LA VIVIENDA COMO PILAR BÁSICO DEL ESTADO DEL BIENESTAR

OLGA MARTÍNEZ MOURE
PEDRO ACEITUNO-ACEITUNO

La vivienda se configura como uno de los pilares del Estado del Bienestar. Es, asimismo, una necesidad inherente al individuo y un elemento decisivo para el desarrollo pleno de su personalidad. Como se señala en el Preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo: "*La vivienda constituye, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar y centro de todas las políticas urbanas*" (Jefatura Estado, 2023), donde queda patente su función social (–Menéndez Rexach, 2024: 149-196– y –Rodríguez Santiago, 2024: 197-219–).

Su importancia en el marco del Estado del Bienestar puede analizarse desde diversas disciplinas (Nasarre Aznar, 2025), Derecho, Sociología, Antropología, etc., como queda patenten en la figura 1.

FIGURA 1
LA COMPLEJIDAD DE LA VIVIENDA

Fuente: Nasarre Aznar (2025)

FIGURA 2
SALUD Y HOGAR

Fuente: Atenea (2022)

Según Chinchilla Peinado (2024:63-94) el disfrute de una vivienda digna se configura como conector de otros derechos también fundamentales, como la integridad (art.15 CE), la intimidad (art. 18 CE) y la protección de la salud (art.43 CE), como aparece reflejado en la figura 2, en donde se hace referencia, no solamente a la salud física, sino también a la psicológica y social. El art. 47 CE recoge el rango constitucional de la vivienda y el "*sistema de vivienda*" es útil para abarcar las diversas interrelaciones establecidas entre actores e instituciones (Bourne,1981).

Es también un valor de cambio, integrándose diferencialmente en los sistemas de bienestar, con lo que las posibles comparaciones y también los valores de mercado clasifican los sistemas de bienestar de acuerdo la reestructuración espacial. En el caso concreto del derecho español, como se verá en este trabajo, la vivienda acciona o articula las competencias de distintas entidades jurídico-públicas (Velasco Caballero, 2024: 23-61): Estado, CCAA, municipios y entidades locales. Para una explicación exhaustiva de la colaboración entre el Estado y las CCAA en materia de vivienda en la Ley 12/2023 de 24 de mayo se remite al lector al trabajo de Rodríguez-Chaves Mimbrero (2024). El art.2 LDV señala que entre los «*Fines de las políticas públicas de vivienda*» se encuentra: «*Fomentar la colaboración interadministrativa*».

Resulta necesario analizar los agentes que afectan a la vivienda en España, el Estado, la familia –célula básica de la sociedad y decisiva en las crisis sistémicas y el mercado. El reconocimiento de la vivienda como derecho constitucional obliga a los poderes públicos a garantizar "*el acceso y mantenimiento de sus ciudadanos a una vivienda, como requisito para seguir hablando de un Estado de Bienestar*" (Sánchez-Hernández y Gutiérrez-Sanz,2008:64). Las implicaciones sociológicas y de toda índole de ello hacen que los poderes públicos estén concienciados con el peso que los costes de la vivienda tienen para los colectivos con precariedad residencial (Moreno, 2025; ECV –INE, 2025ª– y FOESSA, 2025), especialmente intensos en coyunturas de crisis. Esta preocupación es

extensible a la doctrina sociológica y jurídica clásica y actual. Tanto las investigaciones académicas como los informes institucionales han tenido como objeto primordial el análisis de estas problemáticas[1], reconociendo la gran fractura social que se produce cuando determinados colectivos tienen dificultad para el acceso a una vivienda.

Un trabajo de esta entidad ha de tener un enfoque teórico-práctico. La OCDE ha enfatizado la importancia de fomentar las viviendas asequibles, como factor para la consecución de una economía social. Como se decía, resulta esencial la óptima coordinación entre los diferentes niveles de gobierno, conjuntamente con la gestión de presupuestos plurianuales. El ámbito local es básico para conseguir los retos emergentes.

LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La política de vivienda en el Estado del Bienestar

Como se señalaba en la presentación del trabajo, en el art.47 de la CE aparece reconocido el derecho a una vivienda digna, de lo que se desprende la imposición a los poderes públicos de la obligación de promover los escenarios adecuados y de articular las políticas óptimas para hacer efectivo dicho derecho con todas sus extensiones (Domínguez Martín, 2024:101)[2] . Este principio de la política económica y social nacional despliega su máxima extensión en la Jurisprudencia del TEDH. No en vano la UE ha establecido grandes desarrollos y actuaciones en pro de esta materia (Consejo de Europa –1961,1996–), tal y como aparece reflejado en la Carta Social Europea (Jiménez Quesada, 2022: 247-290). La Carta de Derechos Fundamentales de la UE (Parlamento Europeo, Consejo de la UE y Comisión, 2010)[3] señala en su art.34.3 que es preciso actuar sobre los sistemas de vivienda «*con el fin de combatir la exclusión social*».

Los principios consagrados en el PEDS entronizan el derecho a la vivienda como parte del Estado del Bienestar europeo (UIP, 2017:16-17). Es la misma senda por la que transita el Parlamento Europeo (2021) que, en una Resolución del año 2001, señala que una vivienda digna se configura como un derecho fundamental.

El PIDESC, elaborado en NY en 1966 resalta en su art.11.1 el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y las Agendas Urbanas internacionales consideran este derecho como un pilar social esencial (Moreno, 2025:30-51). Cabe señalar como ejemplo el caso de la AUE, alineada con la Agenda2030, en donde queda patente su importante rol social. Recuérdese que la Agenda 2030 establece como objetivo11 «*lograr que las ciudades sean inclusivas*». La primera de las metas asociadas a ese objetivo es asegurar «*el acceso de todas las personas a viviendas*» (ONU, 2015)[4]. También en el año 2015 el CES de la ONU señaló «*El derecho a una vivienda adecuada es un derecho fundamental*» (ONU, 2015 y CES, 1966). Véase figura 3. El Parlamento Europeo (2021) ha mostrado esta preocupación apoyando y contribuyendo al fomento de la vivienda social. Aunque cabe señalar que no existe un acuerdo generalizado sobre el significado de vivienda social en el marco de la UE, sí existe consenso en la doctrina a la hora de señalar que este tipo de vivienda es un servicio de interés general para Europa (Domínguez Martín, 2025: 95).

Como señala Iglesias González (2024:226) una definición de vivienda protegida –en sus modalidades de vivienda social y vivienda protegida de precio limitado– está contenida en la letra "f" del art. 3 LDV: «*la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda*». Las modalidades de vivienda protegida en España (Iglesias González 2024: 226) deben ser entendidas en un escenario de giro de la política de fomento de la propiedad hacia una políti-

1 La Consejería de Familia (2025) realiza programas de prevención del sinhogarismo. Es de destacar también el gran esfuerzo metodológico de la encuesta para personas sin hogar elaborada por el INE (2025b), a los efectos de entender esta problemática social.
2 Para una explicación jurídica amplia del derecho a la vivienda en la Carta Europea de DDHH y en el art. 47 de la CE, desde el punto de vista de la capacidad de intervención de los poderes públicos se remite al lector al trabajo de Domínguez Martín (2024: 101), que enfatiza la importancia de las actuaciones en materia de vivienda como servicio público en el marco de la normativa española.
3 La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea fue proclamada el 7 de diciembre del año 2000. No fue jurídicamente vinculante hasta que se integró en el Tratado de Lisboa (2009).
4 Sobre el efecto barrio y la segregación residencial es de destacar el trabajo de Nel-o (2021).

ca de alquiler y rehabilitación, con el con el Plan Estatal Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el RD 2066/2008. Tal y como se señala en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Jefatura Estado, 2008) los subsiguientes planes estatales fortalecen este giro, en concreto, el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016* –regulado por el RD 233/2013, de 5 de abril– (Jefatura Estado, 2013), el *Plan Estatal Vivienda 2018-2021*, –regulado por RD 106/2018, de 9 de marzo– (Jefatura Estado, 2018) y, por último, el *Plan Estatal Vivienda 2022-2025,* RD 42/2022, de 18 de enero (Ministerio de Transportes, 2022)

Como señala Domínguez Martín (2024: 99-100) el derecho a la ciudad reivindica que las distintas políticas públicas velen por la cohesión social y territorial, a través de la «*diversificación de la oferta pública de vivienda social*» [art.3.3.a) TRLSRU (Ministerio de Fomento, 2015) y AUE[5]]. Para Chinchilla Peinado et. al. (2020) la vivienda social destinada a hogares con niveles de renta reducidos se configura como una prioridad para la Unión, por ser la falta de acceso a la vivienda uno de los elementos en los que más se observa la fractura social (Ariño y Romero, 2016: 160-166) y Harvey (2012: 321-358).

La política de vivienda en Europa

Según Aguerri Sánchez (2011: 59-76) el sistema de vivienda, en tanto que ente dinámico, debe revisarse de manera integrada e interconectada, poniendo el foco del análisis en los factores responsables de la falta de acceso a la vivienda para colectivos excluidos. Este estudio permite entender los desequilibrios acontecidos en los distintos contextos territoriales de manera comparada. El impacto de estos factores también permitirá comprender los costes sociales de las crisis en los sistemas de vivienda (Van.Der Heijden et. al., 2011:295-313 y Whitehead et. al.,2014), coyunturas en las que la familia, como se decía en el comienzo del trabajo, despliega una función esencial.

Si tenemos en cuenta los sistemas de alquiler tendríamos, por un lado, los sistemas de alquiler dual (DRS), en los que la promoción de vivienda social que efectúa el Estado está destinada a los colectivos vulnerables y, por otro, el alquiler unitario (URS), modalidad de alquiler en la que el estado fomenta la competencia entre el sector del alquiler privado y social. Martínez del Olmo (2024:7-13) basándose en los estudios de Kemeny (1995) y Esping-Andersen (1990) realiza un análisis comparado de los sistemas de bienestar en Europa, citando como ejemplo de países que fomentan el modelo DRS los anglosajones y escandinavos y en los URS integraría P.Bajos, entre otros.

En el marco de la UE los modelos de vivienda social son diferentes y responden al contexto territorial (Lampea, 2022). Estamos de acuerdo con Macho Carro (2022: 219-230) cuando se alinea con la tesis del CESE, según la cual la Comisión estudia lo concerniente al grupo poblacional destinatario de una vivienda social en el contexto de los servicios de interés económico general (Hoekstra, 2013).

Martínez del Olmo (2024: 7-13) recoge en su reciente estudio el análisis de Barlow y Duncan (1994), ya clásico, centrado en las tipologías de promoción de vivienda y gestión del suelo y, complementándolo con otras investigaciones, establece una tipología conformada por los sistemas liberales, corporativistas, socialdemócratas y un híbrido sistema rudimentario. Esta clasificación ha sufrido mejoras y se ha incorporado el sistema familiarista, representado por algunos países sur de Europa, basado en importantes redes de solidaridad familiar (Allen et al., 2004 y Meli, 2011). Ya se ha enfatizado en este trabajo la importancia que tiene la familia en los momentos de grandes crisis sistémicas. Sociológicamente éste último sistema viene caracterizado por una marcada estratificación social (Módenes y López-Colás, 2014: 103-134). Cabe añadir al modelo el sistema de vivienda transicional (Clapham, 1995: 679-694) correspondiente a los países del este de Europa.

La evidencia científica señala que los países más cohesionados y estables son aquéllos equilibrados y redistributivos desde la perspectiva de la vivienda –conjuntamente con otros factores sociales–. Martínez del Olmo

5 El 8ºObjetivo de la AUE enfatiza la importancia de contar con un parque de vivienda social amplio, para atender las situaciones de vulnerabilidad (Domínguez Martín, 2024), tal y como aparece reflejado en la Tabla nº1 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025)

FIGURA 3
OBJETIVO ESTRATÉGICO 8 Y DATOS DESCRIPTIVOS RELACIONADOS

Los **datos descriptivos** relacionados con el objetivo estratégico estratégico 8 "*Garantizar el acceso a la vivienda*", son los siguientes:

D.01	Variación de la población	**D.06**	Densidad de población en suelo urbano	**D.08**	Densidad de vivienda
D.ST.01	Densidad de Vivienda	**D.22**	Envejecimiento de la población	**D.29**	Parque de vivienda
D.30	Tipología de vivienda	**D.31**	Vivienda protegida	**D.32**	Variación del número de hogares
D.33	Crecimiento del parque de vivienda	**D.34**	Vivienda secundaria	**D.35**	Vivienda vacía
D.36	Accesibilidad a la vivienda	**D.ST.06**	Viviendas previstas en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda	**D.ST.07**	Número de viviendas previstas en áreas de desarrollo
D.37	Figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio	**D.38**	Fecha de la figura de planeamiento urbanístico vigente	**D.39**	Agenda urbana, planeamiento estratégico y Smart cities

OBJETIVO ESTRATÉGICO 8. **DATOS DESCRIPTIVOS RELACIONADOS**

Las relaciones de este objetivo estratégico con los ODS y las metas de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible y con otros proyectos internacionales, pueden sintetizarse del modo siguiente:

AGENDA URBANA ESPAÑOLA	17 ODS: METAS	NUEVA AGENDA URBANA INTERNACIONAL	AGENDA URBANA EUROPEA (PARTENARIADOS)	EDUSI OBJETIVOS ESPECÍFICOS PERIODO 14-20
8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	**11.1** Acceso a la vivienda	31; 32; 46; 105;106, 108	Vivienda	O.E.9.8.2. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en Áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas
8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables		33; 106; 107; 110; 111; 112		

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2025)

(2024: 7-13) recoge en su trabajo del año 2024 tesis de autores que así lo refrendan.

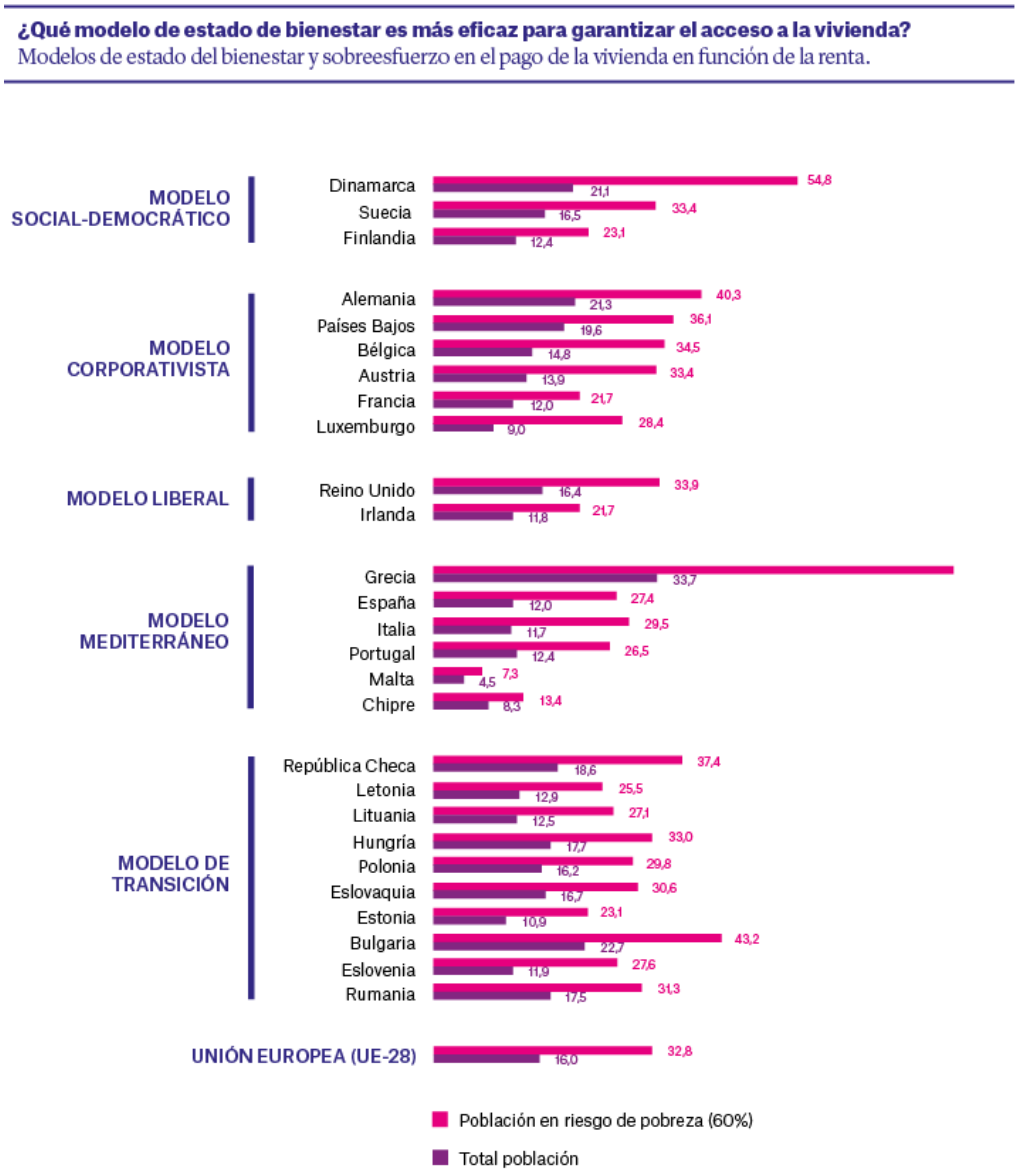
En la figura 4 aparecen reflejados los diferentes modelos de Estado del Bienestar, de acuerdo con el sobreesfuerzo en el pago de la vivienda, en función de la renta, según los análisis de Eurostat (EU-SILC,2016).

La política de vivienda en España

Etapas principales

En el presente epígrafe, basándonos en el estudio de *Nel·lo (2004) y* Caravantes López de Lerma y Romero González (2021) se analizará la evolución de la política de

FIGURA 4
MODELOS DE ESTADO DEL BIENESTAR Y SOBREESFUERZO EN EL PAGO DE LA VIVIENDA, EN FUNCIÓN DE LA RENTA



Fuente: Eurostat (EU-SILC), 2016

vivienda en España. En la figura 5 se refleja la cronología de la política de vivienda pública.

La primera etapa (1956-1975) coincide, en palabras Caravantes López de Lerma y Romero González (2021) con "*la génesis expansiva de la vivienda pública*", jalonada por los movimientos migratorios y de urbanización, por las transformaciones en la industria (Nel·lo, 2004) y por la concentración poblacional.

La segunda etapa (1975–1996) se caracteriza por el tránsito de la vivienda social a la vivienda de protección oficial, lo que supone la emergencia de una sólida política de vivienda pública de protección, fenómeno que tiene lugar, al tiempo que se extienden las áreas urbanas (Nel·lo, 2004: 11 y 2021) y que viene acompañada de procesos de segregación residencial, fenómeno particularmente decisivo en las grandes ciudades (Leal, 2002: 59-75).

En la tercera etapa (1997–2008), tanto a nivel estatal como autonómico, los diferentes planes de vivienda no tuvieron una solución realmente práctica para la problemática del acceso a la vivienda para determinados colectivos. Es preciso mencionar, no obstante, el Plan Estatal del período 2005-2008, enfocado a "*facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible*" (RD 801/2005). Tras el análisis de los datos cabe concluir que esta etapa es especialmente decisiva para algunas CCAA, puesto que durante este período, según datos del FEMP (2008), Cataluña y Madrid –junto con Comunidad Valenciana y Andalucía– reforzaron en gran medida la vivienda social y a día de hoy, tanto Cataluña como Madrid se configuran como ejemplos demostrativos de alquiler con apoyo social y de colaboración público privada, contando con honda tradición histórica en el fomento de la vivienda social.

La cuarta etapa abarca el periodo 2009–2019. Según señala Caravantes López de Lerma y Romero González (2021: 19) –se cita textualmente–: "*En 2013, se llevaron a cabo actuaciones políticas de gran relevancia que provocaron un cambio en la orientación de la política de vivienda en España: a) el Plan Estatal Vivienda 2013-2016, en el que las ayudas públicas estaban destinadas a fomentar el alquiler en detrimento de la vivienda en régimen de propiedad y la construcción de nuevas viviendas, como sucedía en los planes estatales anteriores (Programa Nacional de Reformas, 2012)22; b) se establecieron medidas para determinar una nueva regulación y articulación de la vivienda en alquiler y la rehabilitación de viviendas, a través de la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; y c) la supresión de beneficios fiscales derivados de la compra de viviendas. La inversión para el año 2013 se vio reducida con respecto a 2007: Sin embargo, a partir de 2013 la economía española experimentó un crecimiento sostenido derivado de la caída de los precios del petróleo, la depreciación del euro y por la apuesta de políticas expansivas y fiscales, especialmente en el periodo 2014-2017*".

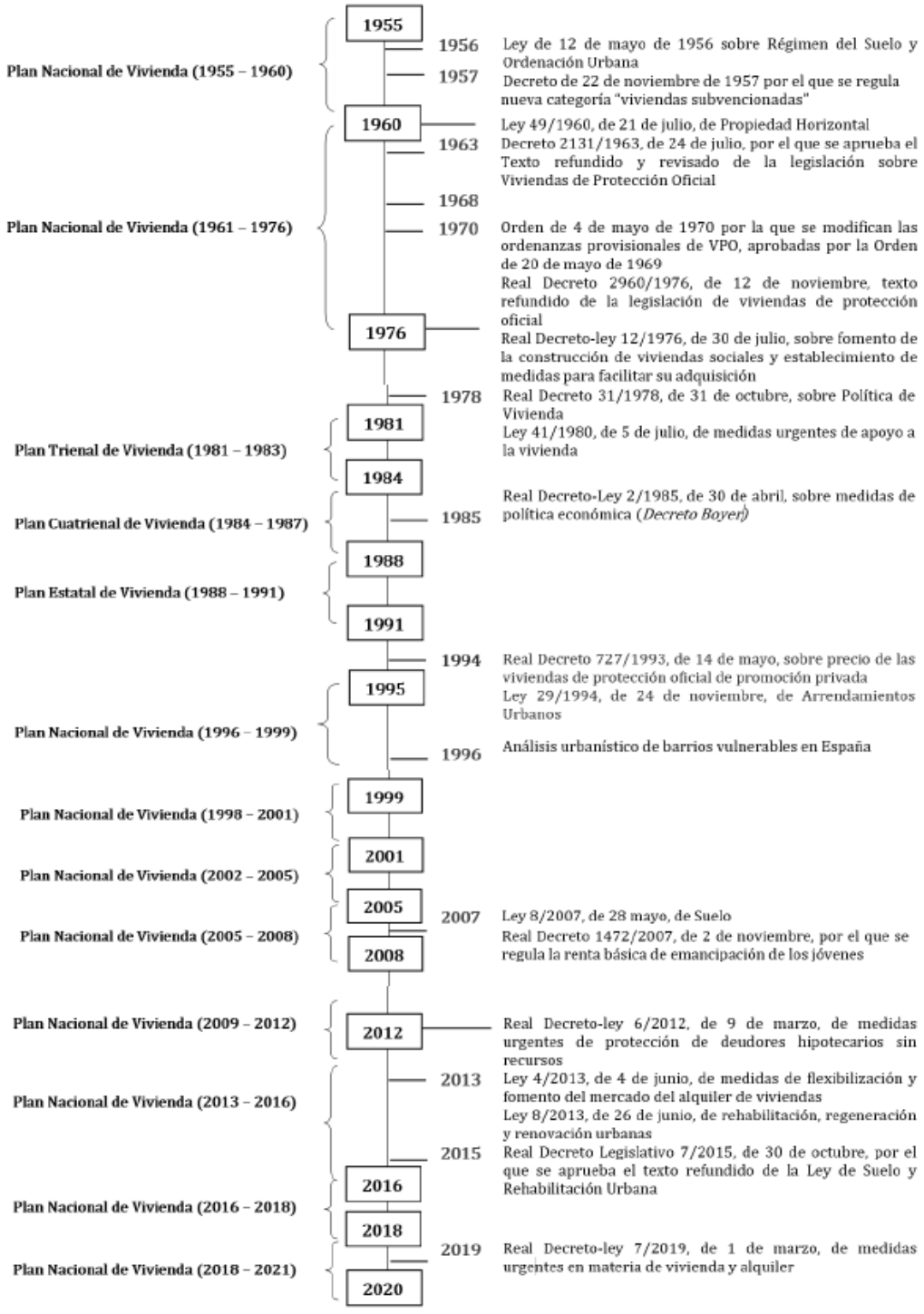
Las consecuencias producidas por la Covid-19, que llevó al mundo a la paralización, corrieron parejas a otros factores que influyeron negativamente sobre el acceso a la vivienda, como la inflación, especialmente intensa en el año 2022. Los efectos económicos, sociales, laborales y de toda índole de la pandemia obligaron a los poderes públicos a accionar medidas y actuaciones destinadas a afrontar los contextos de emergencia residencial, entre otras urgencias sociales. En el afrontamiento de las consecuencias de la precariedad social, nuevamente, la familia desplegó un rol decisivo. Asimismo, Gobiernos y Parlamentos pusieron en marcha "*Comisiones de Reconstrucción*". También se llevaron a cabo programas, como el denominado *N.Generation EU*. En la figura 6 se muestra el contenido de las medidas urgentes del Decreto-Ley 11/2020.

Síntesis y enfoque actual y a futuro

La protección económico-financiera y social en materia de vivienda en nuestro país supone repensar la tensión existente en el mercado residencial. Según estudios realizados por el Colegio de Economistas (Consejo General de Economistas, 2025) existe un déficit superior a 600.000 viviendas. Ello unido a la especulación y al crecimiento del uso turístico hace que se produzcan procesos nocivos, como las subidas de los alquileres o de los precios de la vivienda y el éxodo poblacional.

Derivado de este contexto existen en España determinadas medidas encaminadas a proteger los hogares vulnerables. En caso de ejecución hipotecaria (proceso judicial regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC, arts. 681-698–) se han accionado tanto medidas preventivas, como plazos de oposición para el deudor. Asimismo, se han puesto en marcha distintos mecanismos de reconducción, que el Código de Buenas Prácticas Bancarias contempla para colectivos en situación de precariedad o emergencia residencial. Cabría citarse la reestructuración –ampliaciones de plazos–, la refinanciación con condiciones más favorables y la dación en pago como último recurso, con posibilidad de arrendamiento ulterior en forma de alquiler social. Si las reconducciones no lograsen su función, puede llegarse a una situación de desahucio por impago de alquiler (art. 27 LAU) o por ejecución hipotecaria. Los Servicios Sociales han experimentado un gran desarrollo

FIGURA 5
CRONOLOGÍA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA EN ESPAÑA (1955-2020)



Fuente: Caravantes López de Lerma y Romero González (2021)

y se encuentran coordinados, para hacer frente a estas situaciones de emergencia social (Ley 1/2013, art. 1.6). Cabe destacar aquí los desarrollos normativos encaminados a la valoración de la protección social y el fomento de los distintos recursos de apo-

FIGURA 6
CONTENIDO DE LAS MEDIDAS URGENTES DEL DECRETO-LEY 11/2020

Paralización de los desahucios	Acreditada la situación de vulnerabilidad social o económica derivada de la COVID-19 y la imposibilidad de encontrar una alternativa habitacional acorde a su situación.[24]
Regulación de nuevo programa de ayuda	Para personas especialmente vulnerables al objeto de facilitar una solución a la emergencia habitacional de las mismas.
Prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler de la vivienda habitual	Para aquellos contratos cuya finalización, con prórroga tácita u obligatoria se haya producido entre el 1 de abril y el 1 de julio. Esta prórroga extraordinaria será de hasta un periodo máximo de seis meses.
Moratoria de la deuda arrendaticia	Para personas arrendatarias de la vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica derivada de la COVID-19. Se establece un aplazamiento temporal y extraordinario del alquiler, siempre que la condonación total o parcial no se hubiese producido de forma voluntaria.[25]
Aprobación de una línea de avales bancarios	Para la cobertura financiera de los gastos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad social y económica: materializado a través de convenios entre el ICO y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para una línea de avales para proveer ayudas transitorias finalistas de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo y cuya devolución puede realizarse hasta seis años, prorrogable por otros cuatro de modo excepcional (sin incurrir en gastos e intereses para la persona solicitante). Estas ayudas podrán cubrir hasta seis mensualidades del contrato de alquiler.
Ayudas para el pago del alquiler a través de préstamos del Estado	Ayudas económicas dirigidas a las personas arrendatarias con problemas transitorios y en situación de vulnerabilidad económica o social para hacer frente al pago total o parcial del alquiler de la vivienda habitual.
Moratoria de la deuda hipotecaria	Podrá solicitarse para la vivienda habitual y viviendas en situación de alquiler distintas a la vivienda habitual y cuya persona propietaria, deudora hipotecaria o arrendadora de esta, no perciba la renta arrendaticia desde el 15 marzo y hasta el 21 de julio.

Fuente: Caravantes López de Lerma y Romero González (2021)

yo para deudores especialmente vulnerables, el enfoque sobre vivienda y la especial comprensión con los deudores de buena fe, en el marco de la Ley de Segunda Oportunidad (RDL 1/2015).

METODOLOGÍA

Este trabajo articula una metodología de carácter plural. Se combinan, en suma, el enfoque cualitativo y cuantitativo. Para el enfoque cualitativo nos basamos en Caravantes López de Lerma y Romero González (2021). Se acompaña a este análisis una interpretación sociológica, de corte más cualitativo. Véase figura 7.

El enfoque cuantitativo está basado en el cálculo e interpretación de la evolución del IPV. Por su parte, el enfoque cualitativo estará encaminado a analizar las implicaciones sociológicas de los distintos desarrollos legislativos en materia de vivienda en España.

RESULTADOS DEL ESTUDIO

Como se ha visto en la parte introductoria del trabajo la política de vivienda en España ha transitado por una serie de etapas que es esencial conocer, para entender el fenómeno en clave actual y su engarce en el Estado del Bienestar. En la primera etapa

(1956-1975) tiene lugar el 1ºPGVRL (De Terán, 1982). Marca un antes y un después el 2º Plan (Plan nacional de la Vivienda 1961/1976, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de octubre de 1961), con grandes implicaciones sociales, por el aumento de la inversión social en vivienda pública. No en vano las actuaciones públicas estatales se configuran como las grandes hacedoras de vivienda obrera (Tatjer, 2005). Desde un punto de vista histórico-sociológico, el final de esta etapa –que marcará también el inicio de la siguiente– viene tamizado por la crisis petrolífera, también con implicaciones mundiales, y sociopolíticamente en España por la transición.

En la segunda etapa (1975–1996) se hace particularmente intenso el rol social de la vivienda, sobre todo, desde la aprobación del Decreto-ley 13/1975, de 17 de noviembre, que marca el inicio de una serie de actuaciones destinadas al fomento de la propiedad de los colectivos con rentas reducidas y, particularmente, de población urbana en situación de precariedad, a veces sometida a éxodos urbanos. Este factor es de gran importancia sociológica, dado que la política de vivienda de la fase inmediatamente anterior había beneficiado, fundamentalmente, a clases más elevadas, con lo que se produce una transición hacia un modelo mucho más comprometido con los hogares de rentas reducidas. Por su parte, el RD-ley 12/1976 se configuró como un "instrumento correctivo para beneficiar a las clases con rentas bajas" (Caravantes López de Lerma y Romero González, 2021) y está destinado a la inversión social en vivienda. