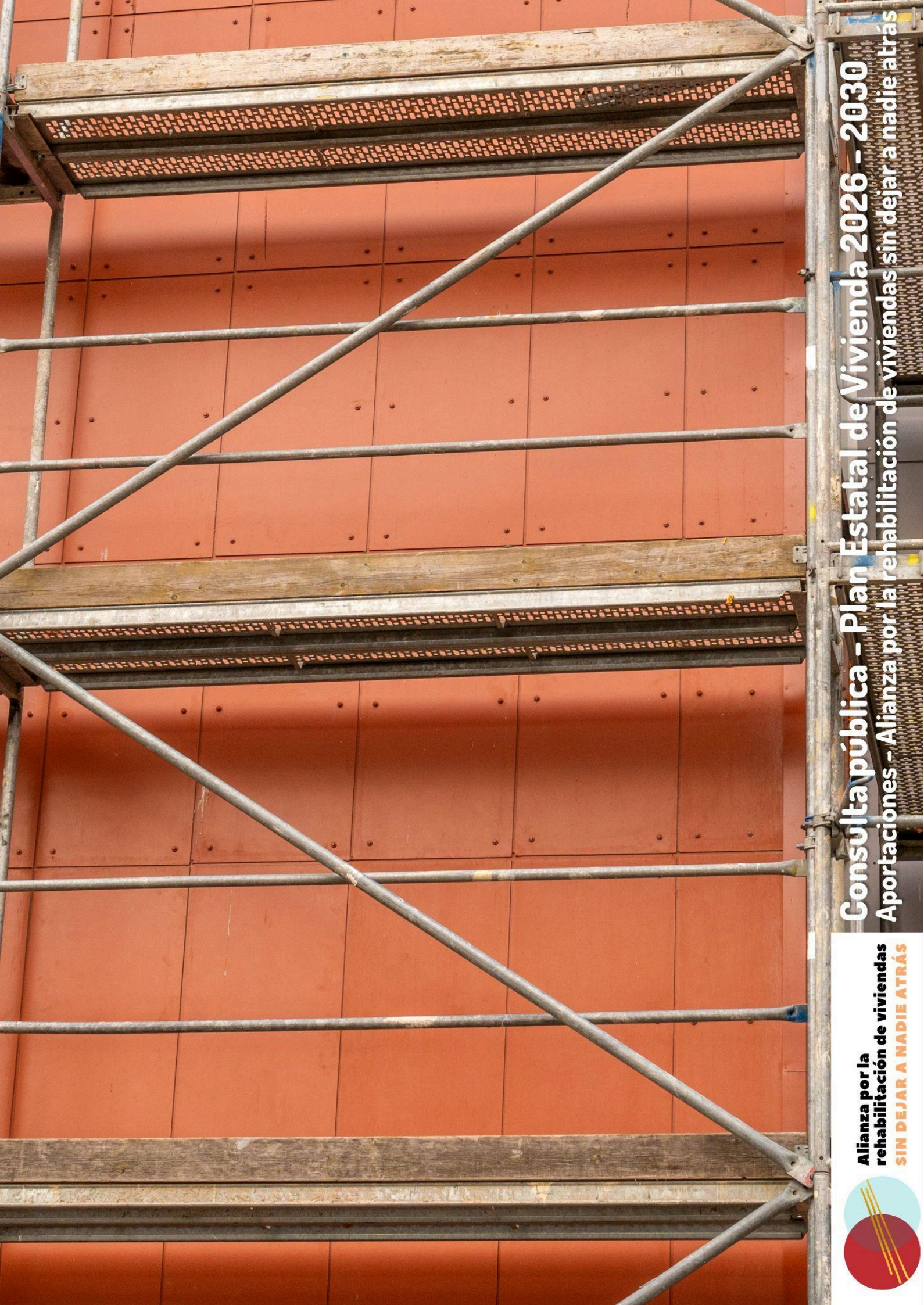




Consulta pública - Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030

Aportaciones - Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás



**Alianza por la
rehabilitación de viviendas**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Rehabilitando nuestras viviendas sin dejar a nadie atrás

Aportaciones al Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030

Introducción

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda es una herramienta clave del Estado para articular las políticas de vivienda en el país, al establecer un marco común que las Comunidades Autónomas adaptan a sus necesidades y realidades territoriales mediante la aplicación de programas y financiación.

