

1ª Mesa Redonda: Estrategias para una adecuada política de vivienda en España

Dra. María Luisa Gómez Jiménez
Profesora Titular de Derecho Administrativo
Acreditada a Catedrática de Universidad
FUNDICOT

1. Objetivos y composición de la Mesa

Dedica el Congreso especial atención al problema que ocupa una de las prioridades para todos los españoles, el acceso a la vivienda, y lo hace en el Eje 2 dedicado no sólo al acceso a la vivienda sino a la confluencia de ésta con las necesidades sociales y la proyección de las ciudades como cuidadoras e inclusivas.

El pasado día 12 de noviembre de 2025, en el seno del XII Congreso Internacional de Ordenación del Territorio tuvo lugar una Mesa Redonda que abordó la actual temática de la Política de Vivienda en España. La sesión que estuvo moderada por **D. Luciano González Alfaya**, decano del Colegio Oficial de Arquitectos, contó con la participación de una destacada representación de las administraciones públicas y la academia. Así, participaron en ella **Fco. Javier Martín Ramiro**, director general de Vivienda del Ministerio; **Heliberto García Porto**, secretario general de Urbanismo y Vivienda de la Xunta de Galicia; **Saturnino Corchero Pérez**, director general de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana de Extremadura; **Elga Molina Roig**, directora general de Vivienda del Gobierno de Navarra; y **María Luisa Gómez Jiménez**, vicepresidenta de FUNDICOT y profesora de la Universidad de Málaga.

La sistemática de la sesión permitió la participación secuencial de cada uno de los integrantes de la misma con intervención centrada en aspectos clave para el debate que además supuso la puesta en valor de cuestiones que el moderador llevó a cabo durante la sesión y que se centraron en buscar las estrategias de futuro que se deberían abordar para resolver el problema de la vivienda en nuestro país.



Imagen 1: Integrantes de la mesa. De izquierda a derecha: Luciano González Alfaya (moderador), María Luisa Gómez Jiménez, Saturnino Corchero Pérez, Elga Molina Roig, Heliberto García Porto y Javier Martín Ramiro. Autor: Julián Bueno Risco.

2. Contribuciones al EJE 2 del Congreso en la temática Vivienda: sumario

El Eje 2, en el que la Mesa se enmarca, estuvo dedicado no sólo al acceso a la vivienda sino a la confluencia de ésta con las necesidades sociales y la proyección de las ciudades como cuidadoras e inclusivas.

La temática es analizada teniendo en cuenta los siguientes ejes:

2.1. Modelos de asentamientos y acceso a la vivienda: iniciativas y políticas de vivienda.

2.2. Resultados de las agendas urbanas y su evolución a las agendas urbano-rurales.

2.3. Adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos a las necesidades sociales y a las nuevas oportunidades de la integración suprarregional, sin áreas de desventaja comparativa. Papel de las áreas metropolitanas.

A esta Mesa, interesante y en la que confluyeron relevantes aportes, y tras el cierre del plazo de recepción de contribuciones para este panel, se recibieron contribuciones para todos los ejes, de las cuales se pasa a relatar los principales contenidos, aportes y relevancia con la temática examinada de las que siguen.

2.1. Modelos de asentamientos y acceso a la vivienda: iniciativas y políticas de vivienda

El primer eje del panel aborda aspectos conectados tanto a los modelos de asentamiento como las iniciativas y políticas de vivienda a ellos conexos. En este sentido destaca la ponencia que presenta José Cubell Puchades, profesor de la Universidad Pablo de Olavide, y que se titula: “Determinantes socioeconómicas en la estimación del precio de la vivienda para ámbitos territoriales infra municipales: análisis y jerarquización territorial por secciones censales para la ciudad de Córdoba”, y la comunicación presentada por los investigadores Juan Antonio Módenes Cabrerizo y Karen Ortega Burgos de la Universidad Autónoma de Barcelona/CED. Este segundo aporte se centra en las “Demanda habitacional en la Región Metropolitana de Barcelona – RMB: claves prospectivas y tasa de principalidad y el cambio de comportamiento de los hogares”. Ambas contribuciones aproximan la necesidad social de vivienda desde dos perspectivas diferenciadas.

En el caso del aporte de la UAB la atención se centra en el examen de la demanda habitacional, en un ejercicio analítico que utiliza la tasa de principalidad por edades (proporción de personas que lideran o son referencia del hogar respecto del total de la población en la cohorte).

Pensamos en un ejercicio de evaluación de la prospectiva preciso para poder entender la necesidad social de vivienda. La comunicación examinada a la luz del análisis geográfico y económico viene a revelar los componentes del sistema residencial que para los autores refleja:

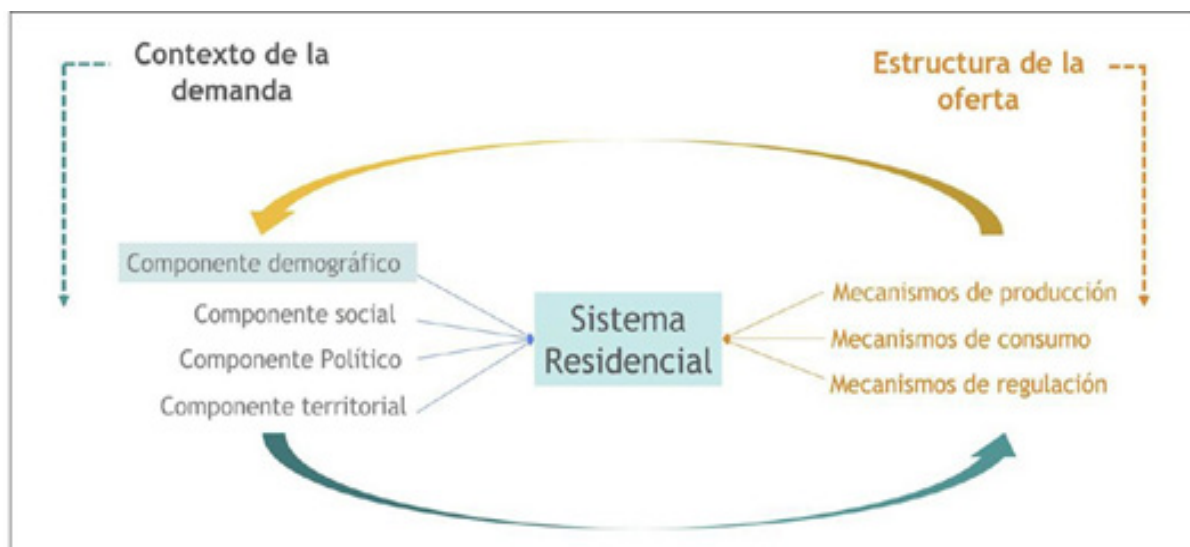


Imagen 2. Componentes del sistema regional. Fuente: elaboración propia

Si se tiene presente que uno de los mantras que venimos presenciando en materia de vivienda es la constatación de que existe un déficit de ésta, el trabajo de los profesores de la UAB resulta de interés al tratar de entender la forma en la que la evolución de los hogares puede evolucionar. En el estudio centrado en el área metropolitana de Barcelona se concluye que se puede producir una reducción de la tasa de principalidad entre 25 y 40 años y esto sugiere, una distorsión en la demanda de vivienda, precariedad y hacinamiento. Este análisis puede revelar futuros problemas vinculados a la difícil atención de la necesidad de vivienda cuando la demanda de ésta continúa creciendo a la vez que se intensifica la desigualdad intergeneracional.

En este contexto, la ponencia que presenta el Prof. Cubells abunda en otros elementos correlacionados, cuales sean los determinantes socioeconómicos para la determinación del precio de la vivienda en el ámbito infra municipal. La ponencia propone un modelo econométrico para la estimación del precio de la vivienda en Córdoba (España).

El análisis del Prof. Cubells permite detectar vulnerabilidades y aplica una metodológica diferenciada para el examen del valor residencial. Así señala que a diferencia de los modelos hedónicos que priorizan características físicas de los inmuebles, el enfoque propuesto se basa en la caracterización del entorno económico y demográfico como determinante del valor residencial. Esto permite al autor detectar zonas vulnerables o con riesgo de exclusión residencial lo que resulta idóneo como herramienta para la ordenación del territorio y la planificación urbana. Resulta de interés ese aporte porque examina la caracterización socioeconómica de la sección censal como “proxy” de calidad del entorno social y urbano.

El estudio analiza los determinantes socioeconómicos proyectándolos en el área de la ciudad de Córdoba, a nivel infra municipal.

Tabla aportada por el Dr. Cubells:

#	Variables ADRH (2.022)	Media	Mínimo	Máximo	Rango	Correlación
0	VALOR ABSOLUTO MEDIO VIVIENDA SS.CC. (VAM)	175.109	46.582	650.660	604.079	1,00
1	Renta bruta media por hogar (RBH)	40.784	16.693	143.364	126.671	0,86
2	Renta neta media por hogar (RNH)	33.586	15.640	98.221	82.581	0,85
3	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA SSCC (SM)	125,36	60,00	407,00	347,00	0,83
4	Fuente de ingreso: otros ingresos (FIOI)	1.824	88	14.241	14.153	0,82
5	Media de la renta por unidad de consumo (MUC)	19.494	8.092	44.854	36.762	0,81
6	Renta bruta media por persona (RBP)	15.779	5.260	38.000	32.740	0,78
7	Mediana de la renta por unidad de consumo (MANAUC)	17.764	6.650	38.150	31.500	0,77
8	Renta neta media por persona (RNP)	13.033	4.996	27.069	22.073	0,76
9	Fuente de ingreso: salario (FIS)	8.950	2.347	21.083	18.736	0,67
10	Tamaño medio del hogar (TMH)	2,55	2,10	3,70	1,60	0,40
11	Índice de Gini (GINI)	28,06	21,50	42,70	21,20	0,36
12	Fuente de ingreso: pensiones (FIP)	3.749	668	8.543	7.875	0,32
13	Distribución de la renta P80/P20 (DR)	2,45	1,80	3,60	1,80	0,27
14	Porcentaje de población española (PPE)	96,39	77,40	99,70	22,30	0,10
15	Total Población (P)	1.236	497	2.459	1.962	0,08
16	Porcentaje de población menor de 18 años (M18)	16,32	8,90	36,30	27,40	0,06
17	Porcentaje de población de 65 y más años (M65)	21,56	2,10	40,50	38,40	0,02
18	Edad media de la población (EM)	44,48	30,20	53,30	23,10	0,02
19	Porcentaje de hogares unipersonales (PHU)	28,06	9,00	47,90	38,90	-0,15
20	Fuente de ingreso: otras prestaciones (FIOP)	786	505	1.433	928	-0,17

Tabla 1. Estadísticos descriptivos de variables del estudio. Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos ADRH (INE, 2022)

Los resultados del análisis que plantea la ponencia permiten mapear el bien vivienda y calificar el precio del bien, en base a elementos tales como la renta de los hogares, la accesibilidad y la desigualdad. Esto es, señala el estudio: “Esto confirma que la vivienda es un bien posicional cuyo valor deriva de su inserción en la geografía social estratificada”.

La atención del modelo no se queda sólo en una propuesta local, sino que extrapola la metodología para, con la correspondiente actualización, contar con un instrumento para la toma de decisiones en la política de vivienda.

Administrativamente el trabajo, además, integra la necesidad de cruce de los datos obtenidos con otros como fuentes del catastro (régimen de tenencia o vivienda vacía), el registro de la propiedad, y las licencias turísticas.

Este estudio resulta prometedor y útil para otras propuestas que pudieran abundar en la materia. Algunas relevantes afirmaciones del trabajo apuntan que la desigualdad de la riqueza es en España considerablemente más alta que la desigualdad en los ingresos.

Sin embargo, añade el autor: “la elevada tasa de propiedad de vivienda en hogares españoles (75%) actúa como amortiguador de esta disparidad, ya que la vivienda llega a representar el 50% del patrimonio neto de los hogares”. Reflexión que nos resulta de especial utilidad porque la ratio

‘propiedad–alquiler’ es otro de los temas relevantes en la política de vivienda, al haberse apostado por un incremento de la vivienda en régimen de alquiler en detrimento del parque de viviendas en propiedad, y afectándose en cierta forma el diagnóstico final del Prof. Cubells.

Consideramos, ampliamente sugerente ambos aportes que conectan variables con demanda, realidad social, y consecuencias para la planificación territorial y urbana.

2.2. Resultados de las agendas urbanas y su evolución a las agendas urbano-rurales

El siguiente eje del panel enmarca la problemática de estudio en el marco de las agendas urbanas y en el específico supuesto de las agendas urbanas-rurales. De las contribuciones recibidas para este eje se ha considerado relevante la que presentan Claudia Cabrera Fernández, urbanista y arquitecta, Cristian Cabrera Falcón, geógrafo, y Ana Valerón Romero, arquitecta. Investigadores todos ellos de GESPLAN, que presentaron un aporte titulado: “Claves para la evolución integral de los territorios cuidadores: Agendas Urbano-Rurales”.

El estudio de los investigadores de GESPLAN se centra en el examen de las Agendas urbano-rurales con el fin de reconocerlas como sistemas vivos que sostienen simultáneamente a personas y ecosistemas evolucionando “hacia una agenda integral y holística orientada al equilibrio y la cohesión territorial”.

El aporte centra y sus reflexiones tomando en consideración la experiencia del Plan de Acción Local de la Agenda urbana y rural de Los Silos (Tenerife). Además, como señala la ponencia: “la fragmentación territorial ha supuesto un obstáculo para la planificación coherente, sostenible y equitativa”.

En este sentido el aporte reseñado enfatiza, desde la noción del periodo en el que nos encontramos como el siglo líquido -aquel en el que se producen adaptaciones sin pérdida de la consistencia estructural-, la necesidad de integración que buscan las agendas y que materializa las agendas urbano-rurales.

El examen de las agendas urbano-rurales se aterriza en el estudio para el caso de PAL AUR Los Silos, y se parte de un diagnóstico multidimensional e interdisciplinar, para identificar áreas funcionales, y reflexionar sobre la necesidad de abordar enfoques integradores en la ordenación del territorio pues la ciudad no puede existir sin el campo ni la naturaleza.

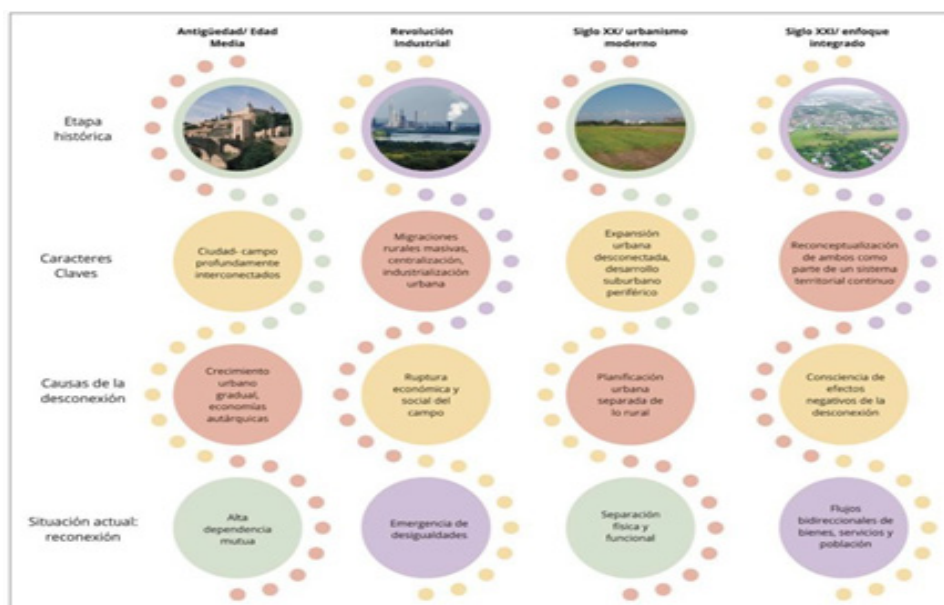


Imagen 3. Mapa conceptual, evolución histórica. Fuente: elaboración propia

2.3. Adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos a las necesidades sociales y a las nuevas oportunidades de la integración suprarregional, sin áreas de desventaja comparativa. Papel de las áreas metropolitanas

El tercer eje del panel atiende a la necesidad de adaptación de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos a las necesidades sociales. Es algo más que la atención a la política de vivienda para centrarse en la atención a las oportunidades de integración suprarregional y el papel de las áreas metropolitanas. En esta ocasión de los aportes recibidos se han seleccionado dos, que además vienen a reflejar experiencias internacionales.

Así, se seleccionan para la defensa y se integran en esta relatoría las ponencias tituladas:

- “Mejoramientos habitacionales y acceso a la vivienda adecuada: aportes desde la experiencia del Programa Mi Pieza (Argentina, 2021–2023)”, cuyas autoras son Giselle Andrea Aguirre y Mariana Celia Aranovich. Ambas, investigadoras del Centro para la Integración Socio Urbana (CISUR), y coordinadora del Relevamiento Nacional de Barrios Populares de Argentina (RENABAP), respectivamente.
- “Habitabilidad urbana en transformación: percepción ciudadana versus realidad territorial en una colonia en transición de un modelo expansivo hacia un modelo compacto de Puerto Vallarta”, de Horacio Ramírez Rodríguez, Jorge Ignacio Chavoya Gama, y Héctor Javier Rendón Contreras, profesores investigadores de la Universidad de Guadalajara en México.

Dos visiones que se proyectan en el espacio latinoamericano para confluir en la atención a la transformación urbana, tanto específicamente respecto de los programas de acceso a la vivienda en Argentina, como de las intervenciones desarrolladas para la habitabilidad urbana en el modelo compacto de Puerto Vallarta en México. La contribución de las investigadoras argentinas informa de las actuaciones que se vienen desarrollando para mejorar el acceso a la vivienda, en particular la creación del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y el Certificado de Vivienda

familiar (CVF), y se detalla el programa Mi PIEZA, implementado durante el período 2021-2023, en el marco de la política de integración urbana. Para el caso de la contribución de los profesores de la Universidad de Guadalajara, el estudio obedece a la investigación doctoral que se presenta y en la que se analiza la transición que ha sufrido la colonia Emiliano Zapata en Puerto Vallarta al pasar de un modelo expansivo de crecimiento a un modelo de esquema compacto. El aporte supone un avance interesante de la tesis doctoral que se viene desarrollando sobre la cuestión.

Así, la hipótesis de partida se expresa señalando que: “la habitabilidad no sólo debe medirse mediante indicadores técnicos (Ocupación del suelo, Espacio público, Movilidad, Servicios, Accesibilidad, Espacios verdes, Cohesión social), sino también desde la percepción social, pues los habitantes son actores centrales en la validación o cuestionamiento de las políticas urbanas y sus reformas, el ciudadano es el que sufre o goza el territorio. Así, se propone contrastar la evaluación objetiva del territorio con la percepción ciudadana sobre su entorno, para identificar si la transición urbana ha generado mejoras o deterioros entre lo planificado y lo vivido”. Resulta en el estudio relevante la distinción entre habitabilidad interna, referida a la vivienda y la habitabilidad externa que se predica de la interacción con el entorno urbano cercano. Pues bien, a esta interacción es a la que se refiere el estudio que se presenta, en el marco del cual se lleva a cabo un examen de indicadores de habitabilidad.

El examen de los indicadores y la proyección realizada concluye que: “la sostenibilidad urbana no se alcanza únicamente mediante densificación o eficiencia territorial, sino incorporando la voz de los habitantes como actores centrales en la validación de políticas y modelos de ciudad”. Es preciso volver la mirada hacia los desencadenantes humanos en la validación de las políticas y modelos de ciudad. No tan alejada esta última reflexión de la que nos traían en este panel los trabajos del Prof. Cubells, o los aportes con los que comenzábamos el presente eje.



Imagen 4: Intervención de Javier Martín Ramiro. Autor: Julián Bueno Risco.

