



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.

DISEÑO Y PROPUESTA DE UN MODELO DE PROVISIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL PARA ESPAÑA.

Autor: Natalia Puig de Marcos

Director: Antonio Rua Vieites

MADRID | MARZO 2023

Índice

Resumen	4
Abstract	5
1. Introducción	6
1.1. Objetivos	6
1.2. Metodología	6
1.3. Estado de la cuestión.....	7
1.4. Estructura	8
2. Situación del mercado de la vivienda de alquiler social en España	9
2.1. Análisis del mercado de la vivienda en España, en propiedad y en alquiler. ..	13
2.2. Análisis del mercado de vivienda social en España.....	17
3. Análisis del mercado de vivienda social en Europa.	21
3.1. Visión general del mercado de vivienda social en el contexto europeo.	22
3.2. Vivienda social en Inglaterra.	23
3.3. Vivienda social en Países Bajos.....	29
3.4. Comparación Europa- España.	32
4. Propuesta de modelo de gestión de vivienda social funcional en España.	35
4.1. Planteamiento teórico.	35
4.2. Caso práctico.....	37
5. Conclusiones y recomendaciones.	43
6. Bibliografía.	45

Índice de Gráficos:

Gráfico 1. Media Anual Índice Precios de la Vivienda en España 2014-2022.	10
Gráfico 2. Variación Anual índice Precios de la Vivienda en España 2014-2022..	11
Gráfico 3. Índice precios alquiler por euros/m2 en España 2014-2022.	12
Gráfico 4. Aumento IPV vs Incremento Salario Medio.	14
Gráfico 5. Precio del alquiler respecto al salario mínimo.	16
Gráfico 6. Resumen comparativa España- Europa.	34
Gráfico 7. Parque de vivienda España- Países Bajos.	34

Índice de Tablas:

Tabla 1. Precio Medio Vivienda y Rentabilidad por Distritos.	38
Tabla 2. Proyección de ingresos a 10 años.	40
Tabla 3. Proyección de gastos a 10 años.	41
Tabla 4. Proyección Flujo de Caja Libre a 10 años.	42

Resumen

En España hay un problema estructural de acceso a la vivienda que ha ido creciendo con los años. Existe una gran necesidad de creación de viviendas asequibles debido a la falta de oferta y a los altos precios de la vivienda. La crisis económica de 2008 y la burbuja inmobiliaria que la precedió, junto con la falta de inversión en vivienda pública, han exacerbado este problema.

La escasez de viviendas asequibles puede tener efectos negativos en la economía, la salud y la calidad de vida de las personas. Por lo tanto, es crucial que se implementen políticas y estrategias para garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda segura y asequible.

Resulta esencial analizar la situación actual de la vivienda en propiedad y en alquiler, así como el parque de vivienda social y otras variables para poder compararlo con otros países europeos en los que ha resultado efectivo un alto parque de vivienda social asequible.

No hay una solución que pueda resolver el problema automáticamente y a grandes escalas. Sin embargo, en este trabajo se propone la creación de una empresa público-privada que garantice el alquiler asequible siguiendo las buenas prácticas observadas en modelos europeos.

Palabras clave: vivienda, pública, social, alquiler, asequible, europeos.

Abstract

In Spain there is a structural problem of access to housing that has been growing over the years. There is a great need for the creation of affordable housing due to the lack of supply and high housing prices. The economic crisis of 2008 and the housing bubble that preceded it, along with the lack of investment in public housing, have exacerbated this problem.

The shortage of affordable housing can have negative effects on people's economy, health and quality of life. Therefore, it is crucial that policies and strategies are implemented to ensure that all people have access to safe and affordable housing.

It is essential to analyze the current situation of homeownership and rental housing, as well as the social housing stock and other variables in order to compare it with other European countries where a high stock of affordable social housing has proven effective.

There is no solution that can solve the problem automatically and on a large scale. However, this paper proposes the creation of a public-private company that guarantees affordable rentals following the good practices observed in European models.

Keywords: housing, public, social, rental, affordable, European.

1. Introducción

1.1. Objetivos

La escasez de vivienda asequible en España se ha convertido en un problema grave en la actualidad ya que cada vez hay más personas vulnerables sin acceso a un hogar lo que lleva a situaciones de inseguridad, desigualdad y exclusión. Por esto, es evidente la necesidad de aumentar la oferta de vivienda social en España condicionada por el Gobierno con el objetivo de que este grupo menos favorecido pueda acceder al mercado de vivienda a un precio reducido.

Por consiguiente, el presente trabajo de investigación académica tiene como objetivo proponer un modelo de gestión de vivienda asequible para España con el fin de mejorar la eficiencia en el sector. Este trabajo se basa en gran medida en prácticas observadas en distintos países europeos que han logrado mitigar el problema de acceso a la vivienda de la población con menor renta, y a la vez han demostrado ser eficaces en la gestión de grandes parques de vivienda de alquiler social, incluyendo proyectos de colaboración público-privada.

1.2. Metodología

Para llevar a cabo los objetivos mencionados, se ha adoptado un enfoque deductivo. En primer lugar, se ha llevado a cabo un análisis documental. Con el fin de tratar el problema de acceso a la vivienda asequible, se han considerado diversas fuentes de diferente naturaleza, como artículos académicos, informes y legislación. Gracias a esto, se ha obtenido información de manera lógica y se ha podido llevar a cabo una investigación exhaustiva sobre el objeto del trabajo.

En segundo lugar, se ha observado la situación actual del mercado de la vivienda de alquiler social en España, tanto desde el punto de la oferta (parque de viviendas disponible, precios, etc.), como de la demanda (dificultades de parte de la población de acceso a la vivienda en las condiciones actuales del mercado).

Posteriormente, se analizan las deficiencias del modelo empleado en España y los aspectos y prácticas que se han considerado exitosas en Europa para crear una propuesta de modelo de gestión de vivienda social.

1.3.Estado de la cuestión

En España, el acceso a la vivienda social se ha convertido en un problema estructural (Provivienda, 2022). La combinación de una demanda sólida con una oferta que, aunque se está recuperando, sigue siendo relativamente baja, ha resultado en un aumento generalizado de los precios (Beñarán, 2020). Esto está afectando a muchas familias, hogares y especialmente jóvenes, que enfrentan graves dificultades para conseguir una vivienda a un precio que se puedan permitir (Beñarán, 2020).

La crisis económica de 2008 puso de manifiesto tanto la vulnerabilidad y el excesivo endeudamiento de los hogares, cuyo principal gasto y deuda es el coste de la vivienda, así como el impacto de diversas políticas públicas en esta problemática (Provivienda, 2022).

Asimismo, los cambios y obstáculos en el sistema de vivienda, que surgieron como resultado de la crisis financiera y las medidas de austeridad adoptadas en respuesta, se han visto agravados por la crisis socio-sanitaria de la COVID-19 y la subsiguiente crisis inflacionaria que enfrentamos actualmente (Provivienda, 2022). Desde el inicio de esta crisis, las familias han experimentado reducciones en su renta disponible y desequilibrios en sus presupuestos familiares, lo que ha llevado a reestructuraciones y refinanciamientos del pago de la vivienda, y en numerosas ocasiones impago de la deuda (Beñarán, 2020).

La vivienda es más que una necesidad básica, ya que también es el objeto de deseo principal y una de las mayores preocupaciones de la población. Esto se debe a las dificultades que enfrentan, en especial los jóvenes y los grupos con menores recursos.

A lo largo del trabajo se argumenta que España es uno de los países de la Unión Europea donde los precios de la vivienda han aumentado más desde el año 2014. La falta de oferta suficiente de viviendas ha sido la causa principal del aumento de los precios. Esta situación también se ha dado en el mercado del alquiler, donde el aumento de la demanda de los jóvenes ha impulsado al alza los precios, hasta que llegó la pandemia (Beñarán, 2020).

Para hacer frente a este problema, visto que en las condiciones actuales del mercado no es posible atender las necesidades de parte de la población, el aumento del parque de vivienda social en España se ha convertido en una necesidad apremiante.

1.4.Estructura

Para tratar el tema expuesto, se ha organizado el trabajo en diferentes secciones. En primer lugar, se ha observado la situación actual del mercado de la vivienda de alquiler social en España con el fin de ver la magnitud del parque de vivienda que se destina al alquiler de vivienda social. Para ello, se ha realizado una comparativa entre el mercado total de vivienda en España, tanto en propiedad como en alquiler, y el mercado de vivienda social en España.

En segundo lugar, se analiza el mercado a nivel europeo y algunas prácticas de gestión de vivienda de alquiler asequible en estos países en los que se ha obtenido un resultado próspero y su comparación con el modelo establecido en España.

Por último, se ha sintetizado toda la información obtenida con el fin de obtener conclusiones concretas para la propuesta de creación de un modelo de gestión de vivienda social funcional en España. A pesar de todo, es necesario destacar que no hay una solución milagrosa para el problema descrito en este trabajo y que crear una política de vivienda efectiva es un asunto muy complicado que depende de diversos factores.

2. Situación del mercado de la vivienda de alquiler social en España.

La vivienda adecuada es reconocida como un derecho en los acuerdos internacionales, tales como la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Para ser considerada como una vivienda adecuada, no es suficiente con tener cuatro paredes y un techo, sino que se deben cumplir una serie de requisitos específicos (ONU-Hábitat, 2018).

Para ser considerada una vivienda adecuada, de acuerdo con lo expuesto por ONU-Hábitat (2018), tiene que contar con los siguientes siete elementos: garantía de la posesión legal y protegida de la vivienda; disponibilidad de recursos, instalaciones, infraestructura y materiales; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y; adecuación cultural.

En particular, el criterio de asequibilidad consiste en el establecimiento de un coste de vivienda que permita a todas las personas acceder a ella sin poner en riesgo el otras necesidades fundamentales o la plena realización de sus derechos humanos. Una vivienda se considera asequible cuando un hogar destina menos del 30% de sus ingresos en gastos asociados a la vivienda (ONU- Hábitat, 2018).

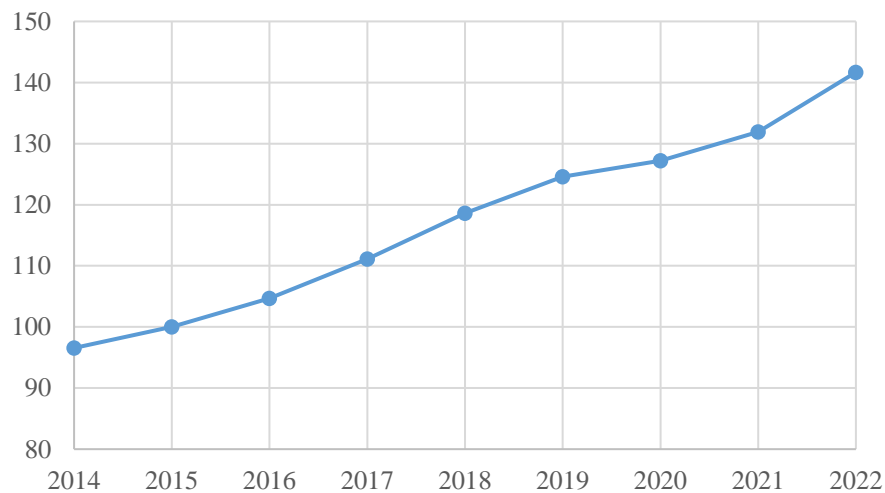
Por tanto, la vivienda asequible engloba toda vivienda que no supone más de un 30% de los ingresos de una unidad familiar y que además, se adecua a las necesidades y estructura familiares. Cabe destacar a su vez, la diferencia con la vivienda social, que es aquella vivienda asequible que se adjudica siguiendo criterios de necesidad de vivienda. Adicionalmente, este tipo de vivienda recibe de forma directa o indirecta ayudas públicas y que pueden ser públicas o privadas dependiendo de si el titular es una empresa pública o la Administración Pública o bien un particular o una empresa privada (Lambea Llop, 2022, p.96).

Hay diversos factores que explican la falta de viviendas asequibles en España, entre ellos se encuentran el elevado costo de las viviendas y el incremento constante del precio del alquiler, los cuales obstaculizan el acceso a una vivienda y su mantenimiento. Asimismo, es importante considerar la escasa cantidad de viviendas sociales y asequibles en comparación con otros países de Europa, y la asignación limitada de fondos y presupuesto destinado a la vivienda (Provivienda, 2023). Asimismo, la cantidad total de viviendas de alquiler de promoción pública construidas

en la última década es similar a la cantidad construida en un solo año durante 2005 o 2006 (Servihabitat, 2023).

A continuación, se inserta un gráfico en el que se puede evidenciar con datos del INE (Instituto Nacional de Estadística) el aumento sostenido de los precios de la vivienda en España desde 2014:

Gráfico 1. Media Anual Índice Precios de la Vivienda en España 2014-2022.

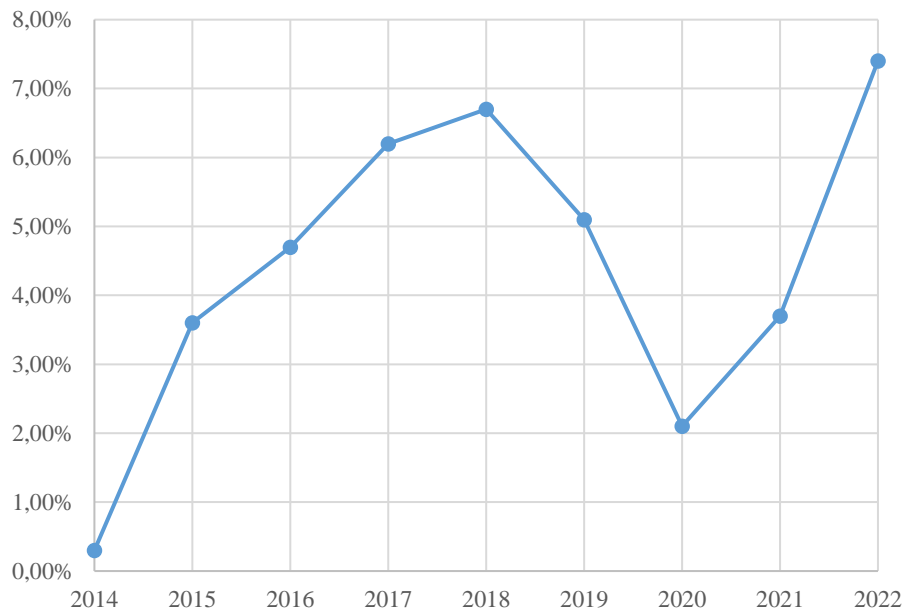


Fuente: Adaptado del INE (2023).

Como se puede observar, en el crecimiento en el periodo analizado se registra un crecimiento sostenido con un total del 46,7% en 8 años.

En el ejercicio de 2022, los precios de la vivienda han experimentado un aumento más acelerado que años anteriores, con una variación anual del 7,4%, frente al 3,7% previo en 2021 y el 2,1% en 2020 (Banco de España, 2023). En el siguiente gráfico se puede observar la variación anual previamente mencionada:

Gráfico 2. Variación Anual índice Precios de la Vivienda en España 2014-2022.

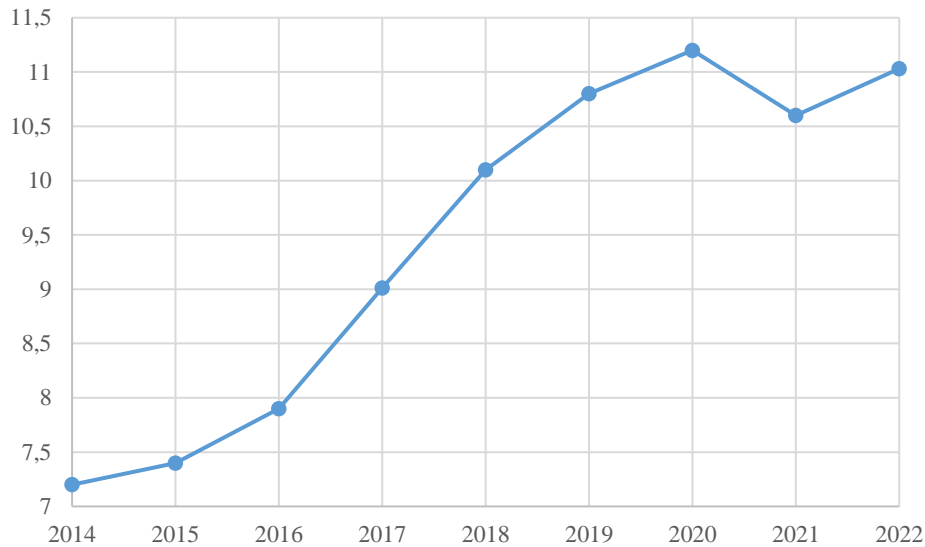


Fuente: Adaptado del INE (2023).

En España, existe una fuerte cultura de propiedad que se debe en gran medida a factores socioculturales y de inversión. Actualmente, el 76,3% de la población reside en viviendas de su propiedad, lo que representa un porcentaje mayor en comparación con el promedio de la Unión Europea en 7 puntos porcentuales (Beñarán, 2020). Sin embargo, esta situación encubre una situación preocupante: un elevado nivel de endeudamiento de las personas debido a grandes préstamos hipotecarios. (Provivienda, 2023).

Por otro lado, a pesar de que el número de personas que vive en alquiler en España es bajo, los datos más recientes indican que hay un aumento en el porcentaje de hogares que están en esta situación. El aumento en la demanda de alquiler se debe a múltiples factores, entre los que se incluyen la creciente concentración de la población en las áreas metropolitanas, los cambios en los estilos de vida y estructuras familiares, y la mayor movilidad laboral y geográfica (Beñarán, 2020). Del mismo modo, podemos observar en el siguiente gráfico el aumento constante del precio del alquiler en los últimos ocho años (excepto una pequeña disminución en 2020):

Gráfico 3. Índice precios alquiler por euros/m2 en España 2014-2022.



Fuente: Adaptado de Idealista (2023).

En el mercado del alquiler, hay una creciente demanda de viviendas entre los jóvenes, lo que ha resultado en un aumento de precios que se está produciendo a un ritmo aún más rápido que en el mercado de la venta de propiedades (Beñarán, 2020).

Los precios de los alquileres se han ajustado a las condiciones actuales del mercado, donde la demanda supera la oferta, lo que ha resultado en un aumento del precio medio del alquiler de viviendas tipo en España, con una superficie de 80 a 90 m². En concreto, se ha registrado un aumento del 6,2%, pasando de 826 euros mensuales en 2021 a 877 euros en 2022 (Servihabitat, 2023).

Las variables macro financieras que se citan a continuación podrían afectar de manera opuesta a los precios de la vivienda en el futuro. Por un lado, es posible que los riesgos a la baja sobre la renta disponible de los hogares y el endurecimiento de las condiciones de financiación, derivado de la normalización de la política monetaria, moderen los incrementos recientes observados. Por otro lado, se podría dar una dirección opuesta, ya que el encarecimiento significativo de los materiales de construcción podría trasladarse en mayor o menor medida a los precios finales a través de una reducción de la actividad en el sector, y también, la propiedad inmobiliaria podría convertirse en un activo refugio en contextos de volatilidad en los mercados

financieros. En las circunstancias actuales, es difícil anticipar el efecto neto agregado de estas dinámicas (Banco de España, 2022).

Históricamente, ha habido una falta de recursos para la provisión de vivienda en alquiler en España, y el enfoque presupuestario se ha centrado principalmente en financiar la adquisición de vivienda en propiedad a precios inferiores a los del mercado a través de programas como la Vivienda de Protección Oficial (VPO). Sin embargo, en los últimos años, se ha producido un cambio en la política de vivienda pública hacia el fomento del alquiler social. Por ejemplo, se han aumentado las subvenciones para promotores de viviendas de alquiler a precios reducidos. Estas ayudas están condicionadas a que tanto los ingresos de los inquilinos como la renta del alquiler no superen ciertos umbrales establecidos y se destinan a la construcción o rehabilitación de viviendas (Álvarez Román et al., 2020).

2.1. Análisis del mercado de la vivienda en España, en propiedad y en alquiler.

España cuenta con un parque total de 25.128.576 viviendas registradas en 2020. De las viviendas principales, en torno al 77,1% son en propiedad, el 16,3% en alquiler y el 6,5% son cesiones u otras formas (Banco de España, 2023)

Respecto a 2021, el precio de la vivienda en 2022 ha aumentado un 7,6%. Actualmente, según los datos del INE (Instituto Nacional de Estadística) el Índice de Precios de la Vivienda es más caro en las Comunidades Autónomas de Madrid (160,02), Islas Baleares (160,11) y Cataluña (154,55) (Provivienda, 2023).

Por otra parte, también respecto a 2021, las Comunidades Autónomas en las que más ha aumentado el precio de la vivienda son Cantabria (9,3%), Islas Baleares (8,3%), Andalucía (8,3%) y Cataluña (8,1%) (Provivienda, 2023).

En los últimos años, el aumento en el precio de la vivienda ha generado una brecha significativa en comparación con el incremento de los salarios, lo cual representa una dinámica de crecimiento desigual.