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 incorporó medidas para mejorar el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los sectores más vulnerables, a través de ayudas directas y el impulso del parque de vivienda social y asequible. Sin embargo, **la necesidad social y climática de avanzar en el derecho a una vivienda digna, adecuada, sostenible y asequible persiste tanto ante la crisis habitacional marcada por el alza de precios y el aumento de la exclusión residencial, como por la emergencia climática y los compromisos de descarbonización del parque adoptados por España.**

A partir de las lecciones aprendidas del plan vigente, **el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030 ofrece una oportunidad para mejorar y ampliar las iniciativas con mayor impacto, y avanzar en otras materias vinculadas a la mejora del acceso a la vivienda.** Esto incluye el fortalecimiento de los mecanismos de apoyo a la población vulnerable, la expansión del parque de vivienda social y asequible, y la rehabilitación y mejora del parque construido como un instrumento para alcanzar sus objetivos.

La [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#) une a más de 30 organizaciones de la sociedad civil de diversa índole, para incidir en la necesidad de **acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.** Esto, con el objetivo de contribuir a vencer las numerosas barreras que hasta ahora han impedido a las personas en situación de vulnerabilidad el acceso a los programas y ayudas a la rehabilitación de viviendas. Nuestro objetivo es apoyar el diseño e implementación de políticas públicas, como el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030, impulsando una vivienda digna, adecuada, sostenible y asequible para todas las personas. Desde su creación en el año 2021, desde la Alianza hemos trabajado distintos programas, planes y propuestas, como el RD 853/2021, el RDL 19/2021, la actual modificación del CTE, el Plan Nacional de Renovación de Edificios, el Plan Social para el Clima o la prohibición del alquiler de las viviendas más ineficientes.

Qué se pretende solucionar

La necesidad de **avanzar en el acceso a una vivienda digna, adecuada, sostenible y asequible es cada vez más crítica debido a la actual situación social y climática.** Sin embargo, el acceso a ella es cada vez más difícil, sobre todo para las personas en situación de vulnerabilidad, quienes enfrentan serias barreras tanto para acceder a una vivienda en el mercado privado, como para mantener y mejorar los inmuebles en los que viven.

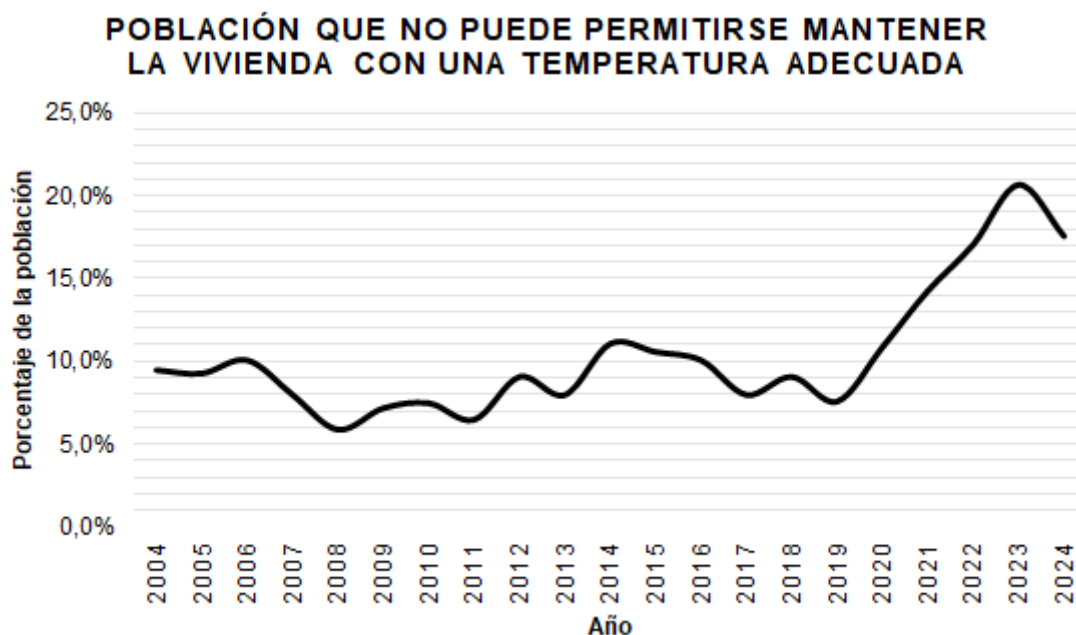
En 2024, el precio de la vivienda en España aumentó un 11,3%, acumulando un incremento del 30,1% desde 2021, según datos del [Observatorio de Vivienda Asequible de Provienda](#). **A la escalada de precios de la vivienda se suma un problema estructural: la escasez de parque de vivienda asequible y social**, que apenas alcanza el 3,3% según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. **La falta de un parque consolidado de vivienda asequible expone a la población más**

vulnerable, intensificando la exclusión derivada de la dificultad para acceder a una vivienda digna. A nivel estatal, hay más de 5,5 millones de hogares que enfrentan exclusión residencial¹ y el alquiler está empobreciendo a 4 de cada 10 familias, incluidas 250.000 de ingresos medios ([“Prevención y atención de la exclusión residencial: Factores explicativos”, Provivienda - 2023](#)).

Por otra parte, los nuevos escenarios climáticos imponen la **necesidad de contar con un parque de vivienda social y asequible, de bajo consumo de energía y emisiones de gases de efecto invernadero para toda la población.** Esto, en el contexto de los compromisos europeos y nacionales para avanzar hacia un parque de viviendas climáticamente neutro.

No obstante, **el parque de viviendas español es antiguo, contaminante y de lenta renovación, lo que es aún más crítico entre los hogares vulnerables y los de alquiler.** Casi 9 millones de viviendas en España tienen problemas de aislamiento y conservación, **siendo la población de bajos ingresos y la que vive en alquiler la que está en peores condiciones y presenta mayor pobreza energética en todas sus dimensiones** ([“Rehabilitación justa y sostenible para una vivienda asequible”, Provivienda - 2024](#)).

Muestra del mal estado del parque residencial español y de su afección al conjunto de la población es el progresivo **aumento sostenido en los últimos años de la población que no puede mantener su vivienda a una temperatura adecuada** que ya llega al doble de la media europea (Eurostat) y es una carencia que, además, afecta en mayor medida a la población que vive en régimen de alquiler.



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística.

Además, **el mal estado de una parte del parque de viviendas en alquiler supone importantes costes que deben afrontar los hogares en situación de vulnerabilidad** ([“El impacto en el alquiler de la eficiencia energética de las viviendas”, ECODES, CECU y el IETCC-CSIC - 2024](#)), quienes ya son la parte de la población que destinan mayor proporción de sus ingresos a pagos relacionados con su vivienda.

¹ Procesos que conducen a que determinados grupos y colectivos no puedan resolver sus propias necesidades residenciales. Cortés, L. (2008). “La exclusión residencial en España”, en Fundación FOESSA. VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008, 347-368, p.357.

Por último, **a pesar de que la rehabilitación de viviendas puede ser una solución efectiva para generar vivienda digna, social y asequible, y hacer frente al cambio climático y a la pobreza energética; la ratio de rehabilitación sigue por debajo de lo necesario para alcanzar los objetivos climáticos.** Según los datos de visados de gran rehabilitación de viviendas, en 2024 se alcanzaron las 55.473 rehabilitaciones, frente a las 83.000 necesarias, según la actualización del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima.

En síntesis, los cada vez más altos precios de vivienda, el escaso parque de vivienda social y asequible, el aumento de la exclusión social vinculada a factores de vivienda, el mal estado del parque de viviendas y el escaso número de rehabilitaciones que tienen lugar, hacen que se requiera **consolidar un cambio estructural en materia de vivienda, y al mismo tiempo generar medidas para atender a la crisis residencial en el corto plazo** que permitan generar soluciones para avanzar en el acceso a una vivienda digna, sostenible, adecuada y asequible, **considerando medidas que actúen sobre el parque construido para alcanzar dichos objetivos.**

Necesidad y oportunidad de su aprobación

La finalización del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 representa una **oportunidad para dar continuidad y mejorar algunos de los programas anteriores, con el objetivo de ampliar el parque de vivienda social y asequible desde el no lucro, avanzando también en medidas que permitan a los hogares enfrentar el cambio climático y, a la vez, a España cumplir con los objetivos propuestos en materia de descarbonización del parque.** Esto permitiría profundizar la reorientación de las políticas de vivienda, **priorizando el incremento del parque de vivienda social y asequible, promoviendo medidas que actúen sobre el parque construido.**

El agravamiento de la crisis habitacional en España lleva a la **necesidad de transformar el modelo y dedicar todos los esfuerzos a adecuar el parque de vivienda y ampliar la oferta de vivienda digna, social y asequible.** Además, esta situación exige un aumento de la financiación en el próximo Plan, asegurando que se adapte a las necesidades y desafíos actuales del contexto de vivienda. Para garantizar su efectividad, es fundamental el desarrollo de medidas específicas que faciliten su implementación, estableciendo criterios claros de obligatoriedad y condicionalidad que refuercen su impacto real.

Por último, el informe “El pragmatismo de la sostenibilidad. Audiencias, cifras y narrativas para activar en torno al problema de la vivienda y su descarbonización”, realizado en 2024 por la agencia de investigación 40dB, revela una **oportunidad para promover estos asuntos ya que da cuenta de amplios y diversos consensos sociales, entre personas propietarias, inquilinas y arrendadoras.** Entre ellos, se cuenta con que cerca de 7 de cada 10 personas identifica beneficios en torno a la reforma y rehabilitación de las viviendas para mejorar su eficiencia y confort, y más del 70% de la población valora positivamente la puesta en marcha de políticas para facilitar la reforma de viviendas.

Objetivos de la norma

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030 debe centrarse en dos objetivos fundamentales para garantizar el derecho a la vivienda.

1. En primer lugar, **consolidar un cambio estructural que transforme el actual sistema de vivienda a medio plazo, estableciendo un modelo más equitativo y**

sostenible que no solo facilite el acceso, sino que también garantice la estabilidad y el mantenimiento de un hogar.

2. En segundo lugar, **ofrecer respuestas inmediatas a la crisis habitacional, poniendo en marcha medidas urgentes que protejan a las personas en situación de vulnerabilidad y atenúen los efectos de la emergencia residencial**, evitando que más hogares queden excluidos del derecho a una vivienda digna y adecuada. Para ambos, deberá **priorizar medidas sobre el parque construido, y así avanzar tanto en asequibilidad como en compromisos de un parque climáticamente neutro**.

Para cumplir estos objetivos, es clave desarrollar y consolidar el concepto de **Vivienda asequible incentivada**, ya establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; y el de **Entidades sociales proveedoras de vivienda**, incluyendo a entidades del Tercer Sector como de la Economía Social que trabajen desde una visión desmercantilizada de la vivienda, incorporando el concepto de “Housing Associations o Entidades Sociales Proveedoras de Vivienda”, entendiendo por estas “aquellas organizaciones que, desde el no lucro o el lucro limitado, promueven, construyen, rehabilitan o gestionan vivienda asequible y social, apoyadas en mayor o menor medida por las Administraciones públicas”.

Este enfoque permitirá **centrarse en vivienda pública y la vivienda asequible incentivada**, fortaleciendo un ecosistema de actores comprometidos con la provisión de vivienda social y asequible, alejando su gestión de las dinámicas especulativas y garantizando su acceso a quienes más lo necesitan.

Por ello, se deberá **diseñar un programa específico orientado a entidades sociales proveedoras de vivienda, con el propósito de fomentar la compra, adecuación y rehabilitación de inmuebles destinados al alquiler social y asequible**. Asimismo, es necesario desarrollar un programa para movilizar vivienda vacía, rehabilitarla y destinarla al alquiler social y asequible, a través de instrumentos como el modelo de Bolsas de Vivienda de Alquiler Asequible. Este marco, permite mejorar la calidad del parque de vivienda y avanzar en asequibilidad, evitando el aumento de la renta de alquiler en aquellas viviendas rehabilitadas con financiación pública. Esto garantiza que los recursos destinados a la mejora del parque habitacional no contribuyan a procesos de encarecimiento y exclusión.