Dimensiones						
1. Ocupación del suelo	2. Espacio público y habitabilidad	3. Movilidad y servicios	4. Complejidad urbana	5. Espacio verde y biodiversidad	6. Metabolismo urbano	7. Cohesión social
Sub-dimensiones						
Diversidad de viviendas	Compacidad corregida Sub-dimensión ELIMINADA	Modo de desplazamiento de la población	Índice de diversidad urbana	Índice biótico del suelo	Consumo energético por sectores y Demanda energética por sectores	Índice de envejecimiento
Compacidad absoluta	Calidad del aire	Proximidad de la población a redes de transporte público alternativa al automóvil	Equilibrio entre la actividad y la residencia	Espacio verde por habitante	Producción local de energías renovables Sub-dimensión ELIMINADA	Población extranjera
	Confort acústico	Reparto vial público: peatona-vehicular	Proximidad a actividades comerciales de uso cotidiano	Cubiertas verdes	Autosuficiencia energética a partir de energías renovables Sub-dimensión ELIMINADA	Titulados de tercer grado Sub-dimensión ELIMINADA
	Confort térmico	Proximidad de la población al aparcamiento para bicicletas	Actividades densas en conocimiento	Proximidad de la población a espacios verdes	Consumo hídrico por sectores y Demanda hídrica por sectores	Viviendas con protección oficial
	Accesibilidad vial	Aparcamiento para el vehículo privado fuera de la calzada	Continuidad espacial y funcional de la calle corredor	Índice de funcionalidad de los parques urbanos	Regeneración de aguas marginales Sub-dimensión ELIMINADA	Dotación de equipamientos públicos Sub-dimensión ELIMINADA
	Proporción de calle	Déficit infraestructura teórico de aparcamiento para el vehículo privado		Biodiversidad del arbolado	Autosuficiencia hídrica Sub-dimensión ELIMINADA	Proximidad de la población a servicios públicos Sub-dimensión ELIMINADA
	Percepción espacial del verde urbano	Operaciones de carga y descarga de mercancías fuera de la calzada		Conectividad de los corredores verdes urbanos	Autoproducción de alimentos Sub-dimensión ELIMINADA	Eficiencia del sistema urbano Sub-dimensión ELIMINADA
	Proximidad de la población a los servicios básicos	Infraestructuras de servicios			Cierre del ciclo de materia orgánica Sub-dimensión ELIMINADA	Participación social Sub-dimensión AÑADIDA
					Emisión de gases de efecto invernadero en la atmósfera Sub-dimensión ELIMINADA	Sentido de pertenencia Sub-dimensión AÑADIDA
					Contaminación lumínica	Colaboración social Sub-dimensión AÑADIDA
						Confianza social Sub-dimensión AÑADIDA

Tabla 2. Sistema de indicadores y condiciones para ciudades grandes y medianas a utilizar. Fuente: elaboración propia.

3. Intervenciones y debate en la Mesa Redonda sobre Estrategias en política de Vivienda

Así, la intervención de **Javier Martín**, en calidad del director general de vivienda del Ministerio, fue la que inició el debate poniendo en primer lugar en valor de la colaboración interinstitucional para abordar el problema de la vivienda, así como la necesidad de llevar a cabo acciones que lleguen a las capas de población que lo precisan, aunque para ello en ocasiones deba acudir a la adopción de medidas de carácter coyuntural, pues la emergencia habitacional lo demanda, pero que es preciso plantear propuestas estructurales pues “las medidas de hoy son la solución de mañana”. Ello sin perjuicio de que haya que adoptar medidas necesarias para que se puedan minimizar y resolver el impacto del problema hoy.

Por ello presentó el director general una estrategia de futuro que incluía tres bloques diferenciados. El primer bloque fue la atención al claro desequilibrio entre oferta y demanda. Y afirmó: “como todo desequilibrio entre dos elementos que se producen en cualquier mercado o ecosistema que estemos tratando, el enfoque debe ser también múltiple. Y, en este caso, tenemos que tener un enfoque de oferta y también un enfoque de demanda”. Así, los números presentados fueron suficientemente elocuentes para apuntar que existe en la actualidad un déficit en la oferta de vivienda asequible para la demanda de ésta, pues hemos pasado en 2008 de producir más de 600.000 viviendas al año a producir poco más de 100.000 viviendas al año.

Este desfase entre la oferta y demanda de vivienda cada vez se incrementa más.

Año	Hogares Nuevos	Viviendas Terminadas	Déficit Anual Aprox.	Déficit Acumulado
2021	183.000	~90.000	-93.000	~300.000
2022	185.000	~95.000	-90.000	~400.000
2023	188.000	98.000	-90.000	~500.000
2024	183.000	100.980	-82.000	~700.000
2025	~200.000	~110.000	-90.000	~800.000

Tabla 3. Elaboración propia a partir de Informe de Estabilidad Financiera, otoño 2025 (www.bde.es); Observatorio de Vivienda y Suelo (OVS), Boletines 2024-2025 (www.mivau.gob.es) y Banco de España.

Incide, en este sentido, el director general en que la oferta que se produzca lo sea a precios asequibles, y que integren el componente social para los entornos más vulnerables. Esto significa, en la expresión del Ministerio, facilitar no sólo a quien precise vivienda sino facilitar la colaboración público-privada. Hay, además, una parte de la oferta que sólo puede ser abordada: “mediante iniciativa pública porque la iniciativa privada no va a entrar ni a asumir el riesgo ni tampoco va a entrar a cubrir determinadas capas, salvo que las administraciones le den las garantías suficientes”. En esta proyección social, manifestada en todas sus variables, destacó en la intervención del director general, la apuesta por integrar la perspectiva territorial, pues las estrategias que se desarrollen deben hacerlo acompañadas de dinámicas que permitan el desarrollo socioeconómico, y que se conecte con la noción de ciudades sostenibles. Esto es, se puso encima de la mesa la tensión entre el espacio rural y el urbano de las megalópolis, y las tensiones que se observan respecto de la demanda de vivienda, pensando en la puesta en marcha de actuaciones que permitan una cohesión social a nivel territorial. Así se propone canalizar la demanda que vaya a los territorios intermedios o a un territorio más rural.

En segundo lugar, abordó el director general lo que calificó como la dignidad del parque de vivienda, desde la perspectiva de rehabilitación, de renovación, de regeneración. En palabras del director general: “estamos perdiendo entornos, estamos perdiendo con esos entornos, culturas, formas de hacer, y esto hace que perdamos parte de nuestra identidad en el fondo”. En este contexto se plantearon la búsqueda de soluciones que permitieran: “canalizar la renovación y la rehabilitación de viviendas a un menor esfuerzo de recursos de las administraciones y podamos concentrar los recursos de las administraciones allá donde no es posible que eso subsista solo, es decir, a entornos más vulnerables, barrios con más vulnerabilidad o a entornos con un abandono mayor que no pueden ser recuperados si no es por las administraciones como son el entorno rural o núcleos de mediano tamaño”.

Finalmente, la atención a las fórmulas constructivas centró también la atención de la intervención que incorporó el concepto de la industrialización en el proceso constructivo, con el fin de mejorar la eficiencia energética de las edificaciones y reducir las emisiones de CO² del parque inmobiliario. Sostuvo, en su intervención, el valor de la sostenibilidad, social, económica y ambiental, pensando en el territorio como elemento fundamental en el que confluyen todos estos elementos y proponiendo una colaboración interadministrativa e interinstitucional precisa y necesaria para encontrar respuestas estructurales y no meramente coyunturales al problema.

