

# Vivienda social en España

## Objetivo prioritario MITMA

Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo

24 de septiembre de 2020

## 0. INTRODUCCIÓN

- › Las **políticas públicas de vivienda en las últimas décadas** se han caracterizado por estar enfocadas al apoyo de la promoción de **vivienda protegida destinada a la venta**, y un escaso desarrollo de la **vivienda social, entendida como la vivienda de titularidad pública en alquiler a precios limitados**, que puede englobar también las ofrecidas en alquiler por parte de entidades especializadas del tercer sector.
- › La **vivienda social** constituye un **instrumento de política de vivienda** que ofrece alquiler a las personas y hogares con menor capacidad económica, y atiende a las situaciones de mayor vulnerabilidad social.

# 1. BOLETÍN ESPECIAL SOBRE VIVIENDA SOCIAL

## › OBJETIVO

Difusión de información acerca de la vivienda social, marcada con frecuencia, por un **menor volumen de datos e indicadores, en comparación con la vivienda libre.**

## › IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL

Instrumento clave para favorecer el ejercicio del **derecho a una vivienda digna y adecuada**, consagrado en el **artículo 47 de la Constitución Española** y objeto de la futura **Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda.**

## › FUENTES DE DATOS

**Eurostat, Ministerio de Hacienda y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**  
**Información aportada al Departamento por las comunidades autónomas, ayuntamientos de más de 20.000 habitantes y otras entidades locales.**

# 1. BOLETÍN ESPECIAL SOBRE VIVIENDA SOCIAL

## › ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DEL BOLETÍN

### i. LA ACTIVIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA (1981-2019)

- Datos sobre la evolución de la promoción de vivienda protegida sobre el total de vivienda construida, sus cifras en relación con la población y los hogares, así como los diferentes regímenes de tenencia a los que se ha destinado y los tipos de promotor de la misma.

### ii. EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL

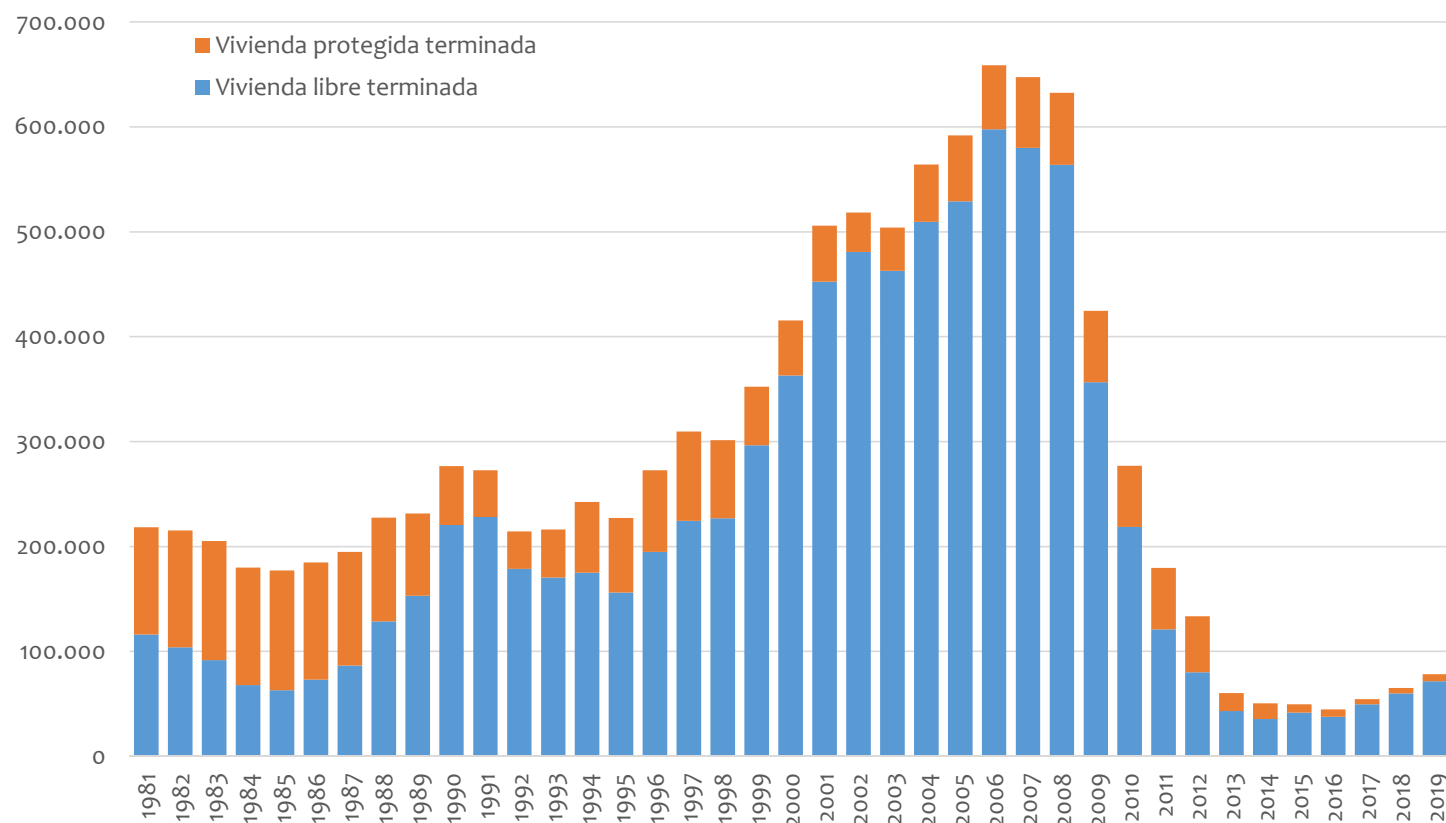
- Balance de la situación en España en comparación con el resto de países de la Unión Europea. Análisis del parque de vivienda social disponible, en base a las respuestas obtenidas por parte de las entidades públicas consultadas por este Departamento.

### iii. LA INVERSIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

- Estudio de la evolución de la inversión a escala europea, así como de los datos a nivel estatal publicados por el Ministerio de Hacienda relativos a las diferentes comunidades autónomas y entidades locales españolas.

## i. LA ACTIVIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA (1981-2019)

Gráfico. Evolución del número de viviendas terminadas en España: libres y protegidas.

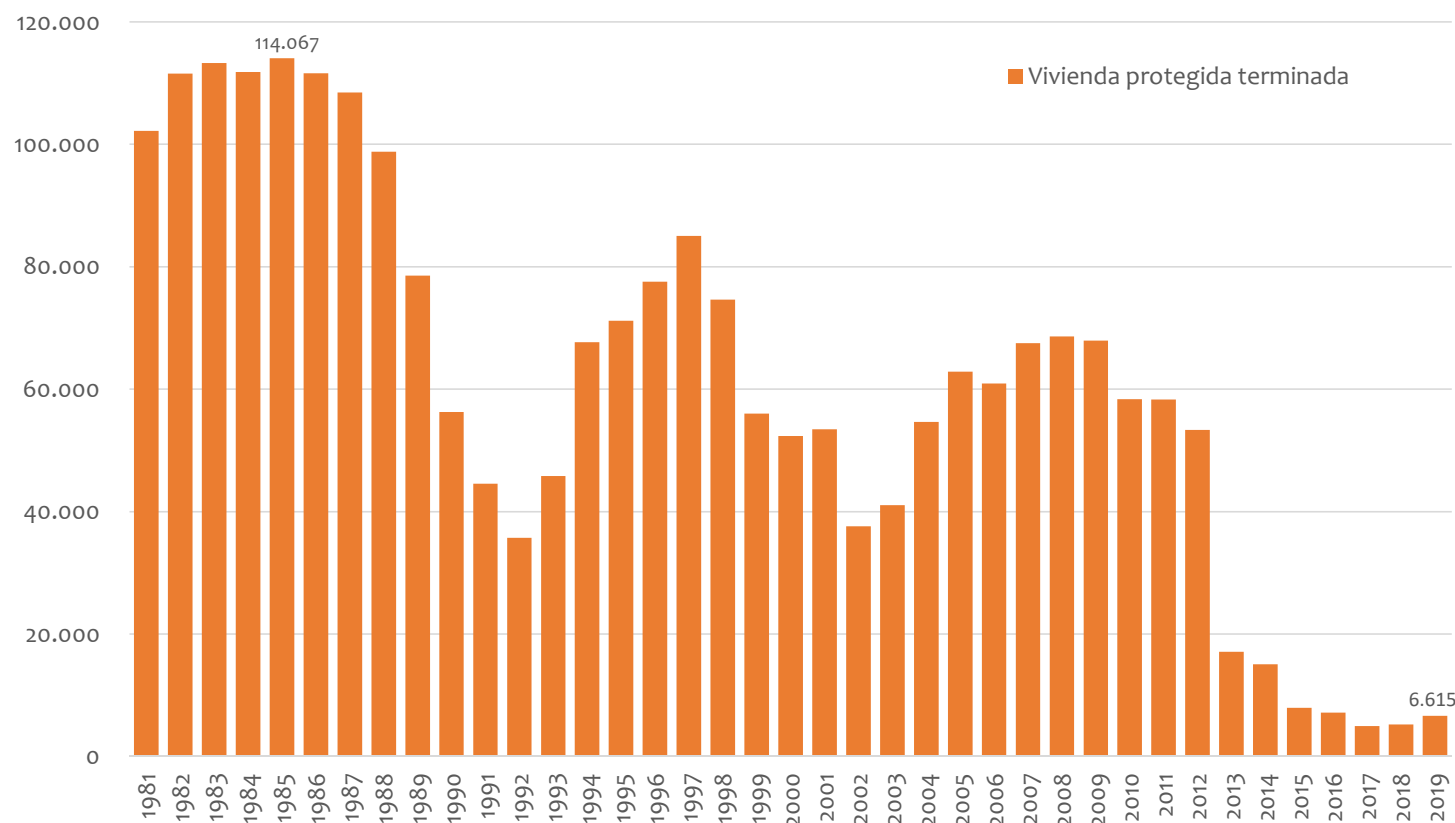


- > Cuando la producción de vivienda libre alcanzó su **máxima intensidad** en el periodo del “boom inmobiliario”, con cifras de viviendas terminadas próximas a las 650.000, la vivienda protegida apenas registró crecimiento.
- > La **etapa posterior de caída**, ha coincidido con la menor producción de vivienda protegida, apenas 5.000 viviendas protegidas al año.

Fuente: MITMA.

## i. LA ACTIVIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA (1981-2019)

Gráfico. Número de viviendas protegidas terminadas en España.

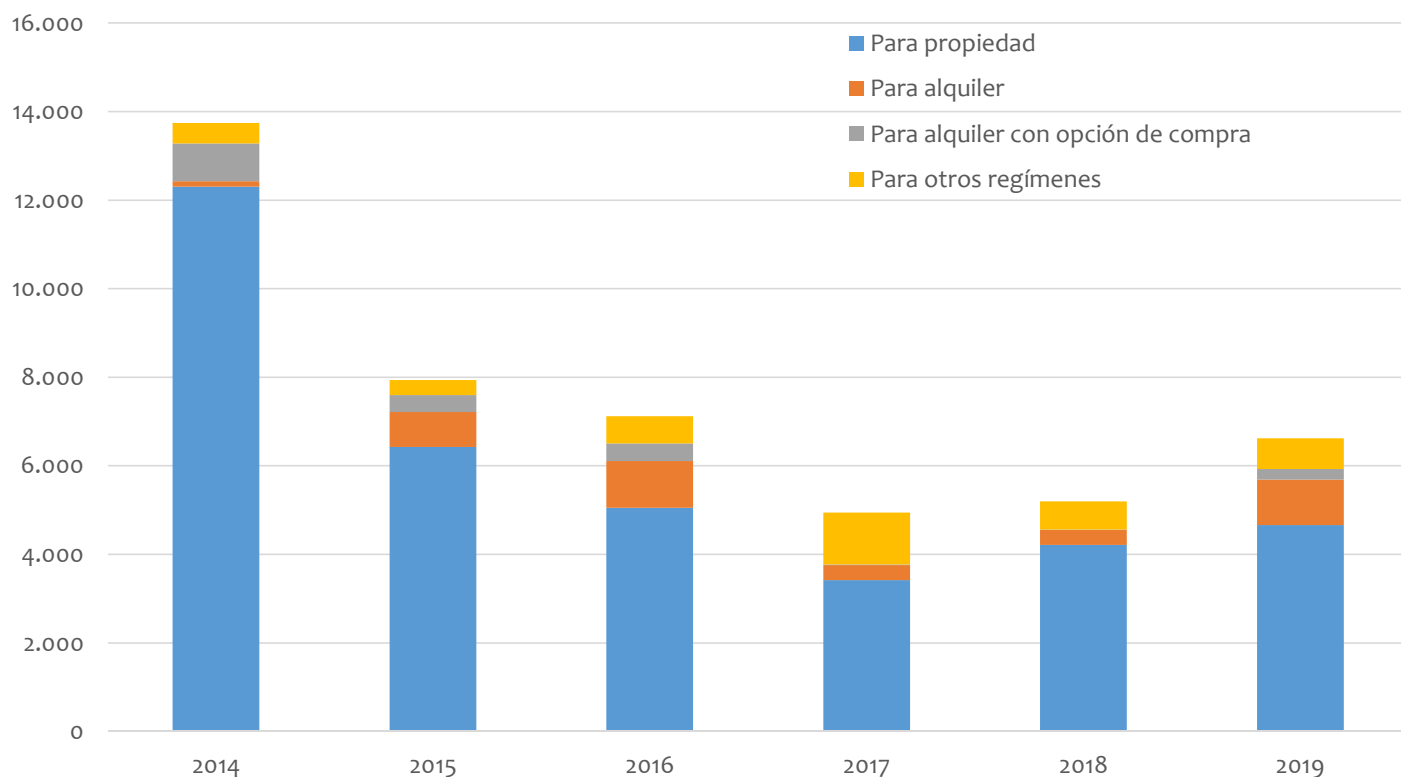


- > Total viviendas terminadas:  
10.969.914
- > Total viviendas libres:  
8.605.077 (78,4%)
- > Total viviendas protegidas:  
2.364.837 (21,6%)
- > Los datos más significativos de vivienda protegida sobre el total:
  - > Año **1985**: 67,2%
  - > Año **2002**: 7,2%
  - > Año **2019**: 8,5%

Fuente: MITMA.