Propuestas

Mejorar la financiación y establecer pautas

Por otra parte, el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030 ha de incluir un aumento del marco de financiación del Plan para las Comunidades Autónomas. Ante la creciente crisis de vivienda y el constante aumento de los precios, resulta imprescindible reforzar la financiación de los programas del Plan. Solo así será posible ampliar el parque de vivienda social y asequible en el país, garantizando soluciones efectivas y sostenibles que permitan abordar los desafíos actuales y cumplir con los objetivos planteados.

También será relevante establecer tanto la necesidad de la obligatoriedad de dedicar parte del presupuesto convenido al incremento de la vivienda social y asequible, como condicionar la financiación en función al grado de impulso y adopción de medidas destinadas a ampliar el parque de vivienda social y asequible, así como contener el aumento de los precios del alquiler en el parque de vivienda existente, sobre todo las que fueran sujeto de actuaciones de rehabilitación financiadas con dinero público. De este modo, la asignación de recursos públicos estará alineada con la implementación de políticas efectivas que garanticen un acceso más equitativo a la vivienda y refuercen el compromiso de las administraciones con el derecho a la vivienda.

Promover la simplicidad de los trámites administrativos y una fiscalidad justa.

El Plan también deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos, promoviendo la simplificación de los trámites administrativos, facilitando el acceso a las ayudas y reduciendo las barreras burocráticas que actualmente dificultan la implementación de medidas efectivas en materia de vivienda.

Asimismo, es necesaria la exención fiscal en los programas de ayudas a la rehabilitación dirigidos a la población en situación de vulnerabilidad, en línea con los aprendizajes del Real Decreto 853/2021, que reguló los programas de rehabilitación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La incorporación de las ayudas a la rehabilitación en la base imponible del IRPF ha causado a lo largo de los años numerosas problemáticas, en particular a la población en situación de vulnerabilidad, que podía perder otras ayudas como consecuencia.

Participación social.

Será necesario para la ejecución de los programas del Plan, que se promueva contar con medidas participativas, en especial la población afectada por la crisis de acceso y en situación de vulnerabilidad, y la presencia de personas expertas, afectadas por la crisis de acceso a la vivienda y en situación de vulnerabilidad, para asegurar tanto un nivel óptimo de eficacia de la política pública como para garantizar que las acciones contenidas no causen perjuicio negativo al interactuar con otras políticas de derechos sociales o en el ejercicio de la autonomía de las personas a las que van destinadas.

Rehabilitación para alquiler justo.

De igual manera, deberá establecer que las viviendas en régimen de alquiler que sean rehabilitadas con fondos vinculados a este Plan pasen a destinarse a alquiler social o asequible, cuyo precio estará limitado por el Plan en un plazo determinado en función de la cuantía subvencionada. Esta medida busca generar reservas de mercado que contribuyan a la ampliación del parque de vivienda asequible, asegurando que el apoyo público a la rehabilitación tenga un impacto directo en el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables.

Fomentar la rehabilitación del edificio y promover acompañamiento.

Asimismo, se debe fomentar de manera activa la rehabilitación de edificios, aplicando a estas rehabilitaciones los principios de accesibilidad y asequibilidad de la vivienda planteados para las medidas anteriores, aumentando las cuantías de ayudas y porcentaje de subvenciones máximas ya consideradas en el Plan actualmente vigente, para que logren efectivamente cubrir los costes reales de este tipo actuaciones, a precios actuales. Sería oportuno considerar de manera complementaria el apoyo a medidas que refuercen estas iniciativas, como lo pueden ser las oficinas de rehabilitación y los dinamizadores de rehabilitaciones en escala barrio. Este enfoque responde a la evidencia de que estas actuaciones han demostrado ser las más efectivas para llevar a cabo rehabilitaciones exitosas en entornos urbanos vulnerables, permitiendo mejorar la habitabilidad de las viviendas.

Este documento proviene de organizaciones que forman parte y colaboran con la [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#), que une a organizaciones de la sociedad civil para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