A continuación, intervino **Heliberto García Porto**, director general de Urbanismo y Vivienda de la Xunta de Galicia, que llevó a cabo un análisis centrado en la cuestión más relevante de las estrategias de vivienda a futuro. Inició su presentación poniendo en el debate los datos relativos al desplome de la construcción de viviendas en Galicia. Así se ha pasado de picos históricos de 45.000 viviendas iniciadas a unas 4.000 en la actualidad (tocando un mínimo histórico cercano a 100 viviendas en el año 2015). A ello se ha sumado una subida exponencial de los precios del alquiler de vivienda, pero con una diferencia, pues Galicia se diferencia por tener prácticamente un 18% de vivienda vacía, sin que haya grandes tendedores de vivienda con carácter general. El mercado depende abrumadoramente de personas físicas: entre un 96% y un 97% de la vivienda en alquiler está en manos de pequeños propietarios, esto, en palabras del director general, marca la diferencia respecto a otras partes del territorio nacional. Además, se destaca que el perfil demográfico de estos propietarios muestra una edad media de 62 años; se trata en su mayoría de pensionistas que utilizan estas rentas para complementar sus ingresos. Es decir, Galicia presenta una paradoja territorial: mientras el Eje Atlántico sufre una presión de demanda extrema, el interior cuenta con un stock significativo de vivienda vacía. Este diagnóstico diferenciado permite al director enfatizar que las medidas deben ser también diferentes para abordar el problema de la vivienda en la Comunidad Autónoma.

Así, se presentan dos líneas de actuación, de un lado una línea que tiene que ser la coyuntural, atender de una forma inminente a las primeras necesidades de vivienda y por lo tanto esto tiene que provenir a través de ayudas; ayudas al alquiler, ayudas a la compra; y de otro lado se plantean medidas para la legislatura que incluyen los instrumentos técnicos y metas de la legislatura (2024-2028).

Según señaló el director general para 2026, el presupuesto en vivienda alcanzará los 350 millones de euros. El objetivo de legislatura es construir 4.000 viviendas de promoción pública con una inversión de 750 millones de euros, además de movilizar suelo para 25.000 viviendas (donde el 80% será protegida). Medidas para las que se busca además el consenso, con participación de los agentes implicados. En este sentido también se apuntan los contactos realizados con el sector de la construcción industrializada, habiendo constituido un grupo de trabajo sobre industrialización en el sector.

Dos elementos relevantes se expusieron, además, en la presentación del director general, de un lado la puesta en valor de los Proyectos de Interés Autonómico cuya declaración vendrá a permitir a la Administración agilizar trámites de suelo residencial de forma excepcional. Además, el mecanismo incluye el uso de la expropiación y gestión directa para reducir los plazos de tramitación a la mitad, permitiendo que la urbanización y la edificación puedan ejecutarse de forma simultánea. Como ha señalado: “lo que se hace es, conjuntamente con los ayuntamientos, localizar o delimitar ámbitos

de suelos urbanizables que están incluidos ya en los propios planes generales y se delimitan conjuntamente con el Ayuntamiento, ya que, aunque estén delimitados en el plan general, a través de este proyecto de interés autonómico lo que se puede hacer es reajustar la delimitación a efectos de garantizar su viabilidad, evitar incluso afecciones que no estaban contempladas en el propio plan. Lo que da una mayor flexibilidad a este desarrollo es, con una vez habilitada esa declaración, incluye ya ese interés autonómico, lo cual permite que sea la propia Xunta de Galicia quien haga el desarrollo a través de la aprobación o de la tramitación de la ordenación de ese ámbito con una tramitación simplificada y abreviada, reduciendo los plazos a la mitad”.

Medidas de agilización procedimental a la que se sumó la presentación del Programa REXURBE, iniciativa autonómica que permite la adquisición y rehabilitación en conjuntos históricos que han sido declarados como bienes de interés cultural (BIC), con el fin de convertirlos en vivienda pública, y con ello no sólo se recupera el patrimonio edificado, sino que se consigue asentar a la vivienda joven, o retenerla. Él explica que el programa se incluyó en la Ley de rehabilitación y regeneración urbana del año 2019.

Además, especifica que la Xunta actúa adquiriendo viviendas mediante ofertas públicas, enfocándose fundamentalmente en conjuntos históricos con un alto valor patrimonial (con declaración de Bien de Interés Cultural o BIC) y en ayuntamientos de menos de 20.000 habitantes, para luego rehabilitarlas directamente e incorporarlas a los parques públicos municipales. Programa de relevante interés y proyección territorial.

En suma, nos presentan: “modificaciones normativas y legislativas que ayuden a simplificar la tramitación sin perder garantías”.

Tras la intervención del director general de Galicia tuvo la oportunidad de presentar las propuestas autonómicas extremeñas, su director general de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, **Saturnino Corchero**, a la sazón responsable en el momento del Congreso de estas cuestiones, pues la Comunidad Autónoma se encontraba en pleno periodo electoral. El responsable del gobierno extremeño señaló que uno de los elementos relevantes para el adecuado diagnóstico en las políticas de vivienda es poner en valor la colaboración público-privada, destacando a su vez la idiosincrasia y necesidades diferenciadas en el caso extremeño.

Se trata, por tanto, de buscar soluciones que se adapten a las densidades de la población y a sus realidades administrativas. Pues, como señala el director general: Extremadura es una comunidad rural e identificó algunas cuestiones clave con sus respuestas específicas. Así, señaló: “la necesidad de impulsar la rehabilitación y regeneración urbana; dinamizar la vivienda en el ámbito rural; facilitar el acceso a los jóvenes; potenciar el parque público de vivienda en alquiler; y disponer de suelo finalista”.

En este contexto y respecto de las medidas para facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, se propuso actuar tanto en la vía de adquisición (mediante la construcción de vivienda pública, aval joven, ayudas directas a la entrada) como en la del alquiler (bono joven y ayudas al alquiler).

Respecto de la dinamización de la vivienda en el ámbito rural, apuntó el director general que, si bien es una región eminentemente rural, sufre problemas de vivienda vacía, obsolescencia del parque

inmobiliario y escasez de oferta de alquiler. Para solucionarlo, abogó por la agilización urbanística, el impulso a la vivienda protegida y auto promovida, y las ayudas a la rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad.

A esta medida se suma la necesidad de: “potenciar el parque de vivienda pública en alquiler”, para ello se apuntó a la agilización urbanística y a la simplificación administrativa, pues debería disponerse de suelo preparado no sólo para facilitar el acceso a la vivienda sino también como motor de la dinamización socioeconómica, ya se traten de actividades productivas o de dotaciones e infraestructuras.

Hay, además, en relación con esta medida, la necesidad de llevar a cabo un impulso necesario a la rehabilitación y regeneración urbana, teniendo para ello en cuenta las adaptaciones normativas a las tipologías locales¹.

Bajo estas premisas se detallaron algunas de las medidas adoptadas en la Comunidad Autónoma que se vinculan a la digitalización de los instrumentos de planeamiento, que permita contar con un “Portal de Suelo”: Una herramienta digital a golpe de clic donde se puedan consultar de forma transparente las clasificaciones de suelo y sus parámetros urbanísticos y de edificabilidad. Esto permitiría una actualización de los instrumentos de planeamiento municipal.

El director general se detuvo, entonces, en explicar que el modelo extremeño cuenta con oficinas comarcales financiadas por la comunidad autónoma. Así, desde el punto de vista organizativo, Extremadura cuenta con 26 oficinas comarcales y se hace hincapié en el apoyo técnico a los pequeños municipios. Estas oficinas dotan a las mancomunidades, de arquitectos y juristas que asisten a los ayuntamientos en la redacción del planeamiento, gestión urbanística y tramitación de licencias.

A estas medidas se añadieron otras sobre fiscalidad, tanto directa como indirecta (bonificaciones en el IRPF o reducciones en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales), como incentivo clave para facilitar el acceso a la compra a los sectores más jóvenes.

Finalizada la presentación del director general de Extremadura continuó con la presentación de **Elga Molina**, directora general de Vivienda del Gobierno de Navarra. La presentación de la directora general arrancó con unos datos clave, Navarra cuenta con un parque de vivienda protegida que representa el 23 % del total de vivienda por encima de la media europea, con una población relativamente pequeña en relación con la media nacional, lo que hace el caso navarro especialmente interesante. Su estrategia combina la intervención en el mercado, el impulso de nuevas tipologías y la movilización de vivienda, sustentadas en las siguientes propuestas y políticas. De un lado, existe un sistema de ayudas garantizadas, como herramienta pionera a nivel nacional que sólo comparten con el País Vasco. Esto significa que no están sujetas a convocatorias cerradas. Si el ciudadano cumple los requisitos, la ayuda se concede mediante partidas presupuestarias ampliables (sistema de derecho subjetivo). Esto es posible porque se parte del diseño de partidas presupuestarias ampliables de tal forma que los presupuestos son ampliables asegurándose con ello que los fondos estén disponibles.

¹ Así, se explicó que en el caso de Extremadura no tienen nada que ver los pueblos del norte de Cáceres con los de Badajoz, de tal suerte que si no se distinguen estas realidades se impide y bloquea las actuaciones de rehabilitación.

Además, se realizan pagos directos al promotor, aunque el beneficiario real sea el inquilino o el adquirente de vivienda. Ello dota de seguridad al promotor, eliminando el riesgo de impago y fomentando la confianza en el sector privado. En este contexto se destacó la puesta en marcha de iniciativas como la de Sarriguren que permitirá incrementar la construcción de vivienda protegida, en tal magnitud, que se espera que el 90 por ciento del parque inmobiliario del municipio sea vivienda protegida.

En otro orden de ideas, y en el desarrollo de la Ley Estatal de Vivienda (12/23 de 24 de mayo), Navarra ha apostado por la declaración de zonas de mercado tensionado y se ha llevado a cabo la declaración autonómica de 21 zonas en el mes de Julio de 2025, lo que ha sido acompañado de un conjunto de medidas entre las que se encuentran las prórrogas contractuales de los contratos de alquiler, y otras 52 medidas más². La responsable aproximó algunas de las 52 medidas, las que consideró más novedosas para el sector. Así, se destacó la puesta en marcha de planes con los ayuntamientos que señaló: “nos va a permitir establecer líneas estratégicas conjuntas con cada uno de ellos y reconociendo la diversidad territorial y los problemas concretos de cada uno de estos 21 ayuntamientos”.

Entre las medidas previstas se integra la captación de vivienda vacía integrándola en el sistema público, ofreciendo garantías a los propietarios (pago de rentas, anticipos de hasta cuatro mensualidades) y permitiendo a los inquilinos acceder a ayudas y precios limitados. Así, para movilizar las viviendas vacías o edificios con problemas estructurales desatendidos, propone implementar el alquiler forzoso (cesión obligatoria) y la enajenación forzosa, buscando alternativas más ágiles que la expropiación para recuperar los inmuebles.

Téngase en cuenta que en la Comunidad Autónoma se ha aprobado recientemente, la Ley 9/2025 de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible³. Esta norma que fue destacada en la ponencia ha supuesto un cambio: “trascendental en el modelo y régimen de adjudicación de las viviendas protegidas en Navarra, introduciendo importantes avances en la mejora del acceso a una vivienda adecuada y asequible”⁴.

De las novedades de la norma se destacaron la siguientes:

A) Establecimiento de nuevas modalidades de vivienda protegida que permitieran integrar la máxima tipología posible. Así se prevé la puesta en marcha de las “Viviendas de alquiler asequible”, nueva tipología de protección con un precio intermedio (8,2 €/m² frente a los 6,5 €/m² de la vivienda tradicional), pensada específicamente para la capa de la población que no puede acceder al mercado privado, pero que tampoco cumple con los requisitos para acceder a la vivienda protegida convencional.

B) “Derecho de Superficie”: Una de las medidas relevantes es la que prevé el derecho de uso de la vivienda por 75 años, (prorrogable hasta 99 años), tras lo cual la vivienda revierte de nuevo a

² <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/Paginas/2025/140725-objetivos-plan-estatal-vivienda.aspx>

³ Así, esta norma fue seguida por la aprobación de la Ley 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2020, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra (BOE de 20 de diciembre de 2025, núm. 305).

⁴ Exposición de Motivos de la Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

la Administración. Esto garantiza una estancia a largo plazo, pero elimina el derecho a herencia para evitar la especulación.

C) A esta medida se suma la “cesión de suelo en derecho de superficie a promotores privados”, la ley facilita la cesión de suelo público de forma gratuita o casi gratuita a entidades privadas para que construyan y gestionen mediante derecho de superficie, exigiéndoles a cambio que sean entidades de lucro limitado.

En suma, se trata de medidas que abordan el problema proponiendo un aumento de la oferta de vivienda mediante estas ideas.

Para la atención a la “Vivienda Colaborativa” (co-housing) y la diferente introducción de tipologías, se propone un fuerte impulso a las cooperativas de autopromoción de vivienda, ofreciéndoles acompañamiento técnico y subvenciones directas que pueden cubrir hasta el 35% del coste máximo de la vivienda, anunciándose que se habían iniciado los trámites para la elaboración de una “ley de vivienda colaborativa”⁵.

La interesante aportación del Gobierno Navarro en este punto converge con otras iniciativas europeas, y con la adaptación a las necesidades poblacionales, al prever viviendas de uso privado y espacios comunes destinados a múltiples usos. La titularidad de esta vivienda va a recaer sobre una cooperativa formada por personas socias, quienes tendrán el derecho de uso exclusivo de sus viviendas y espacios compartidos a largo plazo. Las viviendas colaborativas construidas bajo derecho de superficie o concesión administrativa revertirán a los 75 años a la Administración, de esta forma se viene a asegurar la finalidad pública del suelo y disminuir la especulación sobre la vivienda. Además, anunció la directora general la puesta en marcha de una serie de ayudas para hacer frente a la constitución de las cooperativas, para que “sean las personas las que construyan sus propias viviendas”.

Otra propuesta regulatoria interesante es el “Decreto de habitabilidad”, norma que viene a sustituir al texto vigente desde 2004, y que nace con el objetivo de: “garantizar que todas las viviendas de la Comunidad foral reúnan unas condiciones mínimas dignas y adecuadas para el desarrollo vital de las personas”.

La idea que subyace a la nueva regulación es la necesidad de adaptación de las viviendas a las exigencias de eficiencia energética, pero combinando éstas con la nueva y específica realidad de las viviendas, especialmente las que se ubican en centros históricos o se encuentran en procesos de rehabilitación. Se trata con ello de dar respuesta a la existencia de un parque muy envejecido de casas de grandes dimensiones (caseríos) dando la oportunidad de que se pueda actuar en estas viviendas garantizando siempre el derecho a una vivienda digna.

Complementariamente a lo anterior se presentó la puesta en marcha del plan EtxeON, un nuevo plan de vivienda pública que prevé la construcción de 735 viviendas en cinco años. La iniciativa, con una inversión superior a 160 millones de euros, impulsará modalidades como el alquiler asequible, el alquiler social, el derecho de superficie, y las cooperativas en cesión de uso.

⁵ Puede verse alguna información relevante sobre este proyecto de Ley que se encuentra, cuando estas líneas se redactan en elaboración en: <https://www.noticiasdenavarra.com/economia/2026/02/18/vivienda-colaborativa-navarra-solucion-especulacion-inmobiliaria-10716166.html>

Todas las promociones se desarrollarán bajo criterios de eficiencia energética y sostenibilidad, con el objetivo de ampliar el parque público y garantizar el acceso a una vivienda digna en la Comunidad Foral. Según puso de manifiesto la directora general el Plan se instrumenta a través de las siguientes medidas:

- Ejecución compartida: El plan se lleva a cabo, por una parte, a través de la empresa pública Nasuvinsa⁶ y, por otra parte, mediante una empresa mixta (conformada por un 50% de capital público y un 50% de la empresa privada que gane la licitación).
- Volumen de construcción: El objetivo de esta primera fase del plan es permitir la construcción de un total de 735 viviendas.
- Diversidad tipológica: Las viviendas proyectadas bajo este plan combinarán las diferentes tipologías habitacionales y modalidades que ofrece el sistema navarro.
- Rehabilitación rural: Además de la nueva promoción de viviendas, el plan incorpora un paquete específico destinado a impulsar un plan de rehabilitación rural en la Comunidad.

Finalmente, la directora informó de la puesta en marcha del Observatorio de Vivienda de Navarra, modificación en cuanto a la actividad del Consejo Nacional de la Vivienda de Navarra, y atención específica, en la regulación aprobada, a la gentrificación residencial, un mapa completo de iniciativas y actuaciones que resultan especialmente sugerentes y de interés.

Siguiendo con el turno de intervenciones, se llevó a cabo la presentación de **María Luisa Gómez**⁷, de las principales propuestas para abordar el problema de la vivienda. Partiendo de la descripción de un escenario actual, en el que la tecnología forma parte de nuestras vidas y condiciona muchas de nuestras actividades, permitiendo, por ejemplo, la puesta en marcha de aplicaciones y gemelos digitales que puedan ayudarnos en la toma de decisiones en materia de vivienda.

Pero la tecnología, que precisa conocer con detalle los parámetros de los que se parte en la propuesta de actividades, da soluciones también cuestionables, pues en la política de vivienda hay que conjugar muchos intereses a veces contrapuestos.

En primer lugar, apunta la ponente a la necesidad de abordar un enfoque integrado que parta entre otras cuestiones de la política de rehabilitación de vivienda, pues el parque inmobiliario español está envejecido y necesita actuaciones que permitan acondicionarlo, para evitar cuestiones importantes como, por ejemplo, la pobreza energética.

La atención a los objetivos de desarrollo sostenible que deben estar presente en la política de vivienda, como en todas las políticas públicas que las administraciones públicas desarrollen en nuestro país, parecen, en la reflexión de la autora, lejos de alcanzarse. Con especial incidencia en los que se refieren al número 11, respecto de la búsqueda de ciudades y asentamientos humanos resilientes, inclusivos, seguros, y sostenibles.

⁶ <https://www.nasuvinsa.es/es>

⁷ Profesora Titular de Derecho Administrativo. Acreditada a Cátedra de Universidad en la Universidad de Málaga.

En este sentido, la autora destaca que no sólo basta, para hacer efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, el aseguramiento de políticas que permitan el acceso a una vivienda, sino que esta vivienda debe ser adecuada.

Así, se presentan dos enfoques en la política de vivienda. El enfoque AFP (Affordability), lo que hemos venido a llamar el nivel de asequibilidad de la vivienda, que en otro idioma se traduce como accesibilidad, y el enfoque ADAPT, que piensa en el grado de adecuación de la vivienda a quien debe ocuparla. Este segundo enfoque parece haberse olvidado, porque la vivienda no es un bien que pueda ser adaptado, o valorizado en función de la necesidad de quien en ella reside.

Sin embargo, si queremos edificar vivienda, se propone que debe ser resiliente, y se entiende en esta resiliencia también la adecuación. Además, la tecnología está presente también en las viviendas, sin que la regulación haya realizado avances al respecto, más allá de la Ley de calidad de la arquitectura de 2022; se señala la necesidad de que la legislación autonómica se ocupe de la domótica.

Y se apunta: “debe tocarse el tema éste porque la regulación de la introducción de la tecnología a la vivienda es importante si no queremos caer en la deriva de que sean los grandes operadores multinacionales”.

Se apunta otra cuestión vinculada al envejecimiento progresivo de la población, que afectará a la forma en la que debe adaptarse también la vivienda. Y pensar en las intervenciones en vivienda como intervenciones urbanas porque la vivienda debe integrarse en la malla urbana y por tanto requiere un enfoque que integre las zonas verdes, la movilidad, y por qué no, la integración en las ciudades inteligentes.

Todo ello, además, debe integrar aspectos vinculados a la inclusión social, porque la vivienda puede ser un elemento de exclusión social, y la tecnología tampoco ayuda en este sentido sino se tienen las adecuadas capacidades digitales.

La autora destaca, además, el problema que enfrentan quienes viven solos, los que cómo el defensor del pueblo señalara en 2013, son prisioneros de sus viviendas, bien por temas de accesibilidad, bien porque la vivienda, siendo el único activo al que tienen acceso, no les permite una integración más allá en el espacio urbano.

Aquí, resulta especialmente relevante la función que desempeña la ordenación del territorio y el urbanismo, y el abordar los problemas con perspectiva interdisciplinar.

Finalmente, esta sostenibilidad social, que debe complementarse, además, desde la sostenibilidad ambiental, económica, y urbana, puede y debe orientar las respuestas que se proponen.

Se constata, además, un dato relevante el parque de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en España no representa más del 3,3 por ciento.

Indicador	Cuantía
Viviendas protegidas totales	596.693
Parque público (titularidad autonómica y municipal)	318.000
% vivienda protegida sobre viviendas principales	3,4 %
% parque público sobre hogares	1,72 %
Alquiler social (estimación Banco de España)	300.000
% alquiler social sobre viviendas principales	1,5 %

Tabla 4. Elaboración propia a partir de publicaciones Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Parque de vivienda protegida en los principales países de Europa

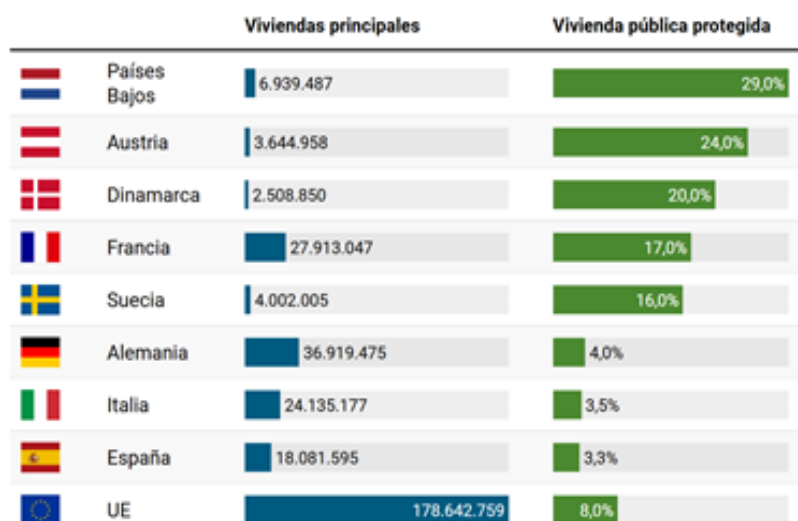


Figura 3. Parque de vivienda Fuente: Ministerio de Vivienda, INE, Eurostat y Housing Europe

La exposición finalizó con la comparativa y breve análisis de la “Ley andaluza de Vivienda” (Ley 5/2025, de 16 de diciembre, vigente desde el 24 de enero de 2026).

Para concluir que: “hasta que no integremos los dos ejes, el eje AFP y el eje ADAPT, cualquier medida que adoptemos, por muy valiosa que sea, por muy estupendos resultados inmediatos que parezca que han resuelto algún problema puntual, si eso no lo integramos en una ordenación del territorio coherente, o en un sistema coherente, estaremos hablando de una sostenibilidad inconclusa”.

La mesa de vivienda fue moderada por **Luciano González Alfaya**, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG), que planteó algunas preguntas relativas en un primer momento a la existencia de cierta culpabilización que parecen realizar los ciudadanos cuando enfrentan los dramas que provoca las dificultades de acceso a la vivienda.

Dado que las comunidades invitadas habían mostrado sus estrategias de vivienda pensando en la falta de vivienda adecuada y de vivienda pública la pregunta se centraba en dar respuesta a la inquietud que la vivienda promueve, como primera preocupación de los ciudadanos según el CIS.

La Mesa coincidió en la valoración de que es preciso llevar a cabo una difusión de lo que se está haciendo para mejorar la transparencia y la comunicación de las propuestas, y tratar de buscar mecanismos de coordinación, o activar los existentes, para permitir que se produzcan más coincidencia y espacios de consenso que de disenso.

La segunda cuestión relevante que se planteó en la sala tuvo que ver con la atención a la forma de la tenencia de la vivienda. En este punto, pareció consensuado en la Mesa que no se debe apostar por un solo modelo, sino que debe convivir la vivienda en propiedad con la de en régimen de alquiler.

Además, se apuntaron otras fórmulas de tenencia que han sido menos exploradas o conocidas como, por ejemplo, el cohousing, el coliving, el derecho de superficie, entre otras, y se apuntó la labor relevante en materia de atender a la necesidad social, pues la política de vivienda debe poner a las personas en el centro del debate, no se trata de una política de ladrillo sino para y por las personas.

La atención a la vivienda que ha evolucionado como derecho, reconocido como tal en instancias internacionales, revela, además, que la atención al bien no debe ser objeto de mercantilización y que la conciencia ahora social apunta en ese reconocimiento al acceso a la misma o la mejora del acceso como una importante asunción de función pública.

Pues como apuntó el director general de Vivienda y Suelo, a nivel del Ministerio, la iniciativa pública entrará donde la privada no puede llegar para no dejar nadie atrás.

Se plantearon relevantes temas en la materia, nociones que señalaban la distinción entre problema de la vivienda y/o problemas de la vivienda, pues ni es uno sólo ni se pueden resolver de manera individual o sencilla sino con la confluencia de todos y en colaboración de la iniciativa pública y la iniciativa privada.

4. Conclusiones de la Mesa

Así, la Mesa abordó cuestiones complejas y generó suficiente debate que puso encima de la mesa cuestiones de diferente magnitud que suponen no sólo la constatación de la experiencia que en su caso ejercen los gestores públicos en la política de vivienda, sino las dificultades intrínsecas vinculadas a la puesta en marcha de propuesta innovadoras que satisfagan el interés general.

Recogemos a continuación algunas de las principales ideas:

Conclusión (Nº + idea clave)	Síntesis
1. Déficit estructural	Se constata un déficit persistente de vivienda asequible por el desequilibrio entre creación de hogares y viviendas terminadas, con efectos directos sobre precios y accesibilidad.
2. Corto plazo + estructura	Las medidas coyunturales (ayudas al alquiler, avales, incentivos) son necesarias para la emergencia, pero deben integrarse en estrategias estructurales de medio y largo plazo.
3. Enfoque territorial	No existe una única crisis: coexisten áreas tensionadas con territorios con vivienda vacía, obsolescencia y baja oferta de alquiler; las políticas deben adaptarse a cada realidad.
4. Suelo y agilización	Aumentar oferta asequible exige disponibilidad de suelo y reducción de plazos mediante simplificación procedimental con garantías e instrumentos específicos que incrementen la viabilidad de la promoción protegida.
5. Rehabilitación e industrialización	Rehabilitar y regenerar (incluidos conjuntos históricos) y avanzar en industrialización, mejora costes, plazos y eficiencia energética, reforzando la sostenibilidad social y ambiental.
6. Vivienda vacía	Se propone movilizar vivienda vacía con incentivos y garantías para pequeños propietarios (seguridad de cobro, anticipos, mediación) y, en entornos críticos, medidas más intensas (cesión/enajenación forzosa).
7. Parque público y alquiler asequible	Se refuerza el consenso sobre ampliar parque público y alquiler asequible/social, combinando promoción pública y colaboración público-privada cuando el mercado no alcanza a la demanda vulnerable.
8. Diversidad de tenencias	Se recomienda diversificar regímenes y tipologías (propiedad, alquiler, derecho de superficie, cooperativas en cesión de uso, cohousing/coliving) para responder a ciclos vitales y niveles de renta.
9. AFP + ADAPT	La política de vivienda debe integrar la asequibilidad (AFP) con la adecuación (ADAPT): accesibilidad, envejecimiento, habitabilidad, eficiencia energética e inserción en entornos urbanos inclusivos.
10. Gobernanza y participación	Se destaca la coordinación interadministrativa, la transparencia y la participación de agentes y ciudadanía, conectando vivienda con agendas urbanas y urbano-rurales para impulsar cohesión territorial.

Tabla 5. Elaboración propia a partir de contenidos examinados con apoyo de Copilot.



Autor fotografías: Julián Bueno Risco.