## i. LA ACTIVIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA (1981-2019)

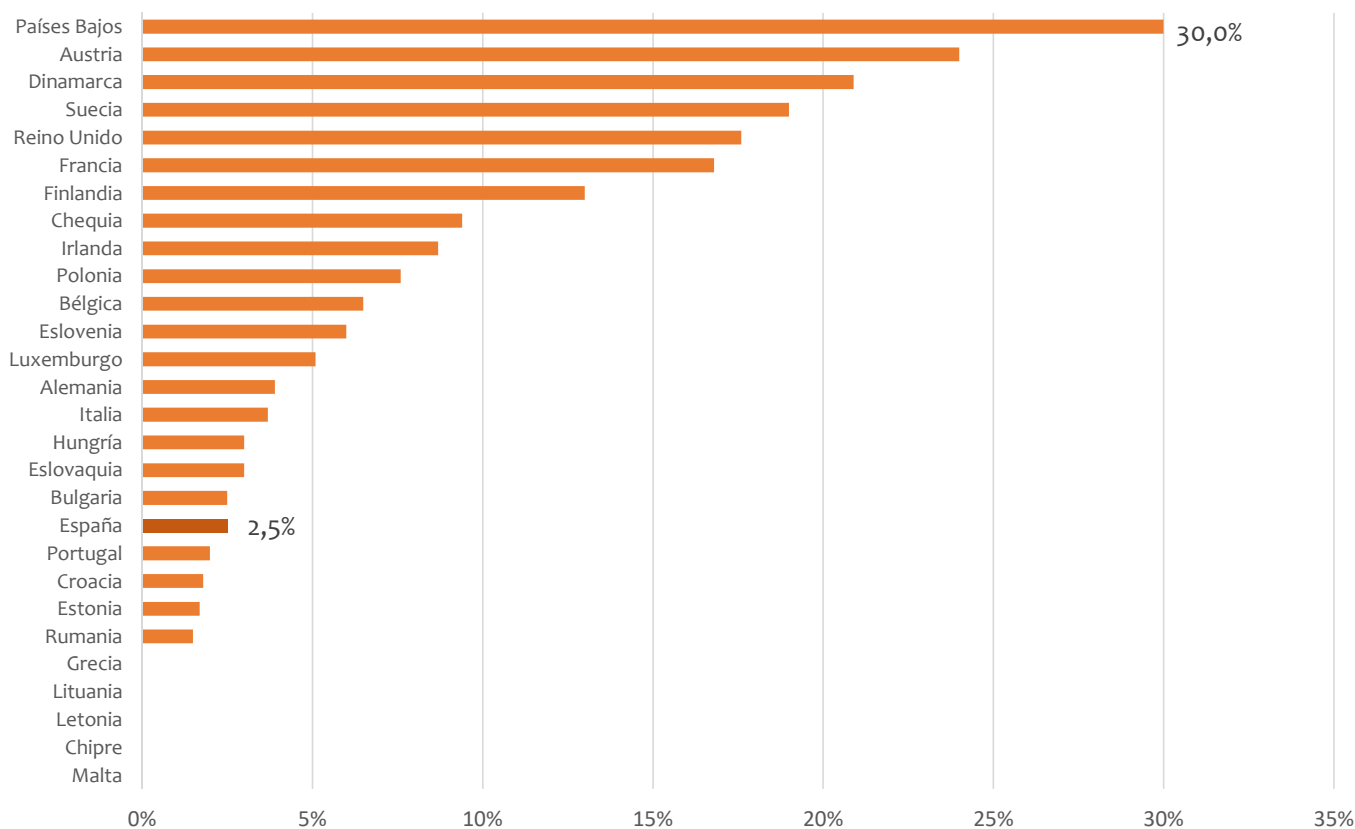
Gráfico. Viviendas protegida y regímenes de tenencia en el periodo 2014-2019. Calificaciones definitivas.



- > La promoción de **vivienda protegida destinada al alquiler** ha sido muy limitada a lo largo de las **últimas cuatro décadas**, con un porcentaje extraordinariamente reducido en comparación con la destinada a la venta.
- > **En 2019** apenas se construyeron **1.031 viviendas protegidas para alquiler**.

## ii. EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL

Gráfico. Porcentaje de vivienda social en Europa sobre el total de vivienda principal/hogares.

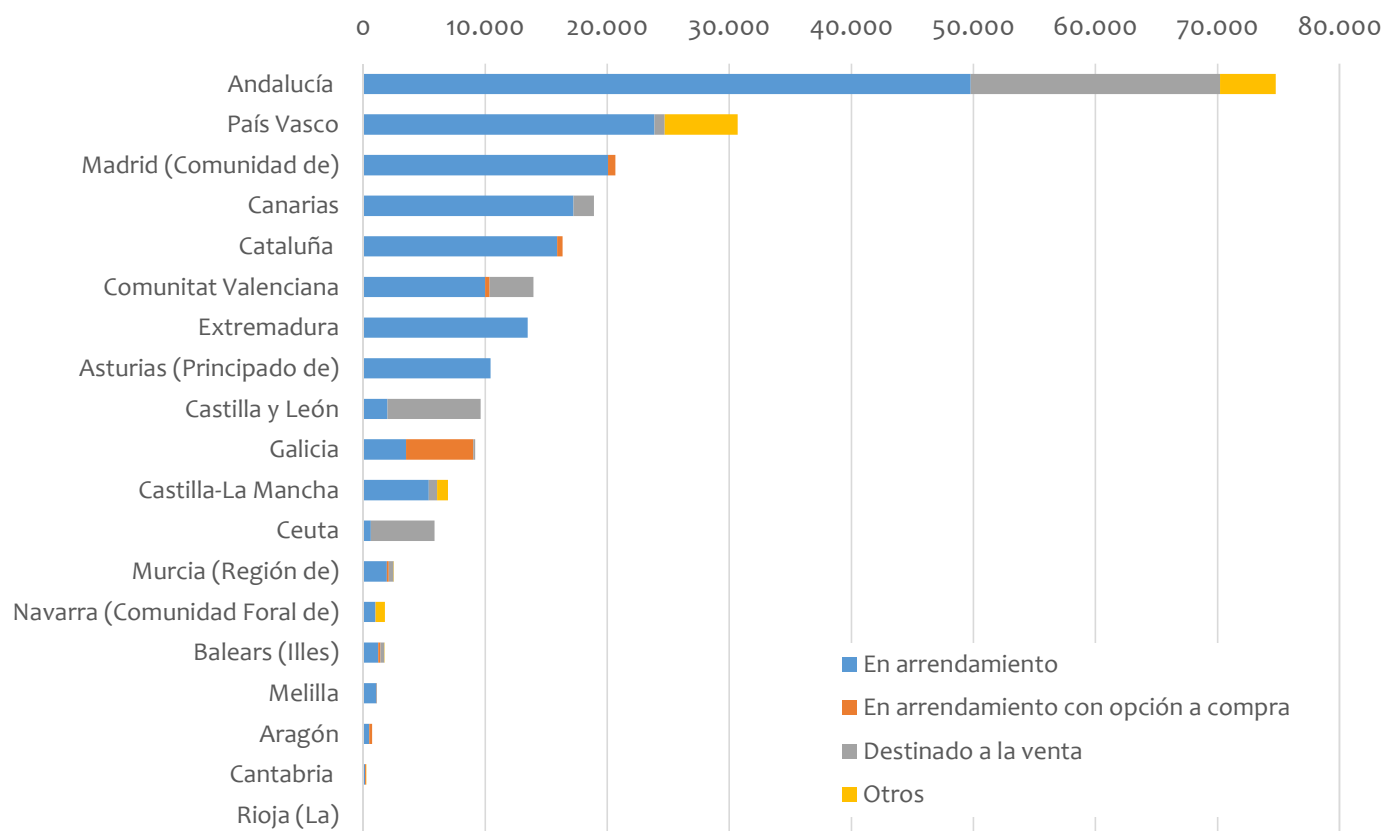


- › El porcentaje de cobertura de vivienda social en relación con los hogares, sitúa la **media de los países que conforman la Unión Europea en el 9,3%**.
- › Según algunas estimaciones el parque de vivienda social **estaría situado en el 2,5%, con lo que debería incrementar su parque en casi un 8%, para poder aproximarse a la media de los países europeos.**



## ii. EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL

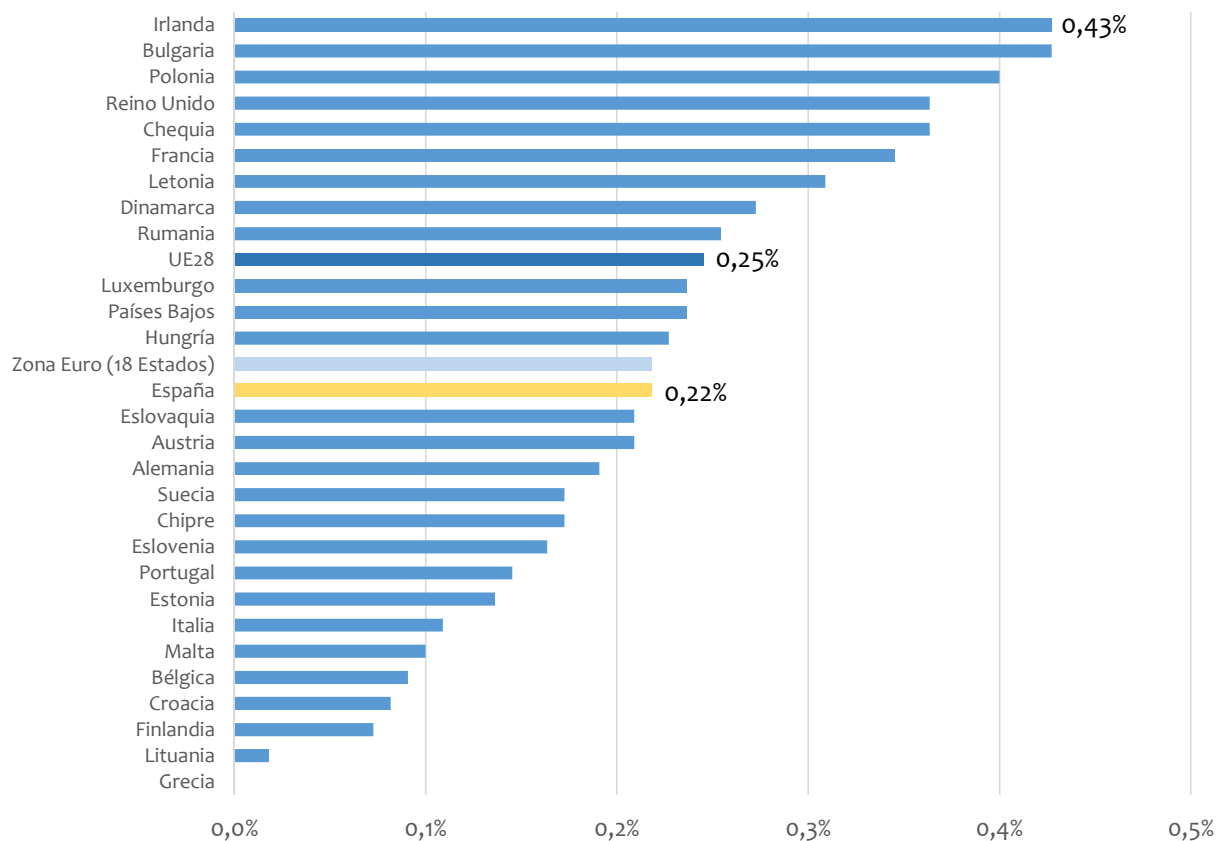
Gráfico. Parque de vivienda de titularidad de las CCAA. Número de viviendas según régimen de tenencia.



