026

A finales de 2023 el Gobierno anunció la renovación del Bono de Alquiler Joven para 2024, aunque este compromiso no se ha materializado hasta el 15 de octubre de 2024, tras su aprobación en el Consejo de Ministros²¹. Al este retraso se le han sumado también los cuestionamientos recibidos por la implementación de la convocatoria anterior (2022-2023).



¹⁷ Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. (2024). Informe sobre el mercado de alquiler de vivienda en Barcelona y Cataluña: Primer semestre 2024. Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

¹⁸ Disponible en: euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_a_boletines/es_def/adjuntos/x36cs.html

¹⁹ Referencia disponible en: <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/la-vicepresidenta-alfaro-comparte-con-alcaldes-y-alcaldesas-la-hoja-de-ruta-de-la-declaracion-de-zonas-de-mercado-residencial-tensionado>

²⁰ Referencia disponible en: <https://actualidad.asturias.es/-/el-principado-y-el-ministerio-de-vivienda-avanzan-para-declarar-zonas-tensionadas-los-barrios-gijoneses-de-cimadevilla-y-la-arena?redirect=%2F>

²¹ Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2024/20241015-referencia-rueda-de-prensa-ministros.aspx#bono>



Según *la encuesta exploratoria realizada por el Observatorio de Vivienda Asequible* de Provivienda en julio de 2024 a más de 300 jóvenes, el Bono de Alquiler Joven 2022-2023 contó con algunas deficiencias en su implementación y distribución: aunque el 68,29% de las personas encuestadas lo había solicitado, solo el 48,72% fue beneficiario/a de la ayuda y, de entre este último grupo, el **42,11% no había recibido aún ningún pago del Bono de 2022-2023 en julio de 2024**²². Estos datos han contribuido a que el 64% de las personas encuestadas valorase como insatisfactoria la experiencia de solicitar esta ayuda.

Respecto al Bono 2024-2026, analizando el reparto de la financiación se observa que esta edición cuenta con algunas particularidades. A pesar de que se esperaba que la ayuda aplicase en 2024, el nuevo Bono comprende los años 2024 y 2025, lo que supone que la ayuda se extenderá durante 2 años. Sin embargo, **la financiación prevista para el Bono Joven de Alquiler es la mitad que en 2022**: pasando de 400 millones a 200 millones²³. Si en la edición anterior las plataformas autonómicas se colapsaron debido al alto volumen de peticiones (en algunos casos, llegando a cuadruplicarse las solicitudes respecto al total de personas beneficiarias), con el nuevo Bono Joven de Alquiler cabe afirmar que **el número de personas beneficiarias será aún menor**.

Por otro lado, la convocatoria 2024-2026 ha mantenido las mismas condiciones que en 2022, tanto para las personas beneficiarias como respecto a las viviendas arrendadas y el precio del alquiler. Es decir, **la nueva edición no ha actualizado sus requisitos teniendo en cuenta la subida de precios ni las diferen-**

cias que existen entre territorios, dejando a las comunidades autónomas una horquilla en cuanto a la renta para que decidan durante su implementación.

Por último, al igual que sucedió en 2022, la nueva edición no establece la obligatoriedad de que las convocatorias se realicen mediante concurrencia competitiva con criterios de evaluación. Así, las administraciones autonómicas podrán optar por la concurrencia no competitiva, basada en el agotamiento de los fondos y la **adjudicación por "orden de llegada"**. Este criterio no prioriza a la juventud que está en mayor situación de vulnerabilidad, sino a las personas que primero lo soliciten, las que cuenten con toda la información necesaria o las dispongan de la documentación disponible.

NUEVAS POLÍTICAS EN 2024

Estrategia para un nuevo modelo de cuidados y desinstitucionalización

La *Estrategia estatal "Hacia un nuevo modelo de cuidados en la comunidad: un proceso de desinstitucionalización"*²⁴, que engloba el período 2024-2030, fue aprobada en el Consejo de Ministros del

²² Ampliación de resultados disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/encuesta-vivienda-joven/>

²³ Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2024/20241015-referencia-rueda-de-prensa-ministros.aspx#bono>

²⁴ Disponible en: <https://www.mdsocialesa2030.gob.es/derechos-sociales/docs/Estrategia-para-nuevo-modelo-cuidados-en-la-comunidad.pdf>

11 de junio de 2024²⁵. Financiada a través de diferentes fuentes, está dotada de una cuantía económica de **1.323.471.810€**, que se destinarán en su mayoría a las comunidades autónomas para que puedan implementar el cambio de modelo.

En términos generales, la Estrategia es un compromiso ambicioso y transformador para reorientar el sistema de apoyos y cuidados hacia un modelo centrado en las personas, garantizando sus derechos y promoviendo su inclusión social. En este marco, **la política de vivienda desempeña un papel crucial como factor determinante en la prevención de la institucionalización y en el apoyo a la vida independiente en comunidad.**

Partiendo de la concepción de la vivienda como elemento fundamental para facilitar proyectos de vida autónomos y elegidos, se apunta a que la falta de una vivienda asequible puede actuar como desencadenante de procesos de institucionalización, especialmente en personas con necesidades complejas de apoyo. Por esta razón, la Estrategia aborda de manera prioritaria en los ejes del proceso de transición hacia modelos comunitarios de cuidado, el acceso y mantenimiento de una vivienda adecuada. Las políticas propuestas incluyen la implementación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el despliegue de **programas de rehabilitación y accesibilidad de viviendas ya existentes**, con el fin de que puedan adaptarse para personas con alguna discapacidad u otras necesidades específicas. Asimismo, se busca fomentar la colaboración con el Tercer Sector sin ánimo de lucro y la Economía Social y Solidaria para desarrollar soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles.

La Estrategia identifica además **la vulnerabilidad residencial como un factor de riesgo que puede conducir a procesos de institucionalización**, y advierte de que el proceso de transición de personas que están en entornos institucionales hacia la comunidad requiere una infraestructura adecuada que respalde su integración social y residencial. Para abordarlo, el documento propone aumentar el parque de vivienda asequible, social y accesible a través de incentivos, promover la accesibilidad universal mediante la mejora de infraestructuras, fomentar los servicios y procedimientos públicos para garantizar entornos habitables y fortalecer las redes de apoyo comunitario con programas que faciliten la permanencia de las personas en sus hogares mediante servicios de apoyo.

En definitiva, la vivienda asequible es un componente esencial de la nueva Estrategia de cuidados y desinstitucionalización. A través de un enfoque inclusivo y basado en derechos, se busca garantizar que todas las personas, independientemente de sus necesidades, puedan vivir en una vivienda que les permita desarrollar una vida plena en la comunidad. Este esfuerzo requiere de la participación de todos los agentes sociales y de una transformación cultural, estructural y sistémica.



²⁵ https://imsero.es/detalle-actualidad/-/asset_publisher/n1o58IWfrx6m/content/el-consejo-de-ministros-aprueba-la-estrategia-estatal-hacia-un-nuevo-modelo-de-cuidados-en-la-comunidad-un-proceso-de-desinstitucionalizacion/20123

Conclusiones

El informe “La casa a costas: el problema de la vivienda asequible en España | 2024” evidencia un agravamiento de la situación residencial debido a la falta de vivienda asequible. Indicadores como las bajas tasas de emancipación juvenil, el incremento del sinhogarismo, los desahucios y las crecientes dificultades económicas de los hogares confirman este diagnóstico. Los datos muestran un contexto residencial cada vez más desfavorable, aunque también señalan limitados avances en algunas políticas específicas y nuevas estrategias para abordar la crisis de vivienda.

En 2024 se han revisado y analizado políticas clave como el Bono de Alquiler Joven, cuya extensión a 2025 busca mitigar parcialmente el impacto que provoca el aumento sostenido de los precios en el mercado del alquiler. Además, la Ley por el derecho a la vivienda, tras ser avalada mayoritariamente por la sentencia 79/2024 del Tribunal Constitucional, refuerza el marco normativo para garantizar el acceso a una vivienda asequible, aunque persisten retos en su implementación. También destaca la nueva Estrategia Estatal de cuidados y desinstitucionalización “Hacia un nuevo modelo de cuidados en la comunidad: un proceso de desinstitucionalización” para el período 2024-2030, que incluye la vivienda asequible como eje central para evitar la exclusión social y promover la autonomía de las personas y la vida en comunidad.

Por último, la encuesta exploratoria realizada por el Observatorio de Vivienda Asequible en 2024 aporta una nueva perspectiva sobre las condiciones de la juventud en relación con la vivienda en España. Sus resultados reflejan las principales barreras que encuentran para acceder a una vivienda, como el elevado coste del alquiler, la insuficiencia de oferta asequible y los obstáculos económicos y sociales²⁶. Además, en este estudio exploratorio se apunta a un apoyo mayoritario en las personas encuestadas hacia medidas como la regulación de precios de alquiler y la ampliación de la vivienda pública y social, evidenciando la urgente necesidad de que se apliquen medidas eficaces para abordar la exclusión residencial y garantizar un acceso equitativo a este derecho.

Todas las consideraciones cualitativas y cuantitativas mapean desafíos, mejoras necesarias y déficits en las políticas públicas que buscan abordar las causas y las consecuencias del problema de la vivienda asequible en nuestro país.

