



observatorio 2030 del CSCAE

GT 1.1 Ciudad y Territorio Justo. Acceso a la vivienda
Conclusiones previas 25 octubre 2022

FUNDACIÓ 
HÀBITAT 3
Habitatge per a la inclusió social

Situación y necesidades de la vivienda en España

Premisas de partida

- Entender el derecho a la vivienda como pilar del estado del bienestar que supone el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada que reúne las condiciones que permiten el libre y completo desarrollo de los miembros del hogar (precio, localización, entorno urbano, estabilidad residencial, superficie y calidad)
- Definir y cuantificar los instrumentos de política de vivienda idóneos para garantizar que se cubren las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada.
- Abordar el déficit estructural y no sólo atajar los problemas actuales, para que la vivienda no sea un factor determinante de la desigualdad social y de la baja tasa de emancipación de los jóvenes.

Antecedentes

- La política de vivienda en España a partir de los años 40 del siglo XX responde a dos grandes objetivos: la reconstrucción después de la guerra y la respuesta a los movimientos migratorios de los años 60.
- En la segunda mitad del S XX se construyen e España entre **6,5 y 7 millones** de viviendas de protección social, a diferencia de otros países, se ha destinado a la venta, no se mantiene la protección y eventualmente se ha incorporado al mercado libre.
- Si el 50% de la vivienda de protección construida en España se hubiera destinado al alquiler, tendríamos un parque de vivienda social de alquiler entorno al 18% del total de viviendas de primera residencia.

Datos de situación I

- El parque de alquiler social en España está entorno al **1,6%** del total de viviendas de primera residencia, frente al **16%** de media de los países de la UE.
- En la actualidad el gasto público en protección social de vivienda es del **0,1 %** frente a un **0,6%** de media en los países de la UE. En los últimos años tanto la producción de nueva vivienda protegida como el gasto público en vivienda han alcanzado mínimos históricos.
- Un **43%** de los hogares españoles que viven en alquiler de mercado están en situación de sobreesfuerzo económico, destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda y suministros. La media europea es del **24%**.

Datos de situación II

- La tasa de emancipación en España es de las más bajas de Europa, a finales de 2020 solo el **17,3%** de los jóvenes de entre 16 y 29 años vivían fuera de casa de sus padres.
- Hay **400.000** solicitudes en los Registros de Solicitantes de Vivienda Protegida.
- Entre 2008 y 2019 se han producido más de **600.000** desahucios; el 40%, por impagos de hipotecas, el 60%, por impagos de alquileres.
- Hay **23.000** personas sin hogar y **650.000** hogares sin ningún ingreso.
- En 10 años, la población de más de 65 años pasará del 18%, al **23,5%** del total y se estima un descenso de casi 20 puntos de la que tiene la vivienda en propiedad totalmente pagada, un 79% en 2021.

Necesidades

En su estudio *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*, Carme Trilla y Jordi Bosch estiman que para atender las necesidades residenciales presentes y futuras hasta el 2030 sería necesario incrementar el parque de alquiler social en unos **2,65 millones** de unidades, lo que supondría un 15% del total de viviendas principales.

Así mismo entre los 5,7 y 6 millones de nuevos hogares previstos, estiman que entre 2,3 millones y 3,6 millones necesitarán alguna forma de ayuda pública, ya sea en forma de vivienda social, ayudas al pago del alquiler, o vivienda protegida de compraventa.

Factores demográficos

Carlos Donat en su estudio *La incidencia de las dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona* destaca los factores demográficos que han contribuido al incremento y diversificación de las necesidades de vivienda

- Mayor población en edad de emancipación, reducción del tamaño medio de los hogares y llegada de población extranjera.
- Aumento de nuevas formas de convivencia; hogares unipersonales, familias sin hijos y los hogares monoparentales.
- Necesidades de mejora de la población
- Mayor población en edad avanzada con aumento de defunciones

Retos y oportunidades

- Impulsar la colaboración público privada: mecanismos de financiación y subvención y disponibilidad de suelo o edificios.
- Abordar la lucha contra la desigualdad y la protección de los colectivos más vulnerables.
- Reducir del impacto medioambiental de la construcción: materiales sostenibles e industrialización.
- Mejorar la eficiencia energética y sostenibilidad del parque
- Reducir la brecha digital mediante la incorporación de la digitalización en viviendas y edificios y la instalación de redes para la plena conectividad.
- Abordar los desajustes fiscales que afectan a la construcción de vivienda de alquiler de protección.

Consideraciones sobre la coyuntura actual

- Impacto de la situación generada por la pandemia de la COVID 19:
 - mayor tiempo en los hogares
 - desarrollo en el hogar de actividades que hasta ahora se producían en otros espacios
 - incremento del teletrabajo
 - reducción de la necesidad de espacio de oficinas y el efecto que podría tener la transformación de usos
 - Alteración de las cadenas de producción y suministro de materiales con el consiguiente incremento de costes de construcción y rehabilitación
- Crisis energética
- Aumento de los tipos de interés