Propuestas por el derecho a la vivienda 2026

Diez medidas para garantizar el derecho a la vivienda en la próxima legislatura.

Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

Diagnóstico de la crisis habitacional en España.

Disponer de una vivienda es un **derecho reconocido y una condición básica** para desarrollar un proyecto de vida pleno. Sin embargo, España arrastra desde hace décadas un problema estructural de vivienda que está en la raíz de buena parte de las desigualdades del país. Las dificultades para acceder a una vivienda adecuada y asequible, y para mantenerla, se han agravado en los últimos años. Como muestra el **Observatorio de Vivienda Asequible** de Provivienda, el coste de la vivienda ha crecido muy por encima de los salarios, lo que dificulta cada año el acceso de todas las personas a una vivienda.

La situación de las personas que viven de alquiler resulta especialmente preocupante. **Más de la mitad de los hogares que alquilan a precio de mercado supera el umbral del 30% de esfuerzo y más de un tercio el del 40%,** según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2025. La recomendación general del Banco de España y de la ONU es que ese porcentaje no sea superior a un 30%.

Por otro lado, los datos de desahucios siguen siendo preocupantes. En 2025 se practicaron **25.540 lanzamientos,** el 75% por impago de alquiler. Estas cifras reflejan una situación de emergencia habitacional que afecta especialmente a las personas más vulnerables, como las personas jóvenes, las familias monomarentales, las personas mayores o las personas migrantes.

La vivienda no es una preocupación sectorial, sino de país. A finales de septiembre se inició un movimiento de protesta en las calles por el derecho a la vivienda que cuenta con el respaldo de segmentos amplios de la sociedad, independientemente de su pertenencia política; y que refleja la creciente preocupación ante el continuado aumento de precios y la ausencia de alternativas.

Ante este escenario, es imprescindible impulsar políticas públicas que **garanticen el derecho a la vivienda y que promuevan un modelo de acceso y mantenimiento de la vivienda más justo, asequible, sostenible e inclusivo.**

En este documento se presentan propuestas sobre vivienda para **promover un cambio estructural en el país y atajar la emergencia residencial.** En definitiva, con vistas a mejorar las condiciones de acceso, asequibilidad y calidad de la vivienda para todas las personas.

Proponemos 10 medidas que pueden ser palanca de ese cambio estructural.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

1. Un pacto de Estado por el derecho a la vivienda.

Impulsar un Pacto de Estado que sitúe el **derecho a la vivienda por encima de la polarización política y dé continuidad a las respuestas públicas.** El acuerdo debe atender a las medidas que cuentan con consenso social en España, incorporar la experiencia de las entidades sociales y favorecer la cooperación entre administraciones. Este pacto de Estado aseguraría una política coherente y estable para alcanzar un compromiso compartido capaz de sostener la ampliación del parque asequible y la prevención de la exclusión residencial de manera sostenida y duradera.

Para hacerlo efectivo, el pacto debe **garantizar fondos suficientes y financiación estable, junto con una fiscalidad orientada a la función social de la vivienda.** Los compromisos deben traducirse en planificación a largo plazo, responsabilidades claras y seguimiento público. La estabilidad presupuestaria y normativa permitirá que las administraciones, los proveedores sociales y actores del sector privado desarrollen proyectos duraderos, sin que la garantía de derechos dependa de respuestas de emergencia.

2. Ampliar y preservar el parque social y asequible.

Ampliar de forma sostenida el parque de vivienda social y asequible, **priorizando el alquiler y las necesidades de quienes encuentran mayores barreras de acceso.**

Desde el ámbito estatal, establecer mecanismos que favorezcan la calificación permanente de la vivienda protegida, respetando las competencias de las comunidades autónomas. Entre ellos, condicionar la percepción de fondos estatales destinados a vivienda a que los inmuebles financiados mantengan de forma permanente su calificación y su finalidad social. Estos instrumentos deben **priorizar el desarrollo y la preservación de un parque público y social en alquiler**, estableciendo objetivos claros. De este modo se asegura que la inversión pública genere un patrimonio asequible y duradero y evita que las viviendas protegidas pierdan esa condición con el paso del tiempo.

Facilitar la participación del tercer sector en la provisión y gestión de estas viviendas, reconociendo su capacidad para combinar gestión residencial y acompañamiento social. La disponibilidad de suelo debe servir a este propósito,

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

mediante fórmulas que mantengan su destino social y permitan proyectos sostenibles. La promoción, adquisición y recuperación de viviendas deben integrarse en una estrategia territorial que acerque las soluciones a los servicios y oportunidades de cada comunidad, con criterios transparentes de acceso.

3. Viviendas en alquiler asequible con garantías.

Reforzar las bolsas de vivienda en alquiler como política pública para atraer inmuebles hacia el alquiler asequible. Este modelo combina garantías de pago y gestión del alquiler a las personas propietarias a cambio de la contención y reducción de rentas junto con condiciones que favorezcan la estabilidad residencial. Estas garantías deben **facilitar la incorporación de viviendas al programa y reducir las barreras de entrada,** manteniendo una relación clara entre el apoyo público recibido y la asequibilidad que se ofrece a los hogares.