La crisis residencial encuentra sus raíces en factores estructurales que se han exacerbado con elementos coyunturales, como son la financiarización de la vivienda o la turistificación de los núcleos urbanos. La orientación hacia la propiedad de las políticas públicas, a través de su financiación y normativa (vía principal de acceso a una vivienda, por ejemplo, de las Viviendas de Protección Oficial o VPO) es una de las principales causas actuales de la **escasez de vivienda asequible**, unida a la escasa oferta



²⁶ Ampliación de resultados disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/encuesta-vivienda-joven/>



de viviendas en alquiler asequible y a las prácticas especulativas con la vivienda. Esto se ve agravado con la subida generalizada de los precios de bienes y servicios, ya que dificulta que la población pueda hacer frente a los gastos pese a las subidas salariales de los últimos años, que distan mucho de cubrir los altísimos incrementos de precios de la vivienda.

En este sentido, el **precio de la vivienda** continúa aumentando en 2024. Los precios de **compraventa** crecieron un 7,8%, acumulando un alza del **24,2% desde 2021**. Además, el precio de los **alquileres continúa superando en todas las comunidades autónomas el 30%** del salario mínimo interprofesional, lo que contribuye a la precariedad y que cada vez más personas tengan dificultades económicas tras pagar la vivienda. En este contexto, los problemas de pobreza y exclusión derivados de la subida de precios de la vivienda hacen que 5,5 millones de hogares se encuentren en situación de exclusión residencial en nuestro país. Es decir: la función social de la vivienda no está garantizada para el 11,4% de la población. Esta situación se profundiza en regímenes de alquiler, puesto que 4 de cada 10 hogares se empobrecen tras pagar su renta. En el caso de los hogares con ingresos medios, encontramos que 250.000 quedan en situación de pobreza tras pagar el alquiler. En definitiva, el alquiler empobrece a las clases medias y empeora las situaciones de pobreza.

Paralelamente, durante 2024 el **presupuesto de vivienda** ha alcanzado máximos históricos, llegando a los 3.482 millones de euros. Sin embargo, su enfoque en rehabilitación y la falta de expansión del parque de vivienda social y asequible **no están abor-**

dando eficazmente las necesidades urgentes que existen. Si bien es positivo el cambio de rumbo en la política de vivienda, orientado a corregir desajustes estructurales en la oferta, no se está abordando con suficiente determinación la urgencia en el aquí y ahora.

Por su parte, la **Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda** ha suscitado varias controversias jurídicas. El **Tribunal Constitucional avaló en 2024 la mayoría de los artículos** de la ley, reforzando la capacidad del Estado central para regular el acceso igualitario a la vivienda. Sin embargo, la declaración de inconstitucionalidad de ciertos preceptos resalta la necesidad de una colaboración más efectiva entre administraciones autonómicas y estatales. Esta norma incorpora algunas herramientas que pueden ayudar a generar asequibilidad en la vivienda, y equilibrar la relación entre salarios y precios. La declaración de zona de mercado tensionado es una herramienta que si se utiliza de manera temporal puede ayudar a mitigar los problemas en el corto plazo. El caso de Cataluña es un ejemplo de ello, pero su implementación debe tener en cuenta los puntos ciegos de la norma: el alquiler turístico, el alquiler de temporada y el alquiler de habitaciones. Esta situación hace urgente regular de forma más decidida estas otras modalidades de oferta de vivienda en alquiler. En la futura implementación de las zonas de mercado residencial tensionado en Asturias, Euskadi y Navarra será recomendable tener en cuenta los aprendizajes del caso catalán.

El **Bono de Alquiler Joven** se ha extendido a 2025 como medida para enfrentar el creciente malestar en el ámbito de la vivienda,



especialmente en la juventud. Sin embargo, la reducción presupuestaria a 200 millones de euros con respecto a la convocatoria anterior y su implementación tardía limitan significativamente su alcance. Asimismo, el estudio exploratorio realizado este 2024 por el Observatorio de Vivienda Asequible revela que **el 42,11% de las personas beneficiarias en la convocatoria anterior todavía no habían recibido los pagos** correspondientes, lo que refleja grandes deficiencias en su gestión que limitan el impacto de esta política. Así mismo, la encuesta también revela que las personas jóvenes están demandando medidas específicas y urgentes para garantizar el acceso a la vivienda frente a la tardanza e ineficacia de políticas públicas como el Bono de Alquiler Joven, pues **el 90% considera que el elevado coste del alquiler es la principal barrera para independizarse**. En definitiva, este estudio materializa en datos parte del malestar relativo a la vivienda que está cada vez más presente en la agenda social, como mostraron las grandes movilizaciones del mes de octubre.