Desde 1998 el coste del suelo en España aumentó al mismo ritmo que los precios de la vivienda, los cuales crecieron un 173,2% entre 1997 y 2006, con un crecimiento

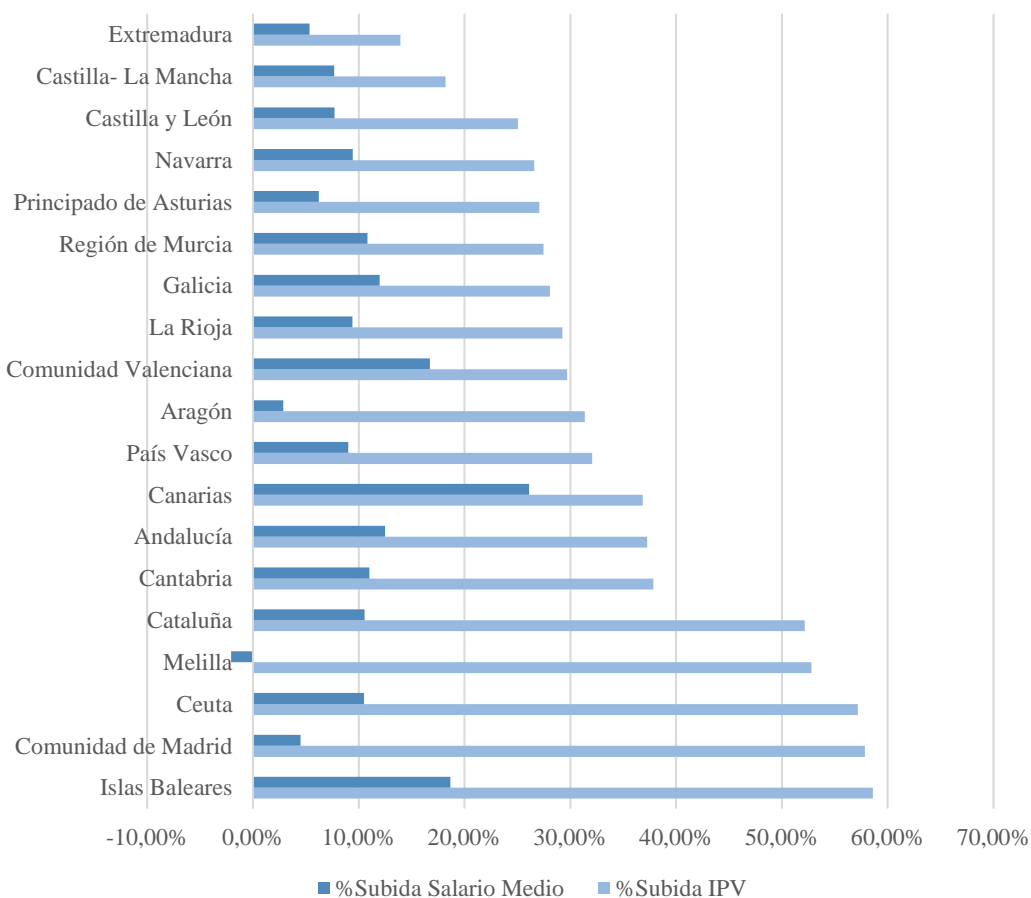
anual promedio cercano al 12%. En cambio, el índice de precios de consumo y los salarios acumularon un aumento del 30% durante el mismo periodo de tiempo (Rodríguez López, 2007).

Se puede observar cómo el precio de la vivienda ha aumentado más que los salarios, lo que ha aumentado los obstáculos para acceder a vivienda en general y ha afectado de manera particular a aquellos con salarios bajos y mayor vulnerabilidad.

En los últimos seis años, en regiones como la Comunidad de Madrid e Islas Baleares, la diferencia entre el precio de la vivienda y los salarios supera el 45%. En ningún territorio el aumento salarial promedio se ha igualado al incremento en el precio de la vivienda (Provivienda, 2023).

A continuación, se adjunta un gráfico en el que se compara el aumento del precio de la vivienda con el incremento de los salarios en los últimos seis años:

Gráfico 4. Aumento IPV vs Incremento Salario Medio.



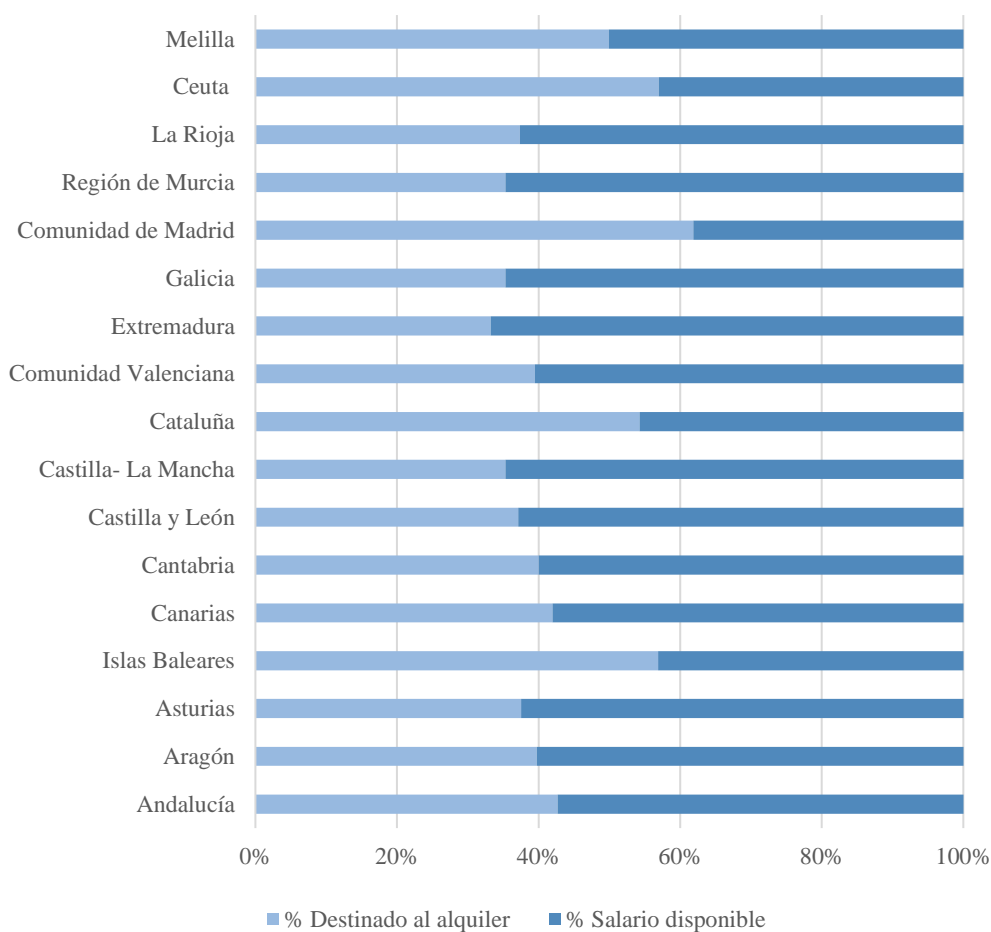
Fuente: Adaptado de Provivienda (2023).

En el gráfico anterior se evidencia como los precios del alquiler han subido en una proporción mucho mayor en comparación con los salarios.

Adentrando en el precio del alquiler, desde el año 2015, se ha registrado una tendencia al alza continua en los precios medios del alquiler de viviendas habituales en cada área geográfica. En las Comunidades Autónomas de Madrid, Islas Baleares y Cataluña el precio medio de alquilar supera los 600 euros mensuales (Provivienda, 2023).

A pesar de la recomendación de ONU-Hábitat (2018) sobre la asequibilidad de la vivienda en cuanto a que el gasto en vivienda no sobrepase el 30% del salario, al analizar el coste del alquiler en relación con el salario mínimo interprofesional neto mensual de 2023, se observa que, en promedio, en todas las Comunidades Autónomas se excede e incluso se duplica esta proporción. Se ha calculado que el 61,8% del salario mínimo se destina al pago del alquiler en la Comunidad de Madrid (Provivienda, 2023) quedando únicamente un 38,2% del salario disponible para cubrir el resto de las necesidades existentes en una familia. En el siguiente gráfico se puede observar la relación del precio del alquiler en las distintas comunidades autónomas respecto al salario mínimo interprofesional:

Gráfico 5. Precio del alquiler respecto al salario mínimo.



Fuente: Adaptado de Provivienda (2023).

Se puede observar cómo en ninguna Comunidad Autónoma el porcentaje del salario mínimo destinado al alquiler es menor al 30% lo que puede dar señales de una situación preocupante. Destacan negativamente las Comunidades de Madrid, Islas Baleares y Cataluña (además de Ceuta y Melilla) donde se supera significativamente la media.

En este contexto, es relevante analizar algunos datos en modo general para poder analizar estos desajustes. España actualmente cuenta con una tasa de desempleo del 16,13% (que aumenta hasta un 40% en menores de 25 años), alrededor de un 20,7% de la población se encuentra en riesgo de pobreza y el salario mensual más frecuente es de unos 1.300 euros al mes aproximadamente (Lambea Llop, 2022, p.277).

En medio de la crisis económica, social y sanitaria provocada por la pandemia de COVID-19, los hogares españoles están experimentando un notable aumento en su nivel de endeudamiento. Según los datos más recientes publicados por el Banco de España en 2021, la deuda de los hogares ha aumentado en 2.200 millones de euros, siendo los gastos relacionados con la vivienda su principal causa. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el 63,7% de las deudas de los hogares se relaciona con la adquisición de una vivienda propia, sin tener en cuenta otros productos financieros como préstamos personales o rápidos que también pueden destinarse a pagar una vivienda en alquiler o propiedad. Todo esto ocurre mientras aún no se ha superado completamente la crisis sanitaria, social y económica provocada por la pandemia (Provivienda, 2022).

2.2. Análisis del mercado de vivienda social en España.

En la actualidad, el número de viviendas disponibles a precios inferiores al mercado representa apenas un 2,5% del total y solo el 1,6% de los 18,6 millones de hogares en España tienen acceso a las 290.000 viviendas sociales existentes. Sin embargo, las necesidades de vivienda son significativas, con alrededor de 400.000 personas en espera de vivienda pública y 6 millones de personas en situación de exclusión social severa, lo que agrava el problema de la exclusión residencial. La Fundación Alternativas calcula que se necesitarán 1,5 millones de viviendas a precios reducidos en los próximos años para atender las necesidades actuales y futuras de vivienda. Los datos más recientes indican que la exclusión residencial ha aumentado, llegando al 20,6% de los hogares en 2021, un incremento de casi dos puntos respecto a 2018 (18,2%) (Provivienda, 2022).

La insuficiente oferta de vivienda asequible en España en comparación con otros países europeos, junto con la escasa cantidad de alquileres por debajo del precio de mercado, conlleva a situaciones de exclusión residencial para los grupos de población más vulnerables.

Según lo recogido por el Banco de España (2023), resulta fundamental fomentar la construcción de viviendas de carácter social o en alquiler asequible en España, especialmente en aquellos lugares donde exista una gran disparidad entre los precios

del mercado y los ingresos de los hogares. Al comparar el valor del alquiler con el salario mínimo interprofesional neto mensual, se observa que el gasto en alquiler supera el 30% del salario en todas las Comunidades Autónomas de España, e incluso llega a representar un 64.1% en algunos casos. Se ha registrado una tasa de esfuerzo teórico anual de un 33,6% en el último trimestre de 2022.

Adicionalmente, de acuerdo con información suministrada por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (Provivienda, 2023), solo el 2,5% del conjunto de viviendas en España son de carácter social o asequible.

A pesar del aumento significativo en la inversión en vivienda durante los últimos dos años, no se ha fortalecido el suministro de viviendas públicas y asequibles por parte de la Administración General del Estado mediante políticas públicas efectivas. La llegada de los fondos europeos representa una oportunidad sin precedentes para asegurar el derecho a la vivienda, siempre y cuando se implementen políticas públicas adecuadas. Los Presupuestos Generales del Estado para 2023 incluyen un aumento del 5,51% en el presupuesto para vivienda, que asciende a 3.477 millones de euros. Este es el presupuesto más alto destinado a vivienda en los últimos 20 años (Provivienda, 2023).

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 es el principal instrumento que rige la política de vivienda en todo el país, aprobado mediante el Real Decreto 42/2022 el 18 de enero de 2022. El nuevo Plan tiene una gran importancia debido a su enfoque claro en la creación de viviendas asequibles, así como a las ayudas específicas para personas que experimentan una vulnerabilidad residencial significativa. Además, cuenta con un nivel de financiación superior al del Plan anterior (Provivienda, 2023).

Los programas recogidos en el BOE que resaltan por su importancia son los siguientes:

- “3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- 6. Programa de incremento del parque público de viviendas.

- 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las CC. AA. y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.”

El Bono de Alquiler Joven es una medida establecida en el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, mediante el Real Decreto 42/2022. Su objetivo es brindar una ayuda económica de 250€ para el pago del alquiler de vivienda a personas menores de 35 años con un límite de ingresos anuales brutos de 24.318,84€. Este beneficio tendrá una duración de dos años y establece un límite de costos de 600€ para el alquiler de una vivienda completa y de 300€ para el alquiler de una habitación. Sin embargo, las Comunidades Autónomas pueden aumentar estos límites hasta un máximo de 900€ y 450€, respectivamente (Provivienda, 2023)

En los últimos años, la carencia de vivienda asequible en España ha tenido graves consecuencias sociales, como el incremento de los desahucios y el elevado número de personas en situación de sin hogar. Esta situación alarmante requiere de medidas públicas urgentes.

Cada vez es mayor el número de jóvenes que no pueden independizarse, y esto se debe principalmente al elevado coste de los alquileres y a la falta de vivienda social y asequible.

El problema de la accesibilidad a la vivienda afecta especialmente a aquellos con mayores dificultades económicas, en particular, a personas que viven solas (con mayor incidencia en mujeres) y a familias monoparentales con hijos e hijas a su cargo (Provivienda, 2023).

A continuación, se exponen las principales consecuencias observadas por Provivienda:

- Tasa de emancipación: La combinación de la pandemia, la crisis económica, social y sanitaria, y el aumento de los precios de la vivienda, ha agravado la dificultad de los jóvenes para conseguir una vivienda adecuada y abandonar el hogar familiar. En 2021 se registró el peor dato de emancipación desde el año 2000 y se cree que va a continuar disminuyendo. En el año 2020 solamente pudieron emanciparse un 16,75% de los jóvenes.

- Desahucios: En los últimos dos años, el número de desahucios (por motivos como impago de hipoteca, renta, entre otros) ha disminuido gracias a las medidas de protección excepcionales durante la crisis de la COVID-19. A pesar de ello, el aumento registrado en 2021, junto con la falta de medidas permanentes, sugiere que las cifras podrían volver a crecer en el futuro cercano. En 2021 se registraron más de 113 desahucios al día, muchos ciudadanos no han logrado evitar el desahucio debido a ejecuciones hipotecarias, impago del alquiler u otras razones. En Cataluña se registraron 9.398 desahucios en 2021.
- Dificultades económicas: Las personas con ingresos más bajos suelen ser aquellas que destinan más del 40% de sus ingresos a costos relacionados con la vivienda, como es el caso de quienes se encuentran en situación de desempleo, jóvenes y familias monoparentales con menores a cargo. El 40,9% de las familias que paga un alquiler, destina más del 40% de sus ingresos para pagar su renta. Adicionalmente, las personas más vulnerables al alto costo de la vivienda son aquellas menores de 65 años que viven solas, y personas solas que tienen hijos dependientes a su cargo, principalmente encabezadas por mujeres.
- Sinhogarismo: en los últimos diez años el número de personas sin hogar ha aumentado un 25%. En promedio, hay 71,3 personas sin hogar por cada 100.000 habitantes en España, pero hay algunas regiones que tienen una concentración más alta de personas en esta situación. Andalucía, País Vasco y la Comunidad de Madrid son las regiones con mayor número de personas sin hogar, actualmente Andalucía cuenta con 5.539 personas sin hogar. En cuanto a la nacionalidad de las personas en situación de sinhogarismo en España, el 50,1% son españolas, mientras que el 49,9% provienen de otros países. Las mujeres que se encuentran en situación de sinhogarismo tienen un mayor riesgo de sufrir violencia, incluyendo agresiones sexuales, según datos que indican que el 10,8% de las mujeres sin hogar ha sufrido este tipo de agresiones.

3. Análisis del mercado de vivienda social en Europa.

Housing Europe (2021) señala que las previsiones económicas para Europa después de la Pandemia del Covid-19 no son buenas, por lo que se espera que aumenten tanto los índices de pobreza como las desigualdades sociales y económicas. Los especialistas anticipan que la necesidad de hogares asequibles y sociales crecerá de manera ineludible. A nivel mundial y europeo, cada vez son más los expertos e instituciones que reconocen la importancia de invertir en viviendas sociales y asequibles como una prioridad en las políticas públicas, y como un componente fundamental de los esfuerzos para la recuperación económica.

El Parlamento Europeo destacó en la Resolución de 11 de junio de 2013 sobre vivienda social en la Unión Europea la necesidad de proporcionar una oferta de viviendas suficientes que sean dignas, adecuadas, higiénicas y a un precio accesible para los grupos vulnerables con el objetivo de concretar el derecho a la vivienda (Lambea Llop, 2020, p.285).

Desde la perspectiva europea, se pueden identificar diversas estrategias para garantizar la accesibilidad a la vivienda. Por lo general, los países con sistemas de vivienda más inclusivos comparten ciertas características, como la predominancia del alquiler sobre la propiedad, una amplia oferta de viviendas públicas y la participación de organizaciones sin fines de lucro o con limitaciones en la provisión de vivienda (Provivienda, 2022).

En cuanto a los proveedores de vivienda social, en la mayor parte del noroeste de Europa son municipios o *housing association* (HAs en adelante), en Países Bajos el 100% son HAs y en República Checa el 100% de los municipios. Hay algunas excepciones como en Alemania donde se conceden subsidios a tiempo limitado a propietarios privados, en Europa del Este donde las viviendas sociales fueron vendidas o regaladas a partir de 1989 y, en Grecia, Chipre donde no hay tradición de vivienda social (Scalon, 2019).

Según una conferencia del Banco de España (Scalon, 2019) elaborada por London School of Economics sobre Social Housing in Europe, el mercado como tal no proporciona viviendas sociales, por lo que se requiere la intervención del Gobierno.

El Gobierno puede intervenir de cuatro formas: prestación pública directa, subvenciones, concesiones y regulación.

- **Prestación pública directa:** las localidades son en algunos países propietarias de la vivienda social, como se ha mencionado anteriormente en República Checa, pero no en todos. Adicionalmente, los presupuestos ajustados (en todas partes) y restricciones de políticas (por ejemplo, en el Reino Unido) significa que pocos municipios están construyendo viviendas nuevas. En el Reino Unido, se permite a los inquilinos adquirir las viviendas sociales que pertenecen a los municipios. En Alemania, los municipios vendieron propiedades residenciales a inversionistas como medida para solucionar los déficits presupuestarios. En general, hay una tendencia hacia una menor implicación de los municipios como dueños de propiedades.
- **Subvenciones:** subvenciones de capital para nuevas construcciones, subvenciones de ingresos, los gobiernos subvencionan o garantizan préstamos, proporcionan terrenos baratos o gratis con fines sociales, los proveedores utilizan las ganancias de actividades rentables para subsidiar otras actividades.
- **Concesiones fiscales:** los proveedores de vivienda social están exentos del impuesto sobre la renta, obtención de desgravaciones fiscales a la inversión en obras sociales, tasas de IVA reducidas y alivios en impuestos locales como el impuesto sobre la propiedad.
- **Regulación:** Hay en algunos países en los que existe una regulación que exige un porcentaje de viviendas asequibles o sociales en nuevos desarrollos como pueden ser Inglaterra (35%), Alemania (20%) e Irlanda (25%). Se trata de un atractivo como “gratis” para el Estado.

3.1. Visión general del mercado de vivienda social en el contexto europeo.

A continuación, se estudiarán los modelos adoptados por Inglaterra y Países Bajos por dos razones. La primera se debe a que ambos cuentan con un gran tamaño de vivienda social (un 17% y 29,1%, respectivamente), siendo el último el más alto de Europa. La segunda radica en el modelo de gestión ya que en ambos casos está

liderada por entidades sin ánimo de lucro, cuya función va más allá de la simple gestión de la vivienda ya que también invierten en la comunidad y en actividades sociales (Housing Europe, 2021).

Estos casos han sido ejemplos desde los años 80 de la tendencia en Europa Occidental, enfocar los modelos de vivienda social en una visión más orientada al mercado. De este modo, la gestión pública ha ido disminuyendo su protagonismo, cediéndoselo a los proveedores sin ánimo de lucro privados. Cabe destacar en este modelo de gestión la capacidad de gestión de un parque de viviendas sociales de forma eficiente y con viabilidad económica, combinando la gestión privada con la influencia pública (Lambea Llop, 2022, p.221).

Estas circunstancias hacen que puedan considerarse sistemas óptimos de gestión de la vivienda social, y por tanto, un buen punto de partida para comparar su situación con la de España, y extraer conclusiones.

3.2. Vivienda social en Inglaterra.

Inglaterra cuenta con un proveedor principal de gestión de vivienda social, las HAs, y adicionalmente, hay diversidad de actores en el sector como son las administraciones locales y las empresas públicas que han sido creadas por administraciones locales como las *Arm's-Length Managment Organizations* con el objetivo de alcanzar una buena gestión y administración de su parque de vivienda asequible. En la actualidad, Inglaterra cuenta con 1.775 HAs que cuentan con un 58% del parque de vivienda total, lo que supone unas 2,5 millones de viviendas (Pittini, 2019). Por otro lado, las administraciones públicas poseen el 42% restante. El porcentaje de vivienda social de alquiler en el país ha ido disminuyendo a lo largo de los años, situándose en 2021 en el 17% (Lambea Llop, 2022, p.125).

Una de las características más distintivas es que estas figuras son híbridas, ya que están reguladas por fuerzas y criterios tanto del mercado como del Gobierno y la sociedad en general. Su objetivo principal es de índole social, pero utilizan estrategias eficientes del mercado para lograrlo y también buscan satisfacer los intereses de la comunidad en general y de sus inquilinos específicamente.

Una de las características distintivas de esta naturaleza híbrida es que tienen la capacidad de combinar fuentes de financiación privadas y públicas. De hecho, la capacidad de acceder a fuentes de financiación privadas y no depender exclusivamente de fuentes de financiación públicas fue uno de los argumentos clave para transferir la gestión de vivienda social de entidades públicas a privadas (Lambea Llop, 2022, p.208).

Las principales fuentes de financiación privadas que emplearon las HAs según Lambea Llop (2022) incluyen: a) los ingresos generados por los alquileres sociales, b) los beneficios obtenidos por ofrecer otros tipos de alquileres, como alquileres de mercado o alquileres intermedios, c) la venta de parte de su parque de viviendas sociales, y d) la capacidad de obtener préstamos u otros productos financieros en condiciones favorables.

Por ejemplo, explica como una HA en general obtiene el 85% de sus ingresos por concepto de alquileres. Esta es una fuente de ingresos estable y segura debido a las subvenciones de alquiler que reciben los inquilinos, y además, hasta hace poco tiempo, estas subvenciones se pagaban directamente a la HA. Este modelo funciona desde el punto de vista económico para las HAs porque cobran un alquiler a precio relativamente de mercado y es social porque una parte la paga el inquilino y la otra el Estado a través de subvenciones. En Inglaterra, se ha observado una tendencia creciente de construir y/o convertir viviendas de alquiler social en viviendas asequibles, lo que implica ofrecer viviendas a un precio del 80% del precio de mercado, en lugar de ofrecer viviendas con un precio y actualizaciones establecidos por el gobierno. Esta medida permite, por un lado, ampliar el acceso a viviendas sociales para hogares con ingresos medios o medios-bajos que podrían no tener acceso al mercado privado ni al sector de viviendas sociales, y por otro lado, ofrece la opción a las entidades de vivienda social inglesas de ser más eficientes después de la imposición de reducir el precio del alquiler social en un 1% anual durante cuatro años.

La capacidad de las HAs para mezclar viviendas sociales y viviendas a precios de mercado les permite ofrecer esa combinación en un solo proyecto o edificio. Estos proyectos no solo generan financiación interna cruzada, sino que también promueven la integración social, lo cual es crucial para evitar la segregación de ciertas zonas y

grupos. De esta manera, mediante la combinación de diferentes tipos de viviendas (como viviendas sociales de alquiler, viviendas de alquiler o de propiedad a precios de mercado), personas con diferentes niveles económicos pueden coexistir en un mismo vecindario, edificio o piso, sin que se evidencie externamente dicha diferencia.

En cuanto a la forma en que se financia una HA, además de los ingresos generados por su actividad principal, las HAs utilizan sus activos para ingresar en el mercado financiero y financiar sus nuevos proyectos. Aunque las HAs dependen en gran medida del Gobierno debido a las subvenciones directas que reciben, estas subvenciones han disminuido significativamente en los últimos años, pasando de representar el 90% en 1988 a menos del 25% en la actualidad (Williams y Whitehead, 2015). Por lo tanto, los Gobiernos británicos están promoviendo un enfoque más empresarial para las HAs, alentándolas a financiar sus nuevos proyectos a través del mercado financiero y utilizando el patrimonio acumulado a lo largo de décadas gracias a las inyecciones de dinero público en el sector.

La principal forma de financiación en el mercado financiero son los préstamos bancarios, pero debido a la crisis financiera de 2007, las entidades buscan reducir su dependencia casi exclusiva de esta fuente de financiación. Además, los bancos ya no pueden ofrecer condiciones tan favorables como en el pasado, ni tampoco préstamos a largo plazo, ya que sus productos a treinta años se han reducido a solo cinco años (Lambea Llop, 2022, p.220).

En los últimos diez años, los mercados de capital han adquirido mayor importancia en este entorno, gracias a la emisión de bonos por parte de las HAs y la colocación de títulos de deuda en el sector privado de Inglaterra. Además, el sector público ha respaldado esta tendencia, tal como se evidenció en Inglaterra en el año 2000 con la creación del "Grupo sobre la inversión social" por parte del Gobierno, que buscó explorar nuevos mercados financieros sociales para reducir la dependencia de las HAs de la ayuda pública. En términos de gestión de la cartera financiera de las entidades, se busca un equilibrio que combine préstamos a corto y largo plazo, de interés fijo y variable, deuda financiera y bonos (Lambea Llop, 2022, p.220).

En Inglaterra, la emisión de bonos en el mercado de capitales se distribuye principalmente entre grupos de aseguradoras y fondos de pensiones. Esta forma de

financiación privada ofrece a las HAs una opción relativamente fácil de gestionar a largo plazo, con un coste total y ratios de cobertura de activos más bajos. Además, para los inversores, esta fuente de financiamiento les proporciona una diversificación del riesgo de crédito y una prima sobre la deuda pública, con garantía de solvencia. Sin embargo, un estudio realizado por TradeRisk Limited, una empresa corporativa de inversión y finanzas destacó algunos problemas con respecto a la emisión de bonos por parte de las HAs (Traderisks Limited, 2012) señaló que este mercado aún está poco desarrollado, que los mismos bancos que antes otorgaban préstamos son los que principalmente gestionan los bonos, que los procesos de adjudicación son poco transparentes y que solo un pequeño grupo de inversores suscribe los bonos, lo que les permite tener cierto control sobre el precio y las condiciones. Las entidades gestoras de menor tamaño pueden ingresar al mercado de capitales por medio de organizaciones como la Housing Finance Corporation, que las reúne y emite bonos en conjunto en su nombre.

Con el objetivo de mejorar su competitividad en el sector financiero y en el mercado de capitales, y aumentar sus oportunidades de obtener condiciones favorables, las gestoras de vivienda social se someten a evaluaciones de solvencia realizadas por agencias de calificación crediticia reconocidas. Otra herramienta de financiación disponible en este campo es la colocación privada, que implica la emisión de deuda a largo plazo, pero en lugar de una oferta pública, se adjudica a un inversor o grupo de inversores. Lambea Llop (2022) sostiene que las entidades de vivienda social en Inglaterra se interesan por esta opción debido a su mayor flexibilidad, ya que las exigencias legales son menores y permite la negociación directa entre emisor e inversor, lo que se ajusta mejor a las necesidades y posibilidades de ambas partes. Sin embargo, la colocación privada no cotiza en mercados secundarios, por lo que los inversores deben mantener su inversión a largo plazo. Este producto atrae principalmente a inversores institucionales, como fondos de pensiones.

A juicio de Lambea Llop (2022),

La principal razón por la que las HAs tienen éxito y obtienen ventajas en el sector financiero es debido a que se consideran una inversión de bajo riesgo, ya que su capital está compuesto en su mayoría por una gran cantidad de inmuebles, la

mayoría de los cuales son de su propiedad. Estos activos tienen un valor generalmente alto y pueden utilizarse para garantizar derechos de garantía, tanto fijos como variables, como hipotecas que permiten garantizar diversas obligaciones o mezclar obligaciones presentes y futuras. Además, existe una cierta seguridad en los ingresos derivados del alquiler social, aunque el nuevo sistema de ayudas públicas en Inglaterra puede poner esto en peligro. Además, en Inglaterra, su reconocimiento y control públicos implica que deben cumplir con una normativa estricta en referencia a la buena gobernanza de la entidad y su viabilidad económica, lo que brinda a los inversores una mayor seguridad, ya que se minimiza la posibilidad de enfrentar problemas financieros.

Aunque los mercados financieros y de capitales son cada vez más importantes como fuente de financiación, esta opción puede generar tensiones entre las prioridades sociales y económicas. Las entidades sin ánimo de lucro, como las HAs, pueden sentirse presionadas a reducir actividades sociales que no generen beneficios o a rechazar a colectivos con bajos ingresos para minimizar el riesgo de pérdidas y adoptar una posición más comercial. Esto puede dar lugar a conflictos entre el valor social perseguido por estas entidades y el rendimiento económico buscado por los inversores.

Para financiar sus actividades, las HAs pueden recurrir a fuentes de financiación públicas en complemento a las vías privadas. Sin embargo, solo pueden acceder a estas ventajas las HAs que son reconocidas públicamente como proveedores de vivienda social, lo que implica su inclusión en el registro de proveedores y su designación como Register Providers (RPs en adelante) en Inglaterra y Toegelaten Instellingen Volkshvsvesting (TIVs en adelante) en Países Bajos (Lambea Llop, 2022, p.226).

En Inglaterra, todas las organizaciones de promoción de la vivienda (RPs) son elegibles para recibir subvenciones públicas a través de los Programas de vivienda cuatrienales que el gobierno otorga para financiar nuevos proyectos de vivienda asequible. Homes England es actualmente el organismo responsable de otorgar estas subvenciones. Aunque las subvenciones públicas han sido la principal fuente de financiación para nuevas construcciones de las organizaciones de promoción de la

vivienda en el pasado, en los últimos dos programas, se ha reducido más de la mitad (de 8,400 millones de libras esterlinas en el Programa de 2008-2011 a 4,500 millones de libras esterlinas en el Programa de 2011-2015). Además, las construcciones financiadas se han centrado principalmente en alquileres asequibles en lugar de viviendas sociales (alquileres al 80% del precio de mercado). De esta manera, se busca mantener la oferta de viviendas asequibles, aunque con una inversión mucho menor de fondos públicos, y cubrir la falta de financiación pública con el aumento de los alquileres (Lambea Llop, 2022, p.226).

Los RPs reciben subvenciones principalmente para financiar proyectos que cumplen con las regulaciones del Programa. Las organizaciones de promoción de la vivienda presentan ofertas en base a las diferentes actuaciones que el Programa regula, las subvenciones disponibles y las zonas de actuación. El objetivo es aprovechar al máximo cada contribución pública y cada actuación. Por esta razón, las entidades se esfuerzan por ser lo más eficientes posible en sus actuaciones, tratando de ofrecer servicios de alta calidad al menor costo posible. También es importante que los RPs ofrezcan servicios adicionales a la vivienda, para complementar la promoción de la vivienda social y así ofrecer un servicio completo.

Por lo tanto, en el contexto actual, donde las subvenciones disponibles son limitadas, los proveedores de vivienda social compiten entre sí por recibirlas. Esto ha resultado en que los proveedores presenten proyectos de alta calidad y eficientes, lo que beneficia tanto a la Administración como a los usuarios finales.

El apoyo al alquiler desempeña una función crucial en la recaudación de alquileres por parte de las entidades de vivienda social (HAs). En el Reino Unido, por ejemplo, durante el período 2019-2020, el 56% de los arrendamientos sociales (que llegó al 65,6% en 2012-2013) recibieron asistencia pública, lo que en muchos casos cubrió completamente la renta. De esta manera, estas ayudas representan un factor de estabilidad en el sector de la gestión de vivienda social, lo que permite garantizar el pago de los alquileres, contar con una fuente de ingresos sostenible y ofrecer alquileres con tarifas más altas (que permitan a las entidades gestoras mantener su viabilidad económica), pero sin afectar la accesibilidad de la vivienda para los inquilinos sociales (Lambea Llop, 2022, p.236).

Este método que ha permitido, según el criterio de Lambea Llop (2022), mantener bajos los índices de morosidad y reducir los gastos de cobro de los alquileres en muchas ocasiones es el pago directo de la ayuda al alquiler del inquilino a la entidad de vivienda social (HA). Para llevar a cabo esta práctica, se debe llegar a un acuerdo con el inquilino, quien debe aceptar y autorizar (generalmente al solicitar la ayuda) que la ayuda que recibe para el pago de su alquiler social se transfiera directamente a la HA.

A partir de 2012, se modificó el modelo de ayudas públicas para fusionar seis prestaciones sociales principales (subsidio para demandantes d empleo, ayuda al alquiler, prestación para compensar el salario cuando no se trabaja a jornada completa, prestación por hijos, prestación de empleo y apoyo para los que tienen capacidad limitada para trabajar debido a enfermedades o discapacidad y prestación complementaria por rentas bajas) en un solo pago mensual y directo al beneficiario. Sin embargo, las HAs pueden continuar implementando esta medida para los inquilinos sociales más vulnerables. El objetivo principal de no permitir el pago directo a la HA fue concienciar a los inquilinos sobre el valor de un alquiler, brindarles más libertad, independencia y responsabilidad para cumplir con sus obligaciones (Lambea Llop, 2022, p.235).

Uno de los principales motivos de preocupación en cuanto a este cambio de pago del propietario social al inquilino social es el aumento de la morosidad. En 2004, se llevó a cabo un estudio por parte de la entidad de vivienda social L&Q Group en Inglaterra, en el que se modificó el sistema de pago de las ayudas a la vivienda. Anteriormente, estas ayudas se pagaban directamente a la entidad, pero se cambió a que se entregaran al inquilino, quien debía posteriormente abonar la renta total de su alquiler a la HA. El resultado del estudio mostró que la tasa de morosidad entre los inquilinos aumentó del 3% al 7% (Lambea Llop, 2022, p.235).

3.3. Vivienda social en Países Bajos.

Países Bajos cuenta con un 29,1% de vivienda social en alquiler, lo que hace que el país se posicione como el primero con más vivienda social en Europa. La gestión se basa en las woningcorporaties (en adelante, WCOs) que cuentan con el monopolio de

vivienda social del país, en la actualidad hay unas 320 WCOs que tienen en propiedad 2,3 millones de viviendas. A finales de los años noventa, el número de estas entidades era el doble pero se fueron reduciendo debido a las fusiones entre entidades con el fin de aumentar la eficiencia y las economías de escala. Esto tuvo tanto efectos positivos como negativos. Por una parte, adquirieron un rol más fuerte en el sector, aumentaron la profesionalidad, obtuvieron capacidad de llevar a cabo más funciones y soportar mayores riesgos, aumentaron la eficiencia y expandieron las actividades de la Entidad. Por otra parte, se convirtió en un monopolio, perdieron de forma parcial la relación con las administraciones locales, disminuyeron la accesibilidad para los agentes locales y los niveles de prestación de servicios por una reducción del acceso para los clientes individuales (Lambea Llop, 2022, p.124-125).

En cuanto a la financiación privada, Lambea Llop (2022) expone que en los Países Bajos, en 2016, el BNG Bank (Bank Nederlandse Gemeenten) emitió bonos "sociales" por valor de mil millones de euros a ocho años, dirigidos a inversores internacionales, con el propósito de financiar proyectos de WCOs consideradas más sostenibles. Desde entonces, se han emitido más bonos con el mismo fin. De esta forma, se atrae a inversores internacionales para invertir en proyectos sociales y sostenibles en el país, mientras se incentiva a las WCOs a adoptar prácticas sostenibles si desean acceder a dicha financiación.

Las WCOs cuentan con un sistema triple de garantía conformado por el WSW, la Autoriteit Woningcorporaties y el Gobierno central o las administraciones locales. Este sistema les permite acceder a préstamos con tipos de interés muy bajos, que deben ser destinados exclusivamente a proyectos sociales. Sin embargo, es importante destacar que este sistema de garantías, en conjunto con la falta de control estricto por parte del Gobierno, ha llevado a la relajación excesiva de algunas entidades. Al confiar demasiado en la capacidad de este sistema seguro y sólido de absorber los riesgos, algunas entidades han incurrido en malas prácticas (Lambea Llop, 2022, p.224).

Por lo que respecta a la financiación pública, hay una gran diferencia entre el sistema inglés y el neerlandés en términos de financiación. En el Reino Unido, aunque cada vez menos, las subvenciones públicas directas aún cubren una buena parte del costo

de los nuevos proyectos de vivienda social. En cambio, en los Países Bajos, las WCOs han sido económicamente independientes desde mediados de los años noventa del siglo pasado, lo que significa que no reciben apoyo financiero del gobierno para costear los nuevos proyectos de vivienda social. En lugar de subvenciones directas, algunas administraciones locales ofrecen la posibilidad de acceder a suelo público a precios inferiores al mercado (CECODHAS Housing Europe Observatory, 2013). Dado que no tienen acceso a ayudas directas, todas las TIVs tienen acceso a un sistema triple de garantía compuesto según Lambea Llop (2022) por:

1. **Autoriteit Woningcorporaties:** Una de las garantías a las que tienen acceso todas las TIVs es la **Autoriteit Woningcorporaties**, que es responsable de supervisar la actuación y la gestión financiera de las WCOs. Además, esta entidad también tiene la capacidad de proporcionar ayuda y financiamiento a entidades de manera individual si es necesario.
2. **WSW:** La segunda garantía a la que pueden acceder todas las TIVs es el **WSW**, el cual fue creado en 1983 por las WCOs y se financia con las tasas que pagan las WCOs cada vez que utilizan el fondo para garantizar un préstamo. Además, el Gobierno contribuyó con una cantidad inicial de capital. Actualmente, el **WSW** ofrece garantías para financiar proyectos de construcción, adquisición de viviendas y obras de mejora o rehabilitación, así como otros servicios relacionados con la vivienda social. Un total de 3.308 entidades (el 98% del total de WCOs) participan en el **WSW**, que tiene un fondo de reserva de 531 millones de euros (en 2016) que se puede utilizar cuando una entidad gestora no puede devolver un préstamo o pagar los intereses. Para acceder a las ventajas del **WSW**, es necesario registrarse y tener una situación económica positiva. Hasta hace poco, este fondo de garantía recibió la calificación más alta a nivel mundial (AAA por Standard & Poor's y Aaa por Moody's Investors Service), lo que permite a las WCOs obtener préstamos bancarios con tipos de interés más bajos.
3. En caso de que el **WSW** no pueda cumplir con sus obligaciones, el Gobierno central y las administraciones locales actúan como garantes finales, proporcionando préstamos sin intereses.

Debido al estricto control de la gestión y la viabilidad financiera que realiza la **Autoriteit Woningcorporaties**, además de los requisitos de viabilidad económica

impuestos por el WSW, la existencia de un fondo de reserva para garantizar el pago de préstamos en caso de impago por parte de las WCOs y el respaldo final del Gobierno en caso de fallar todo lo anterior, las WCOs pueden obtener préstamos en el mercado financiero a una tasa de interés muy baja. El respaldo final del Gobierno central y las administraciones locales es una de las principales razones que justifican la confianza de los inversores en el sector (Lambea Llop, 2022, p.230).

El sistema descrito anteriormente también presenta ciertos riesgos a juicio de Lambea Llop (2022). En primer lugar, los inversores pueden confiar excesivamente en las WCOs debido al respaldo público que reciben, como ocurrió con las empresas respaldadas por el Gobierno (GSEs) en Estados Unidos durante la crisis de 2007. Muchos inversores institucionales depositaron una confianza casi ciega en los productos de estas empresas, que en muchos casos consistían en hipotecas subprime titulizadas. En segundo lugar, existe un riesgo moral, como el que se observó en el sistema de titulización de hipotecas estadounidense. Al crear y vender bonos de titulización hipotecaria (MBS) a inversores institucionales, bancos internacionales y otras instituciones financieras, las entidades financieras que otorgaban los préstamos hipotecarios transmitían el riesgo de impago de esas hipotecas a los inversores, sin asumir las consecuencias negativas del riesgo creado.

En relación con las WCOs, es fundamental tener en cuenta que el riesgo que asumen estas entidades será asumido por otras gestoras o por el Gobierno, quien no permitiría la caída del sistema. No obstante, esta protección podría incentivar a los responsables de las WCOs a llevar a cabo prácticas financieras irresponsables. En definitiva, este sistema puede fomentar una excesiva confianza al tomar decisiones de inversión arriesgadas, ya que las consecuencias negativas no recaerían únicamente en la entidad implicada (Lambea Llop, 2022, p.232).

3.4. Comparación Europa- España.

El porcentaje de viviendas a precios por debajo del mercado (o sociales) en España se sitúa en un 2,5% del total del mercado de vivienda. De ese 2,5%, el 1,6% es propiedad del sector público. Estos datos difieren significativamente de la media

europea, que se sitúa en un 9,3%, lo que permitiría abordar con mayor amplitud las necesidades de vivienda detectadas (Provivienda, 2022)

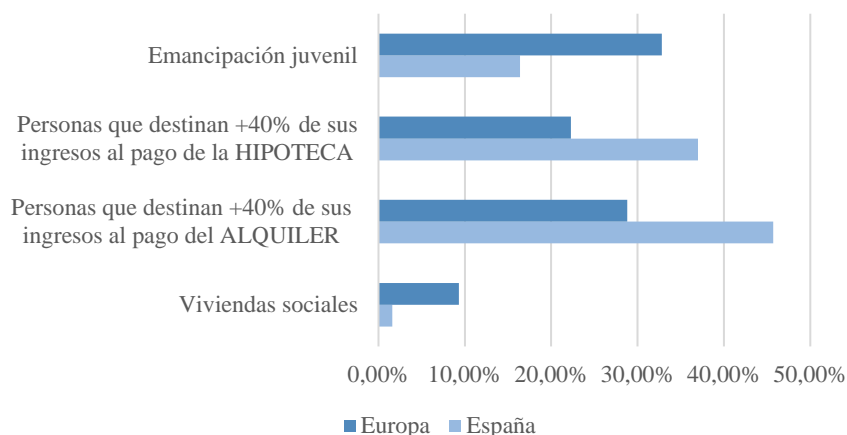
A raíz de un estudio de Provivienda (2022) se observó que mientras que en España sólo el 1,6% de los hogares tienen acceso a vivienda social, en otros países europeos la cobertura es mucho mayor, superando incluso el doble o multiplicándose hasta veinte veces más que en España. Por ejemplo, en Países Bajos la cobertura es superior al 30%, en Austria del 24%, en Suecia del 19%, en Reino Unido del 17,6%, en Francia del 16,8% y en Finlandia del 13%.

En España, el 45.7% de las personas que viven en alquiler y el 37% de las personas que tienen una hipoteca destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda. Estas cifras se encuentran entre las más elevadas de toda la Unión Europea, ya que la media para la UE se sitúa en torno al 28.8% para las personas que viven en alquiler y al 22.3% para las personas con hipotecas que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda (Provivienda, 2022).

España tiene, a juicio de Provivienda (2022), una de las tasas más bajas de emancipación juvenil en comparación con otros países. El 83.6% de los jóvenes españoles vive con sus padres, mientras que la media de la UE es del 67.2%. Si comparamos estos porcentajes con los países de nuestro entorno, el resultado es preocupante, especialmente si se tienen en cuenta los desafíos relacionados con el cambio demográfico.

A continuación, se puede observar un gráfico resumen la comparativa en cuanto a vivienda social, personas en alquiler y con vivienda en propiedad que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda y, emancipación juvenil:

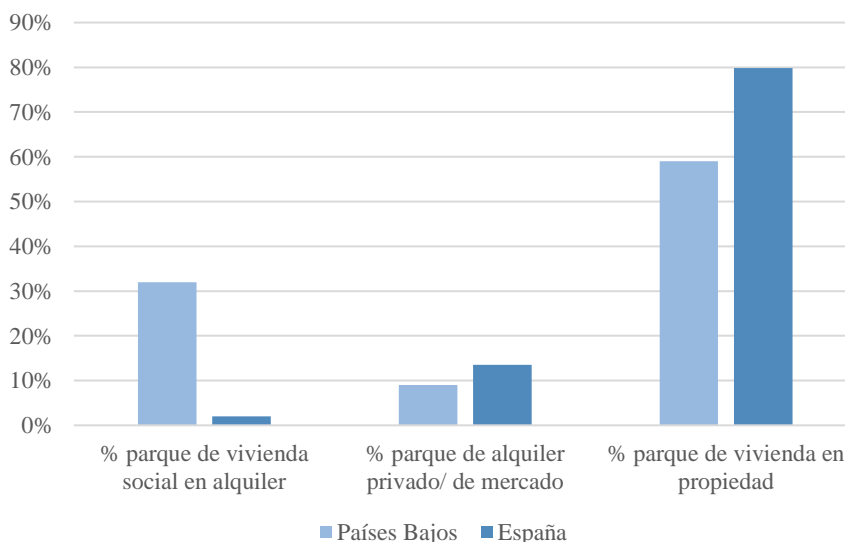
Gráfico 6. Resumen comparativa España- Europa.



Fuente: elaboración propia.

A su vez, estudiaron que Países Bajos cuenta con un parque de vivienda social en alquiler de un 32%, un parque de alquiler de mercado de un 9% y un parque de vivienda en propiedad de un 59%. Por el contrario, España cuenta con un parque de vivienda social en alquiler de un 2%, un parque de alquiler de mercado de un 13,5% y un parque de vivienda en propiedad de un 79,8%.

Gráfico 7. Parque de vivienda España- Países Bajos.



Fuente: Adaptado de Provivienda (2022).

4. Propuesta de modelo de gestión de vivienda social funcional en España.

4.1.Planteamiento teórico.

España necesita incrementar la inversión pública destinada a la construcción de viviendas asequibles por parte de entidades privadas sin fines lucrativos para garantizar la sostenibilidad a largo plazo a través de un Pacto por la Vivienda que aborde los cambios estructurales necesarios. Es impensable proponer mejoras sociales sin implementar medidas de financiación hacia modelos eficientes, especialmente considerando la brecha que existe con respecto a la media europea. Una posible solución sería fomentar préstamos con intereses bajos, respaldados por el Estado, tal como se hace en Holanda. Además, se debería dar prioridad en el acceso a la financiación pública a entidades sin ánimo de lucro en lugar de otros actores privados (Provivienda, 2022).

Provivienda (2022) defiende la necesidad de crear métodos que permitan dirigir la inversión privada hacia la construcción de viviendas asequibles sin fines lucrativos, ya sea mediante entidades privadas como la Economía Social y Solidaria, o a través de otro tipo de inversión socialmente responsable. Una opción para fomentar la inversión privada sin fines lucrativos y con beneficios sociales es a través de métodos como el crowdlending¹, que puede generar financiación y fomentar la participación de la sociedad civil en soluciones innovadoras.

La inclusión de cláusulas sociales en las licitaciones de construcción y promoción de vivienda por parte de agentes privados puede fomentar la participación de entidades sin fines lucrativos y apoyar proyectos sociales de vivienda, lo cual es beneficioso para el desarrollo de las Housing Associations. Una posible medida sería destinar una porción de la oferta de licitación exclusivamente a proyectos sociales de vivienda. Además, sería útil establecer la obligatoriedad de contar con entidades sin fines

¹ El crowdlending es un modelo de financiación colectivo que permite a los inversores prestar dinero directamente a prestatarios a través de una plataforma en línea. En lugar de obtener un préstamo de un banco o una institución financiera tradicional, los prestatarios pueden obtener financiamiento de un grupo de inversores que están dispuestos a prestarles dinero a cambio de un interés.

lucrativos en las licitaciones orientadas a la promoción de vivienda asequible para facilitar el proceso de acompañamiento social (Provivienda, 2022).

Existe una escasez de terrenos disponibles para la construcción de viviendas asequibles que debe ser abordada para implementar el modelo de HA a través de reservas de mercado. Esta ampliación debería incluir tanto terrenos públicos que sean reorientados hacia la construcción de viviendas asequibles, como terrenos privados que destinen un porcentaje de la nueva edificación o rehabilitación para viviendas con precios por debajo del mercado. Asimismo, la cesión de terrenos públicos a iniciativas sin fines de lucro durante largos periodos permitiría reducir costos y mejorar la competitividad en el desarrollo de una oferta de alquiler asequible.

Sería beneficioso desarrollar instrumentos como el derecho de adquisición preferente a través del tanteo y retracto en las comunidades autónomas para dotar a las entidades sin ánimo de lucro que colaboran con la Administración en la ampliación del parque de viviendas de herramientas para competir con los operadores privados. Además, el desarrollo del modelo de cesión de uso o de propiedad compartida podría fomentar el modelo de tenencias intermedias e incorporar nuevas entidades organizadas en la provisión de vivienda, como las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, en las políticas públicas (Provivienda, 2022).

Generalmente, los factores que se consideran al asignar viviendas de alquiler incluyen el nivel de ingresos de los hogares, dando prioridad a aquellos que tienen mayor riesgo de exclusión social y dificultades para acceder a la vivienda. La asignación se basa en umbrales de ingresos del hogar y en la falta de propiedad de otra vivienda. Algunos programas de provisión pública tienen criterios más amplios para evitar la creación de grupos marginados en áreas geográficas específicas. Además, se pueden establecer criterios adicionales para priorizar a grupos específicos, como hogares que residen en edificios de alta densidad, minorías raciales o étnicas, y grupos de edad especialmente vulnerables como jóvenes y ancianos. Sin embargo, en algunos países, el parque público de vivienda de alquiler beneficia a un amplio sector de la sociedad (López Rodríguez y Matea Rosa, 2020).

4.2. Caso práctico.

Por lo analizado anteriormente, se observa la necesidad de creación de una empresa de colaboración público-privada que fomente el alquiler social con el fin de aumentar el parque de vivienda asequible y a su vez facilitar el acceso a las personas con más dificultades. Partiendo de la base del modelo de las HAs, esta empresa se encargaría de administrar y fomentar la disponibilidad de viviendas asequibles, a la vez que brindan apoyo social y asesoramiento a los inquilinos. Operaría en un ámbito público-privado, lo que le permitiría desarrollar un modelo de alquiler de viviendas que favorece la mezcla social. Esta estructura híbrida le permitiría combinar los recursos y las oportunidades del sector público y privado para lograr que los inquilinos puedan acceder a una vivienda digna sin tener que destinar más del 30% de sus ingresos. Iniciaría su actividad en distintas zonas de la Comunidad de Madrid ya que se ha observado es una de las Comunidades Autónomas en las que el precio de la vivienda supera en un 45% el salario medio por lo que hay una gran necesidad de creación de vivienda social.

En la misma línea, esta Entidad tendría una función de acompañamiento social de las personas que residen en sus viviendas y de colaboración en programas de inserción laboral, a través de proyectos de mantenimiento y rehabilitación de las viviendas que necesitan obras.

A continuación, se presentan unas proyecciones financieras que reflejan lo que supondría la creación de una empresa de alquiler asequible. Tal y como funcionan las HAs en Inglaterra, el precio del alquiler sería de mercado y una parte la pagaría el inquilino con su renta y la otra parte estaría avalada por el Estado a través de subvenciones. Para elaborar estas proyecciones financieras lo más cerca a la realidad posible, se han tenido en cuenta las Cuentas Anuales de Testa Residencial Socimi SA, una sociedad cotizada de alquiler residencial en España (Testa Residencial Socimi SA, 2021).

En cuanto al balance de la compañía, se ha partido de un supuesto en el que se requerirá una inversión inicial de unos 1.000 millones de euros. Se estima un precio de compra, teniendo en cuenta viviendas de unos 80 m², superficie de una vivienda

tipo en España según Servihabitat (2023), y un precio medio de 2.500 euros/m², de unos 200.000 euros por vivienda, por lo que se compran unas 5.000 viviendas².

Se ha estimado un precio medio de 2.500 euros/m² haciendo una media de los precios/m² de los distritos de Madrid capital cuyo precio por metro cuadrado se encuentra por debajo de los 3.600 euros/m² ya que se ha considerado adecuado para las necesidades de familias vulnerables sin acceso a una vivienda, sin tener que estar esta situada en un barrio lujoso de Madrid cuyo precio es mucho más alto. Esto incluye los distritos de Tetuán, Barajas, Ciudad Lineal, Vicálvaro, San Blas, Villa de Vallecas, Moratalaz, Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas y Villaverde.

Tabla 1. Precio Medio Vivienda y Rentabilidad por Distritos.

Distrito	Precio/m²	Rentabilidad
Salamanca	5.321 €/m ²	3,90%
Chamberí	4.892 €/m ²	3,90%
Chamartín	4.583 €/m ²	3,20%
Centro	4.571 €/m ²	4,20%
Retiro	4.315 €/m ²	3,70%
Arganzuela	3.898 €/m ²	4,00%
Moncloa-Aravaca	3.822 €/m ²	4,00%
Fuencarral-El	3.637 €/m ²	4,40%
Hortaleza	3.636 €/m ²	3,40%
Tetuán	3.521 €/m ²	4,80%
Barajas	3.175 €/m ²	4,00%
Ciudad Lineal	2.931 €/m ²	4,60%
Vicálvaro	2.653 €/m ²	5,10%
San Blas	2.552 €/m ²	5,80%
Villa de Vallecas	2.501 €/m ²	4,30%
Moratalaz	2.497 €/m ²	4,30%
Latina	2.274 €/m ²	4,80%
Carabanchel	2.188 €/m ²	5,10%
Usera	2.029 €/m ²	4,90%
Puente de Vallecas	1.961 €/m ²	6,30%
Villaverde	1.885 €/m ²	4,80%

² Existen otros modelos en los que la propia empresa se encarga de la construcción de las viviendas, pero este modelo no ha sido objeto de este estudio.

Fuente: Adaptado de Bankinter (2022).

Una vez se ha realizado un estudio de los precios de los distintos distritos de Madrid capital con el fin de estimar un precio medio de compra, se procede a analizar si en estos distritos hay viviendas disponibles para la compra. La búsqueda se ha realizado a través de Idealista (2023), filtrando por precios máximos según la localidad (atendiendo a la Tabla 1) y una superficie media de 80 m².

Partiendo del distrito en el que el precio de la vivienda por metro cuadrado es más barato y, atendiendo a las condiciones de precio y tamaño se ha encontrado la siguiente disponibilidad: en Villaverde 636 viviendas, Puente de Vallecas 634 viviendas, Usera 271 viviendas, Carabanchel 816 viviendas, Latina 498 viviendas, Moratalaz 143 viviendas, Villa de Vallecas 332 viviendas, San Blas 1.530 viviendas y Vicálvaro 172 viviendas. Con estas viviendas disponibles para la compra, ya sería viable el proyecto de compra de unas 5.000 viviendas.

La financiación supondría un apalancamiento del 70%, se ha estimado el 70% partiendo de un 80% habitual para la financiación bancaria en la adquisición de vivienda, y con un margen adicional de un 10% al ser destinadas las viviendas al alquiler. Por tanto, inicialmente habría que solicitar un préstamo por 700 millones, y el Estado debería aportar el resto (30%) como capital/ fondos propios por 300 millones de euros.

Como se ha podido analizar a lo largo del Trabajo, la llegada de los fondos europeos representa una oportunidad sin precedentes para asegurar el derecho a la vivienda, siempre y cuando se implementen políticas públicas adecuadas. Los Presupuestos Generales del Estado para 2023 incluyen un aumento del 5,51% en el presupuesto para vivienda, que asciende a 3.477 millones de euros. Este es el presupuesto más alto destinado a vivienda en los últimos 20 años (Provivienda, 2023). Del mismo modo, el Estado puede intervenir de cuatro formas analizadas anteriormente: prestación pública directa, subvenciones, concesiones y regulación (Scalon, 2019).

En cuanto a la cuenta de pérdidas y ganancias, se procede a analizar tanto los ingresos como los gastos anuales. Por un lado, en los ingresos se estima un alquiler de mercado

bruto del 5% del importe de la vivienda, con un aumento anual del 2% por IPC (importe inicial del primer año es 50 millones). A este importe se le debe reducir a su vez un porcentaje aproximado de un 5% de viviendas vacías que no generan rentas (por ejemplo, cambios de inquilinos, etc.).

Se incluyen en las proyecciones financieras un porcentaje de morosidad (inquilinos que no pagan la renta). En el primer año de un 2% ya que se estima que la gran mayoría pagará la renta, y cada año crecerá un 2% adicional hasta llegar a un porcentaje estable de un 10%. También, se incluye un porcentaje de recuperación de los impagos de años anteriores, en los dos años primeros nada y a partir del tercero un 20% de la morosidad acumulada al cierre del anterior ejercicio.

Estas rentas las pagan un 70% los arrendatarios (alquiler asequible) y un 30% vía subvenciones del Estado. Como ya se analizó anteriormente, las subvenciones para completar la renta de alquiler asequible hasta renta de alquiler de mercado, en vez de abonárselas al inquilino y que éste abone el total de la renta de su alquiler, serán recibidas directamente por la Entidad, lo cual reduce el riesgo de impago y operativo.

Tabla 2. Proyección de ingresos a 10 años.

<i>Miles de euros</i>	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	46.500	46.410	46.498	46.771	46.996	48.275	49.595	50.735	51.679	52.683
Alquiler asequible	35.000	35.700	36.414	37.142	37.885	38.643	39.416	40.204	41.008	41.828
Subvención hasta alquiler de mercado	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230	17.575	17.926
Viviendas vacías	-2.500	-2.550	-2.601	-2.653	-2.706	-2.760	-2.815	-2.872	-2.929	-2.988
Morosidad	-1.000	-2.040	-3.121	-4.245	-5.412	-5.520	-5.631	-5.743	-5.858	-5.975
Recuperación de morosidad	0	0	200	608	992	1.352	1.733	1.916	1.884	1.892

Fuente: elaboración propia.

Testa Residencial Socimi SA (2021), una de las principales compañías españolas propietaria de viviendas destinadas al alquiler, en sus Cuentas Anuales reflejan un valor de la cartera de 2.961 millones de euros y una financiación de 1.985 millones de euros (67% de apalancamiento financiero). Asimismo, cuentan con unos gastos de personal y otros gastos de gestión de 46,2 millones de euros y unos gastos de financiación de 60 millones de euros. Por tanto, podemos concluir que los gastos de gestión y mantenimiento suponen aproximadamente un 1,5% de su cartera y los gastos financieros un 3% sobre el total de financiación.

Por otro lado, los gastos se han dividido por gastos de gestión, gastos de mantenimiento y gastos financieros. Los gastos de gestión serían los gastos internos de la empresa para gestionar las viviendas (personal, tecnología, oficina, etc), este gasto supondría un 0,75% del importe de la cartera de viviendas cada año. Los gastos de mantenimiento de las viviendas (pintura, arreglos, impuesto sobre bienes inmuebles, etc.) sería de un 0,75% del importe de la cartera de viviendas cada año. Por último, los gastos financieros, se estima un tipo de interés del 3% sobre el saldo vivo anual.

Tabla 3. Proyección de gastos a 10 años.

Miles de euros	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
GASTOS	36.000	35.685	35.363	35.029	34.677	34.307	33.888	33.417	32.898	32.334
Gastos de gestión	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Gastos de mantenimiento	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Gastos financieros	21.000	20.685	20.363	20.029	19.677	19.307	18.888	18.417	17.898	17.334

Fuente: elaboración propia.

En relación con los flujos de caja libres que se generan cada año, se destinarán a amortizar la deuda. Lo que permitirá en un futuro poder hacer nuevas adquisiciones de viviendas.

Tabla 4. Proyección Flujo de Caja Libre a 10 años.

Miles de euros	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
FLUJO DE CAJA LIBRE	10.500	10.725	11.135	11.741	12.319	13.968	15.706	17.318	18.782	20.349
SALDO DEUDA VIVA	700.000	689.500	678.775	667.640	655.899	643.580	629.613	613.903	596.588	577.807

Fuente: elaboración propia.

5. Conclusiones y recomendaciones.

La posibilidad de acceso a la vivienda constituye actualmente una necesidad apremiante. Además, se puede afirmar que el derecho a la vivienda es un derecho clave para poder acceder a otros derechos básicos. Por tanto, las dificultades de acceso a la vivienda provocan vulnerabilidad social.

La problemática de la vivienda se está agravando cada vez más tanto a nivel europeo como nacional, con elevados costes de alquiler, una cantidad insuficiente de viviendas públicas y unas tasas de esfuerzo muy elevadas, en las que más del 30% del salario se destina al pago de la vivienda.

Tras el análisis que se ha llevado a cabo en este trabajo de investigación, resulta evidente la necesidad apremiante de ampliar el parque de vivienda para alquiler social y asequible en España. La realidad actual se enfrenta con numerosos desahucios al día, un gran número de personas sin hogar, una edad de emancipación tardía y un aumento en las desigualdades sociales derivadas de dificultades económicas a la hora del pago de la vivienda.

Adicionalmente, se ha observado como el parque de vivienda asequible español es mucho más reducido que en la mayoría de los países europeos, como pueden ser Países Bajos e Inglaterra.

Se trata de un problema complejo, difícil de cuantificar las necesidades con detalle, donde existen diversas posibles formas de abordarlo, y de gestión compleja, ya que combina la necesidad de gestión inmobiliaria (gestión de alquileres, gestión de los inmuebles, etc.) como gestión de los inquilinos (revisión de condiciones de acceso al alquiler asequible, gestión de la rotación y la morosidad, etc.). Otro asunto complejo de abordar es la determinación de cuántos recursos procedentes de los presupuestos públicos podrían estar disponibles para destinarlos a esta actividad.

En esta línea, como una de las soluciones posibles, se contempla la posibilidad de implantar modelos de colaboración público-privados similares a los establecidos en países europeos a través de la figura de entidades sin ánimo de lucro de gestión privada que han resultado eficaces, y han logrado, dotar a dichos países de importantes

parques de viviendas destinadas al alquiler asequible, desde luego, mucho mayores que los existentes en España.

Se presenta un ejemplo de una entidad de colaboración público-privada de vivienda asequible sin ánimo de lucro, en la que se realizan unas proyecciones financieras con el fin de contemplar la viabilidad de la entidad. En este caso, se presenta un modelo en el que con un relativo apoyo del Estado se consiguen grandes ampliaciones del parque de vivienda social, si el Estado aporta 300 millones de euros puede conseguir que esta entidad lleve a cabo una inversión de mil millones de viviendas.

6. Bibliografía.

- Álvarez Román, L., Alvargonzález Muñoz, P., Barceló, C., Brunet, J., Crespo Azofra, L., Cuadro Sáez, L., Ferreira, C., Gálvez, J., Gómez, M., López Rodríguez, D., Matea Rosa, M, Pidkuyko, M., del Río, A., Urtasun Amann, A., Villanueva, E., Vozmediano, E., Galán Camacho, J.E., Lamas, M., Mencía, J., ... Blanco Escolar, R. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. Documentos ocasionales – Banco de España, 13, 1-53. Recuperado de: www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2013.pdf
- Banco de España (2022). *El Banco de España mantiene el colchón de capital anticíclico en el 0%*. Notas Informativas- Banco de España. Recuperado de: https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/22/presbe2022_53.pdf
- Banco de España (2023). *Indicadores del mercado inmobiliario*. Estadísticas- Banco de España. Recuperado de: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf
- Banco Mundial (n.d.). *Indicadores*. Indicators | Data. Recuperado de: <https://datos.bancomundial.org/indicador/?tab=featured>
- Bankinter (2022). *Precio de la Vivienda en Madrid por zonas y barrios*. Finanzas personales- Bankinter. Recuperado de: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-madrid>
- Beñarán, E. (2020). *Medidas para hacer posible el acceso a la vivienda de los grupos con menores ingresos y su impacto*. Trabajo Fin de Grado. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas. Recuperado de: <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/49420/TFG-Benaran%20Oficialdegui%2C%20Elena.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- CECODHAS Housing Europe Observatory (2013). *Study on financing of social housing in 6 European countries*. Housing Europe. Recuperado de: <https://www.housingeurope.eu/file/217/download>

- Constitución Española (BOE núm. 16, de 19 de enero de 2022).
- Housing Europe (2021). *The State of Housing in Europe 2021*. State of Housing. Recuperado de: https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf
- Idealista (2023) *Evolución del Precio de la Vivienda en alquiler en España*. Idealista. Recuperado de: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>.
- Lambea Llop, N. (2022). *La Gestión de la Vivienda social en clave europea*. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch.
- López Rodríguez, D y Matea Rosa, M. (2020). *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda. Una revisión de la experiencia internacional*. Documentos ocasionales – Banco de España, 2, 1-52. Recuperado de: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>
- ONU-Hábitat (2018). *Elementos de una vivienda adecuada*. ONU. Recuperado de: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Pittini, A. (2019). *The State of Housing in the EU 2019*. Bruselas: Housing Europe, 2019. Recuperado de: <https://www.housingeurope.eu/file/860/download>
- Provivienda (2022). *La casa a costas: El problema de la vivienda asequible en España [informe]*. Observatorio de la Vivienda Asequible. Recuperado de: <https://provivienda.org/observatorio/informe-la-casa-a-cuestas-el-problema-de-la-vivienda-asequible-en-espana-2022/>
- Provivienda (2022). *El papel de la sociedad civil en la provisión de vivienda asequible*. Observatorio de la Vivienda Asequible. Recuperado de: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/El-papel-de-la-sociedad-civil-en-la-provision-de-vivienda-asequible-Provivienda-2022.pdf>

- Provivienda (2023). *Causas del problema de la vivienda asequible*. Observatorio de la Vivienda Asequible. Recuperado de: <https://provivienda.org/observatorio/el-problema/causas/>
- Provivienda (2023). *Consecuencias del problema de la vivienda asequible*. Observatorio de la Vivienda Asequible. Recuperado de: <https://provivienda.org/observatorio/el-problema/consecuencias/>
- Provivienda (2023). *Políticas Públicas de Vivienda*. Observatorio de la Vivienda Asequible. Recuperado de: <https://provivienda.org/observatorio/politicas/>
- Rodríguez López, J. (2007). *Urbanismo, Vivienda y economía en España*. Revista de Arquitectura, Ciudad y Entorno, 3, 1, 80-85. Recuperado de: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/2476/12_Julio_Rodriguez_Lopez.pdf
- Scalon, K. (2019). *Social Housing in Europe*. London School of Economics. Recuperado de: <https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/SobreElBanco/Conferencias/2019/housing-session3.pdf>
- Servihabitat (2023). Mercado residencial en España 2022/2023. Servihabitat Trends. Recuperado de: https://www.servihabitat.com/documents/15601896/15605323/InformeCompleto_SVHTrends23_ES.pdf
- Testa Residencial SOCIMI, SA y Sociedades Independientes (2021). *Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente elaborado por Deloitte*. Testa Residencial SOCIMI, SA. Recuperado de: <https://www.testa-socimi.com/wp-content/uploads/2022/05/CCAA-TRS-Consolidadas-2021-con-IdA.pdf>
- Traderisks Limited (2012). *Social Housing bonds*. Londres: Traderisks Limited.
- Williams, P. y Whitehead, C. (2015). *Financing affordable social housing in the UK; building or success?* Housing Finance International. Recuperado de:

https://eprints.lse.ac.uk/63399/1/lse.ac.uk_storage_LIBRARY_Secondary_lib_file_shared_repository_Content_Whitehead,%20C_Financing%20affordable%20housing_Whitehead_Financing%20affordable%20housing_2015.pdf