- › Considerando únicamente las de titularidad pública, se puede estimar que en España **existen 290.000 viviendas sociales** (un 1,6% de los hogares), de las que 180.000 son de titularidad de las CCAA y 110.000 son de titularidad de los Ayuntamientos.
- › Se trata de una cifra muy alejada de los más de 2,3 millones de viviendas protegidas construidas en el periodo 1981-2019.

### iii. LA INVERSIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

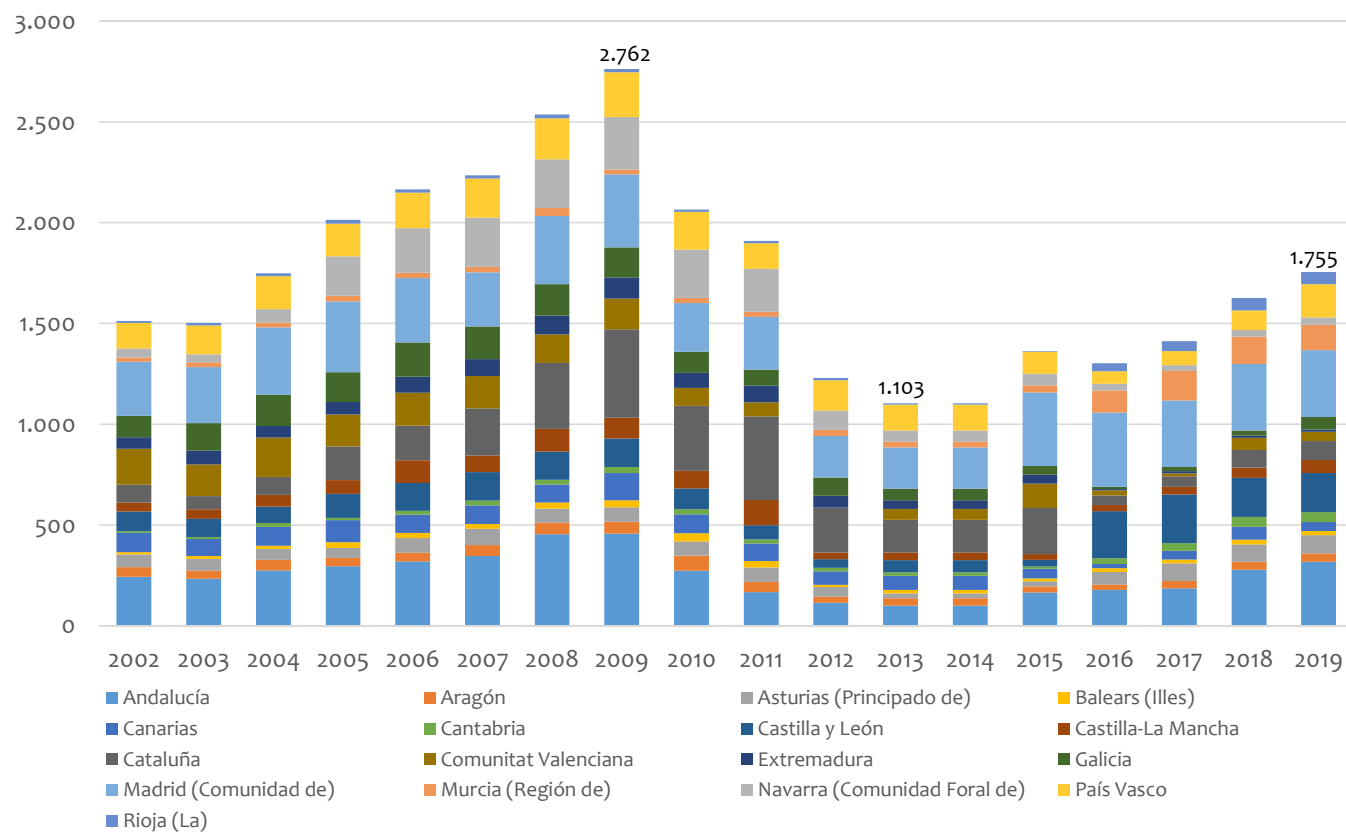
Gráfico. Gasto en promoción de la vivienda y fomento de la edificación (2007-2017). % respecto al PIB.



- > **El gasto medio anual en España**, del periodo 2007-2017, fue del **0,22% del PIB**, mientras el gasto medio de los 28 países que conformaban la UE en dicho periodo fue del **0,25%**.
- > Entre 2007 y 2017, **Irlanda** es el país que más destaca, con un gasto medio anual del **0,43% respecto al PIB**.

### iii. LA INVERSIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

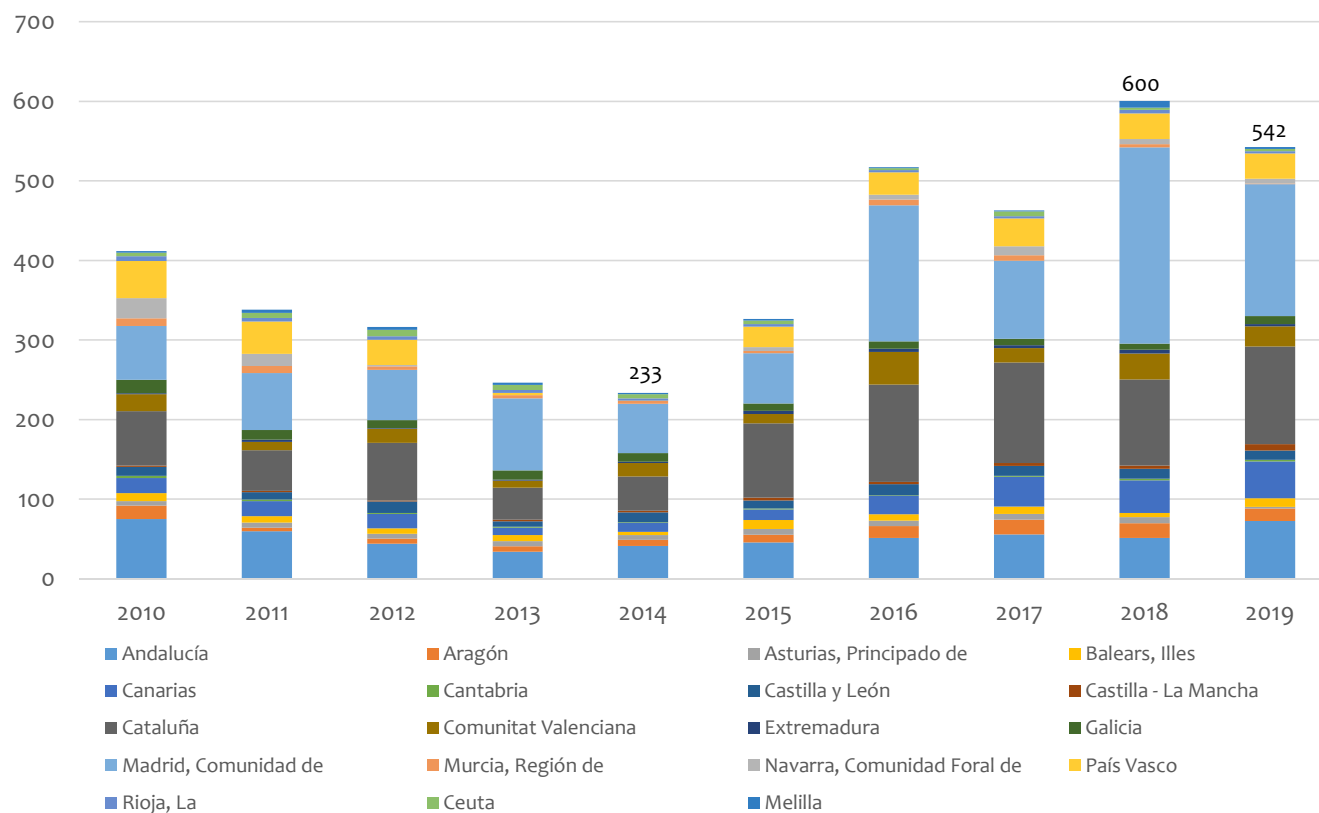
Gráfico. Inversión en vivienda 2002-2019, según presupuestos de las CCAA. Millones de euros.



- › La **inversión en vivienda** según los presupuestos de las **CCAA** alcanzó **valores mínimos en los ejercicios 2012-2014**.
- › Posteriormente, se ha recuperado ligeramente, alcanzando la cifra total de **1.755 millones de euros** en el 2019.

### iii. LA INVERSIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

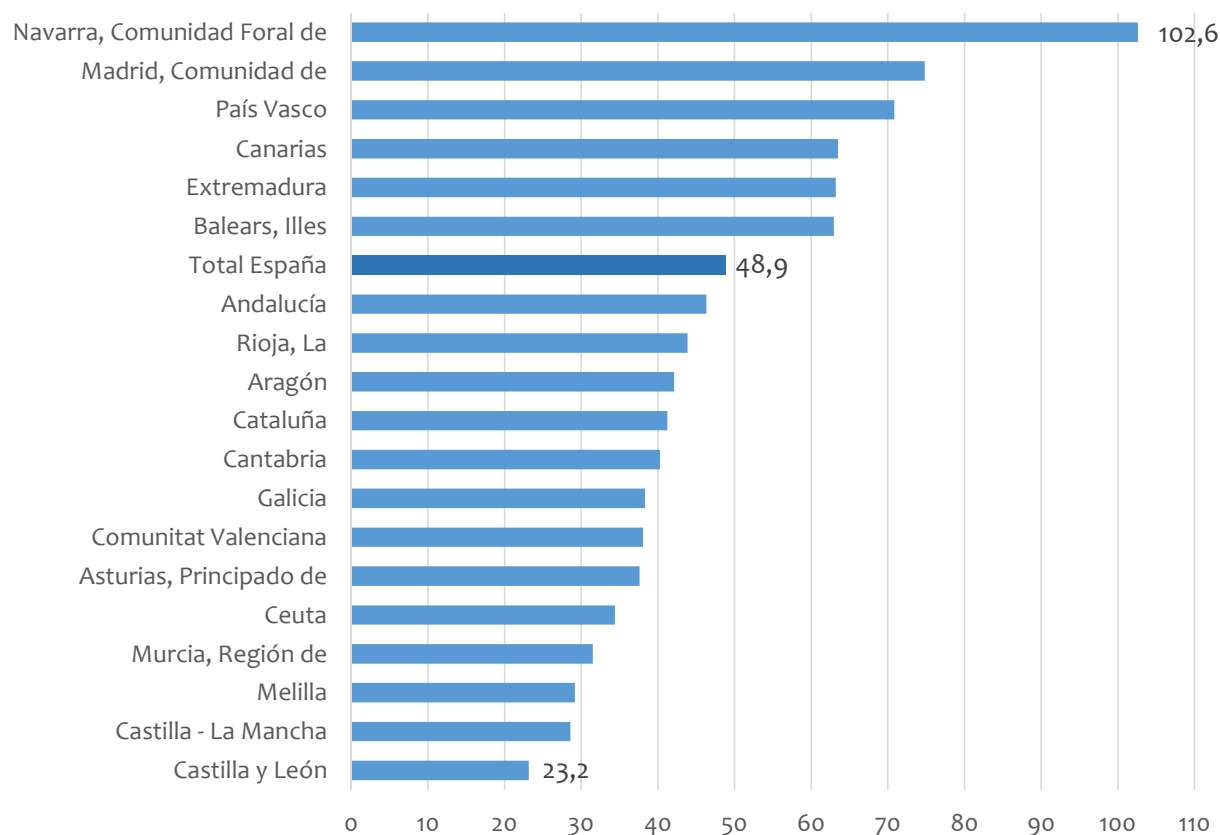
Gráfico. Inversión en vivienda 2010-2019, según presupuestos de los Ayuntamientos. Millones de euros.



- > La **inversión en vivienda** según los presupuestos de las **EELL** registra un cierto **repunte desde 2015**, alcanzando en 2018 los 600 millones de euros.
- > La inversión en vivienda agregada, de CCAA y Ayuntamientos **alcanzó en 2019 los 2.297,4 millones de euros.**

### iii. LA INVERSIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

Gráfico. Inversión en vivienda de CCAA y Ayuntamientos en 2019. Euros/habitante.



- › Si se analiza el gasto agregado por habitante, se observa que es **Navarra** la comunidad que más destina, con **más de 100 euros/habitante**, seguida de la Comunidad de Madrid y el País Vasco, ambas con algo más de 70 euros/habitante.
- › En el conjunto de España, esta cifra se situó en 2019 en **48,9 euros por habitante**.



## 2. VIVIENDA SOCIAL: MARCO DE ACCIÓN

### i. PLAN 20.000

Promoción de **vivienda en alquiler social o asequible** sobre suelo de titularidad pública en aquellas localizaciones en las que se ha registrado una mayor presión en el mercado, favoreciendo fórmulas de colaboración público-privada.

Las actuaciones de promoción de vivienda se desarrollan a través de tres vías:

- › Apoyo económico del Programa del **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**.
- › Acuerdos de **colaboración** con otras **Administraciones** Públicas.
- › Desarrollo de suelos de titularidad de la entidad pública **SEPES**.

### ii. MEDIDAS EN FAVOR DE LA OFERTA

A través de acciones en distintos ámbitos, crear un **entorno favorable** para la promoción de vivienda en alquiler a precios asequibles.

### iii. PLAN DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE

Instrumento clave para mejorar el parque de vivienda y la calidad de vida.

### iv. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA DE LA UE

Impulsar la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales.



## 2. VIVIENDA SOCIAL: MARCO DE ACCIÓN

### v. MARCO LEGISLATIVO

El impulso de la vivienda social requiere la adopción de medidas de carácter legislativo, entre las que se pueden destacar las siguientes:

- › **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, que incorporó mejoras en la regulación del contrato de arrendamiento y de fomento de la vivienda social, creando el sistema estatal de índices de referencial del precio del alquiler.
- › **Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda**, que ha mejorado la regulación para favorecer las actuaciones de vivienda social.
- › Próxima tramitación de una **legislación estatal en materia de vivienda**, que ofrezca cobertura jurídica y protección a la vivienda social y protegida, entendiéndola como un instrumento clave de las políticas públicas.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

## 3. LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

### i. NECESIDAD

El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, requiere la aprobación por parte del Estado de **una norma con rango de Ley que establezca las bases y garantías de su ejercicio en todo el territorio.**

### ii. OBJETIVOS

- › Regulación de las políticas de vivienda como servicio público de interés general.
- › Blindaje de la función social de la vivienda.
- › Promover el desarrollo de los parques públicos de vivienda estables.
- › Refuerzo del derecho de una vivienda digna a precio asequible.
- › Refuerzo de la planificación y cooperación interadministrativa en la materia.
- › Transparencia, seguridad e información como garantía del derecho a la vivienda.

### iii. PARTICIPACIÓN

Apertura del **trámite de consulta pública previa** para recabar la opinión de ciudadanos, organizaciones y asociaciones antes de la elaboración del proyecto legislativo.



# Vivienda social en España

## Objetivo prioritario MITMA

Boletín Especial del Observatorio de Vivienda y Suelo

24 de septiembre de 2020