En otro orden de cosas, La **Estrategia Estatal "Hacia un nuevo modelo de cuidados en la comunidad: un proceso de desinstitucionalización"** refuerza el papel fundamental que tiene la **vivienda** para evitar la institucionalización. Con un presupuesto de más de 1.300 millones de euros, la Estrategia promueve la accesibilidad universal y la colaboración con el Tercer Sector para garantizar que las personas en situaciones de vulnerabilidad puedan acceder o permanecer en una vivienda, dentro de un reenfoco global de los cuidados.

En definitiva, 2024 ha sido un año marcado por la presencia de la vivienda en la agenda política, mediática y social. Los problemas residenciales no han parado de crecer a la par que lo hacían los precios de vivienda en alquiler y en compra, profundizados por una creciente turistificación de los núcleos de población, urbanos y rurales, así como por la prevalencia de dinámicas especulativas. Por su parte, las respuestas políticas si bien se orientan tímidamente hacia un cambio de modelo que solucione deficiencias estructurales, no son capaces de dar respuesta al malestar presente en la agenda pública con medidas que aborden lo urgente en el corto plazo.

Se podría decir que **2024 es el año en el que la vivienda protagonizó una parte importante de las demandas sociales**. Desde el Observatorio de Vivienda Asequible esperamos que el 2025 sea el año en el que estas demandas se afronten con contundencia en la agenda política.



ⁱ Martínez Goytre, E., Oliván Navarro, F. (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Provienda. Disponible en: <https://www.provienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

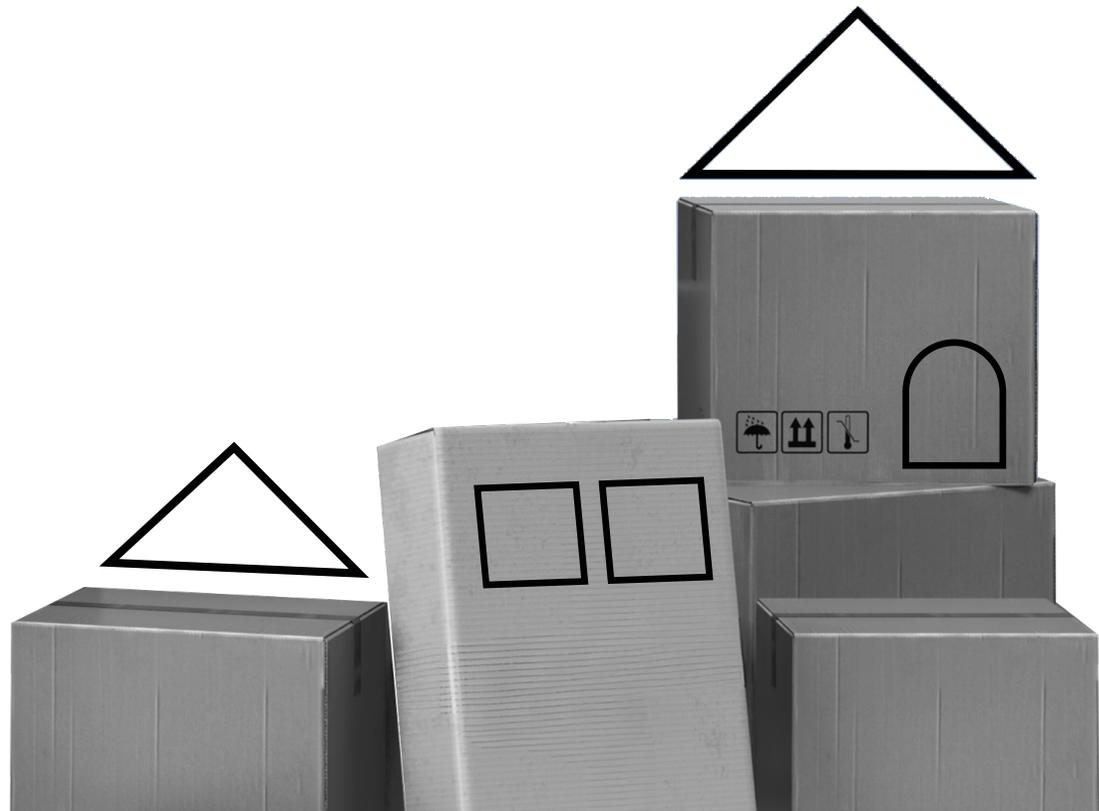
ⁱⁱ Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

ⁱⁱⁱ Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables.



Observatório de vivienda asequible



Un proyecto de:

Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda

Financia:

