

*Aportación de CECU a la
consulta pública para el*
**Plan Estatal
de Vivienda
2026-2029**



El **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda** es una herramienta fundamental del Estado para coordinar las políticas de vivienda en el país. Establece un marco común que las Comunidades Autónomas adaptan a sus necesidades y realidades territoriales, a través de la implementación de programas específicos y la asignación de financiación.

El **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025** introdujo medidas orientadas a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, con un enfoque particular en los sectores más vulnerables, mediante ayudas directas y el impulso al parque de vivienda social y asequible. No obstante, persiste la necesidad social y climática de avanzar en el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, ante la crisis habitacional caracterizada por el incremento de precios y el crecimiento de la exclusión residencial, así como por la emergencia climática y los compromisos de descarbonización a nivel europeo asumidos por España.

Basado en las lecciones aprendidas del plan actual, el **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2029** representa una oportunidad para perfeccionar y ampliar las iniciativas de mayor impacto, y avanzar en otros aspectos relacionados con la mejora del acceso a la vivienda. Esto incluye reforzar los mecanismos de apoyo a la población vulnerable, expandir el parque de vivienda social y asequible, y llevar a cabo la rehabilitación y mejora del parque existente como una herramienta clave para lograr sus objetivos.

La **Federación de Consumidores y Usuarios CECU** es una organización en la que se encuentran federadas 9 asociaciones de consumidores autonómicas y que representa a más de 28.000 consumidores asociados. CECU es una organización reconocida como representativa de los derechos de las personas consumidoras, formando parte del Consejo de Consumidores y Usuarios. En el ámbito de la vivienda trabajamos para la mejora de las condiciones energéticas de las viviendas mediante la rehabilitación y la defensa de las personas inquilinas ante las malas prácticas en el mercado inmobiliario.

Actualmente **el mercado de la vivienda se encuentra en una situación crítica**. Las personas son incapaces de acceder a una vivienda tanto en régimen de alquiler como en propiedad. Además, el parque edificado en España tiene unas **condiciones energéticas deficientes** lo que provoca que en caso de acceder a una vivienda tengan que destinar un amplio presupuesto para el pago de facturas. Esto provoca graves problemas de **pobreza energética**, lo cual, sumado a las dificultades de acceso a la vivienda, conforma un contexto desesperanzador para millones de familias. Además, esta situación supone un riesgo para las personas en situación de pobreza energética y que acceden a la vivienda en régimen de alquiler. En un *"Sondeo sobre alquiler y rehabilitación energética"* que realizamos en CECU, el 36,8% de los encuestado afirmaban que la falta de eficiencia energética de sus viviendas había perjudicado su salud. Entre los malestares y dolencias causadas por la falta de condiciones energéticas dignas de la vivienda se mencionaban problemas de insuficiencias respiratorias, cardiovasculares, dermatológicos o problemas del sueño.

A su vez, encontramos una mayor disminución en la propiedad de la vivienda. En el año 2002, el 80,7% de las familias era propietaria de su vivienda, mientras que para el año 2022 se ha reducido al 72,1% reduciéndose en los dos últimos años casi un 2%, según datos de la Encuesta Financiera de Familias del Banco de España. Esto da lugar a una mayor concentración en la propiedad de viviendas. Según los datos del registro de la propiedad entre 2008 y 2020 casi la mitad de las viviendas inscritas son de em-

presas con más de 8 inmuebles. Esto repercute directamente en las personas consumidoras pues **cada vez está más mediado el acceso a la vivienda mediante la relación consumidor-empresa** en vez de entre individuos. Esta cuestión afecta de manera considerable al mercado de los arrendamientos de viviendas y la intermediación. Según el estudio “Impacto de las inmobiliarias en el mercado del alquiler. Estudio a partir de la encuesta realizada en Madrid y Barcelona.” por el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (2024) el 34,1% de los contratos de alquiler en Madrid y el 74,8% de los contratos de alquiler en Barcelona han estado mediados por inmobiliarias.

El cierre del **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025** representa una oportunidad clave para continuar y mejorar los programas existentes, con el objetivo de expandir el parque de vivienda social y asequible sin fines de lucro. Además, permite avanzar en iniciativas que ayuden a los hogares a hacer frente al cambio climático, al tiempo que contribuyen al cumplimiento de los objetivos de **descarbonización** en España.

Este escenario refuerza la importancia de redirigir las políticas de vivienda, poniendo el foco en la **ampliación del parque social y asequible** e impulsando **medidas que mejoren las condiciones** del parque ya construido.

Ante el agravamiento de la **crisis habitacional** en España, resulta imprescindible transformar el modelo actual y redoblar los esfuerzos para adaptar el parque de vivienda y aumentar la oferta de viviendas dignas, accesibles y asequibles. Esta situación también exige una mayor inversión en el próximo Plan, asegurando que responda a las necesidades y desafíos actuales. Para garantizar su efectividad, es fundamental desarrollar estrategias concretas que faciliten su aplicación, estableciendo criterios claros de obligatoriedad y condicionalidad que maximicen su impacto.