Los programas deben incluir acompañamiento a ambas partes durante el acceso y la permanencia en la vivienda, con información comprensible, mediación y apoyo en la gestión de incidencias. También deben facilitar la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad de los inmuebles que lo necesiten. Combinar estas actuaciones permitirá recuperar viviendas para el uso residencial, atender a hogares con necesidades diversas y construir relaciones de alquiler basadas en la confianza y el cumplimiento de los compromisos.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

4. Una ley para las Housing Associations: los proveedores sociales de vivienda.

Regular por ley a los proveedores sociales de vivienda (*Housing Associations*) que reconozca a las entidades especializadas y les ofrezca un marco adecuado para desarrollar su actividad. La norma **debe facilitar inversiones mediante una fiscalidad favorable, acceso al suelo y mecanismos de financiación compatibles con su finalidad social.** Este reconocimiento ha de permitir que las entidades planifiquen a largo plazo y amplíen su capacidad de ofrecer viviendas efectivamente asequibles.

Este modelo permite **maximizar el impacto de la inversión pública mediante la atracción de capital privado paciente** hacia proyectos de vivienda con objetivos sociales verificables. La ley debe reconocer la finalidad social de estas entidades y establecer un régimen de gestión de vivienda que garantice la reinversión de los excedentes en la ampliación del sistema y en la mejora y sostenibilidad del parque. Así, la colaboración financiera reforzará la asequibilidad y la continuidad de las viviendas.

5. Financiación estable y fiscalidad al servicio de la vivienda.

Aumentar la inversión pública en vivienda, medida como porcentaje del producto interior bruto, hasta alcanzar al menos el 1% del PIB, acercándonos a la media europea. Este objetivo debe apoyarse en fondos suficientes, estables y plurianuales, que permitan sostener tanto la ampliación del parque como su gestión.

Desarrollar mecanismos de financiación y crédito público a los que puedan acceder entidades sociales para generar vivienda asequible. Estos instrumentos deben ofrecer condiciones adaptadas a la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas, y vincular el apoyo público al mantenimiento de precios asequibles y a un impacto social contrastable. Asimismo, **impulsar, a través de Casa 47, modelos de concesión que permitan incorporar suelo y vivienda de titularidad pública a la provisión estable de vivienda social y asequible,** con garantías de asequibilidad, adecuada gestión y permanencia de su finalidad social.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

La política fiscal debe facilitar la provisión social de vivienda y dirigir los incentivos hacia resultados de asequibilidad duradera, evitando que el apoyo público se desligue de su finalidad.

6. Prevenir la exclusión residencial y la pérdida de vivienda.

Prevenir la pérdida de vivienda mediante detección temprana, mediación y protección frente a los desahucios, con respuestas coordinadas que eviten la exclusión residencial. Los apoyos deben adaptarse a las circunstancias de cada hogar y prestar especial atención a los grupos en situación de mayor vulnerabilidad, entre ellos las familias monomarentales, las personas con discapacidad, las personas mayores, las personas participantes en programas de protección internacional o las víctimas de violencia de género. Los apoyos deben incluir ayudas específicas para ayudar a enfrentar pagos de vivienda inasumibles tras un cambio de situación como una pérdida de empleo.

Garantizar un acceso sin discriminación exige vías eficaces de reclamación y sanción ante prácticas discriminatorias, incluidas las de carácter étnico-racial.

Garantizar la aplicación del código de buenas prácticas hipotecario y ampliar el acceso a sus medidas, de modo que las personas en dificultades puedan recibir una respuesta efectiva antes de perder su vivienda. Facilitar la renegociación y la adaptación de cuotas y plazos a la capacidad económica de los hogares, con información accesible y acompañamiento durante el proceso. La prevención debe ser una función permanente de las políticas de vivienda y sociales, no una intervención que comience cuando la pérdida del hogar ya resulta inminente.

Cuando se produzca la pérdida de la vivienda o se paralice un lanzamiento por una situación de vulnerabilidad, deben existir **programas con financiación suficiente y estable que garanticen una alternativa habitacional.** Estos programas deben incluir acompañamiento social y ayudas que faciliten la integración en soluciones residenciales a largo plazo.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

7. Impulsar la rehabilitación sin dejar a nadie atrás.

Aumentar la inversión pública en renovación urbana y rehabilitación para alcanzar un ritmo de intervención suficiente que permita cumplir los compromisos asumidos de rehabilitar 900.000 viviendas en el periodo 2027-2030. Estos recursos deben contribuir **a mejorar la habitabilidad, combatir la pobreza energética y reducir las emisiones.** Asimismo, es necesario asegurar la estabilidad de los presupuestos destinados a estas políticas más allá de 2030.

Vincular las ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas en alquiler con la contención de los precios y con garantías que eviten desahucios y desplazamientos por la mejora de las viviendas. La mejora de los edificios debe beneficiar también a quienes los habitan, sin convertirse en un motivo para perder su hogar.

Eximir del IRPF las ayudas a la rehabilitación de la vivienda recibidas por personas en situación de vulnerabilidad. Su consideración como ganancia patrimonial genera una obligación tributaria que reduce el apoyo recibido o dificulta el acceso a estas actuaciones.

La fiscalidad no debe convertirse en una barrera para mejorar la habitabilidad, la accesibilidad y la eficiencia energética de los hogares con menos recursos. Por ello, las ayudas a la rehabilitación destinadas a hogares vulnerables no deben computar como ganancia patrimonial en el IRPF ni como ingresos para acceder a subsidios sociales.

Impulsar la adopción del Plan Nacional de Renovación de Edificios y del Plan Social para el Clima conforme a las exigencias europeas, con una orientación que integre accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad. Estos instrumentos deben diseñarse para priorizar a los hogares en situación de mayor vulnerabilidad y las viviendas menos eficientes. Para asegurar que las ayudas a la rehabilitación llegan a quien más lo necesita, deben implementarse instrumentos que permitan financiar hasta el 100% del coste de las obras de rehabilitación para hogares vulnerables.

Asimismo, los procesos de rehabilitación de viviendas y de regeneración barrial deben **incorporar salvaguardas sociales que eviten desplazamientos, incrementos inasumibles de costes y cualquier riesgo de pérdida de la vivienda.** Financiar oficinas de rehabilitación capaces de ofrecer apoyo técnico y social, acompañamiento y mediación entre las personas implicadas.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

8. La vivienda, un pilar de las políticas sociales.

Situar la vivienda como parte central de las políticas sociales, favoreciendo la **autonomía, la libre elección y la vida en comunidad.** Reforzar la coordinación entre vivienda y servicios sociales para ofrecer apoyos adaptados a las personas, sin separar la respuesta residencial del resto de sus necesidades.

Impulsar iniciativas de vivienda intergeneracional que contribuyan a afrontar la soledad no deseada y las dificultades de acceso de la juventud, respetando las preferencias y los proyectos de vida de quienes participan.

Extender las respuestas al sinhogarismo basadas en Housing First y Housing Led, que sitúan el acceso a una vivienda y los apoyos necesarios en el centro de la intervención. En protección internacional, promover el concierto social para facilitar viviendas autónomas y acompañamiento especializado. Estas actuaciones deben sostener la inclusión en el entorno comunitario y la estabilidad de los itinerarios personales, mediante servicios coordinados y financiación que permita dar continuidad a los apoyos.

9. Datos para conocer las necesidades y evaluar políticas.

Evaluar y mejorar el SERPAVI e implementar el IPVA para disponer de datos accesibles y territorializados sobre el alquiler. La información debe diferenciar los precios de los nuevos contratos de las actualizaciones de las rentas vigentes y servir para orientar las políticas públicas y evaluar la asequibilidad.

El conocimiento de la vivienda debe ir más allá de los precios. **Reforzar las estadísticas sobre necesidades residenciales, vulnerabilidad, sinhogarismo y esfuerzo económico de los hogares,** con mayor frecuencia y capacidad de seguimiento. Mejorar los instrumentos censales y las encuestas pertinentes, y conectar la información con la evaluación de las políticas. Medir quién accede a los apoyos, qué necesidades quedan sin respuesta y si las actuaciones mejoran la estabilidad residencial permitirá ajustar los recursos y rendir cuentas sobre sus resultados.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

10. Vivienda para vivir: fomentar el uso residencial habitual.

Orientar las políticas de vivienda a preservar su uso residencial habitual y su función como hogar. Abordar la turistificación y las viviendas de uso turístico (VUT) desde su impacto sobre la disponibilidad de viviendas y la vida de los barrios. Las decisiones públicas deben establecer **medidas de contención y priorizar las necesidades residenciales de la población** contando con información territorial suficiente para evitar que la sustitución de usos reduzca las posibilidades de vivir de forma estable en el entorno.

Reforzar la supervisión del alquiler de temporada para evitar usos elusivos que encubran necesidades de vivienda habitual y debiliten las garantías de las personas arrendatarias.

Al mismo tiempo, **impulsar mecanismos de movilización de vivienda vacía hacia el uso residencial y el alquiler asequible**, combinando incentivos, garantías y las herramientas públicas adecuadas. Estas actuaciones deben integrarse con la ampliación del parque social y asequible y las bolsas de vivienda, para que la recuperación de inmuebles se traduzca en hogares disponibles y asequibles.

PÚBLICO – Este documento y la información que contiene son propiedad intelectual de PROVIVIENDA y UTEs constituidas por Provivienda. Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida, alterada, almacenada en un sistema de recuperación ni transmitida.

www.provivienda.org

Asociación Provivienda

@provivienda_org

@provivienda_

@AsociacionProvivienda