Ante la situación expuesta sobre la crisis de acceso a la vivienda, el cambio en los actores imperantes en el mercado inmobiliario y la necesidad de impulsar un parque edificado sostenible alineado con los objetivos europeos, desde CECU consideramos que se deberían tomar las siguientes medidas en el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2029:

Ayudas a la rehabilitación de viviendas

Dotar a las comunidades autónomas de **partidas económicas** para ejecutar ayudas que fomenten la **rehabilitación de las viviendas más energéticamente ineficientes**. Dichas ayudas deben de disponer de los **mecanismos necesarios para limitar el aumento de rentas** en caso de que se rehabiliten viviendas en régimen de alquiler o **subidas de precio** de venta en caso de viviendas en propiedad. Se debe **evitar que las ayudas a la rehabilitación fomenten procesos especulativos** en la vivienda. Consideramos que sería interesante aportar partidas complementarias a aquellas viviendas que sean rehabilitadas para incluirlas en régimen de alquiler asequible durante amplios plazos de tiempo.

En relación a la rehabilitación del parque edificado y las ayudas para la consecución de dicho objetivo consideramos que es necesario la **priorización de concesiones de dichas ayudas a consumidores vulnerables**, siendo estos quienes más sufren la pobreza energética en sus viviendas. A su vez, consideramos interesante la continuidad del **pro-**

grama de ayudas a entornos de rehabilitación preferente, principalmente de **barrios vulnerables** con el objetivo de originar procesos de renovación urbana.

Con el fin de facilitar e incentivar la **rehabilitación de viviendas** y visto el éxito obtenido por las **Oficinas de Ayuda a la Rehabilitación** vemos necesaria la continuidad de estas. A su vez, dadas las dificultades de parte de la población con menos recursos para la tramitación de las ayudas consideramos que es necesario **ampliar los servicios** que prestan estas oficinas a la ciudadanía y que realicen un **acompañamiento integral** en el proceso de solicitud a las personas consumidoras vulnerables.

Aumento del parque público de vivienda

Aportar **partidas económicas** a aquellas **comunidades autónomas que adquieran viviendas** con la finalidad de **aumentar el parque público** priorizando la **movilización de vivienda sin uso**. Esta consideración tiene especial relevancia en un contexto de crisis climática pues la adquisición de vivienda facilita el **cumplimiento de los límites de emisiones** de carbono frente a la construcción de vivienda.

Vigilancia de prácticas abusivas en el mercado inmobiliario.

Ante la creciente implantación de las **agencias inmobiliarias** como intermediarias en el mercado del alquiler consideramos que es necesaria la **movilización de fondos a las comunidades autónomas** con la finalidad de consolidar la **vigilancia efectiva de prácticas abusivas** en el mercado inmobiliario. Desde CECU damos especial relevancia a este aspecto puesto que las agencias inmobiliarias mediante prácticas abusivas dificultan el acceso a la vivienda de las personas inquilinas. Esto se produce principalmente por dos aspectos.

El primero de ellos mediante el **cobro de los gastos de agencia o los seguros de impago a los inquilinos**. El primer cobro ya fue prohibido en la Ley por el derecho a la vivienda y a pesar de ello las agencias lo han seguido camuflando con el uso de otros conceptos. El cobro de seguros de impago ha sido anulado por una sentencia pionera en el juzgado número siete de primera instancia de Parla, pero supone una práctica habitual en el mercado de arrendamientos. Este tipo de prácticas dificultan el acceso a la vivienda puesto que **obligan a las personas inquilinas a realizar desembolsos económicos excesivos** lo que **imposibilita el acceso a la vivienda** ofertada.

El segundo de ellos mediante prácticas de **discriminación inmobiliaria a personas migrantes**, las cuales representan el mayor porcentaje de la población inquilina. Desde las inmobiliarias se limita el ofrecimiento de viviendas o se cobran mayores partidas económicas a personas migrantes.

Así desde CECU consideramos que es **necesario el aumento de trasmisión de fondos a las comunidades autónomas** con el fin de **vigilar y sancionar** aquellas prácticas que desvirtúan el mercado de arrendamientos.

Participación de la sociedad civil en el Plan de Vivienda

El futuro Plan debe responder a los criterios previstos para el Gobierno Abierto, forma de gobernanza de las administraciones públicas tendente a ser transparentes y colaborativas, lo que implica necesariamente la **presencia de la ciudadanía en los asuntos públicos** que le interesan; en este caso, el **acceso a la vivienda y a la rehabilitación**.

La **participación de la ciudadanía** en los Planes de Vivienda a través de las organizaciones que representan sus intereses tuvo su origen con la promulgación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008. El real decreto aportó como novedad respecto de Planes anteriores la creación de un órgano colegiado de carácter asesor y consultivo de la Administración General del Estado en el desarrollo y ejecución del Plan Estatal de Vivienda, quedando determinada su composición y funcionamiento mediante Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

El **Consejo Asesor** quedó finalmente **compuesto por determinados grupos de la sociedad civil**, incluyendo **representantes del Consejo de Consumidores y Usuarios** y otras entidades, tales como sindicatos, el Consejo de la Juventud de España, el Foro para la Integración Social de los Inmigrantes o el Consejo Nacional de la Discapacidad. Este ánimo participativo y de acceso de la ciudadanía a las políticas públicas se reprodujo en el siguiente Plan 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Pese a las protestas de los movimientos sociales, de manera incomprensible, el Plan Estatal 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril) omitió cualquier fórmula participativa, posición que se ha venido manteniendo hasta la actualidad.

Reivindicamos en este proceso de consulta pública el derecho de participación de la ciudadanía tanto en el diseño como en la ejecución del Plan de Vivienda, incluyendo el Real Decreto que finalmente lo regule la previsión de un órgano consultivo compuesto, sin perjuicio de otros actores de la sociedad civil, de representantes designados por el Consejo de Consumidores y Usuarios.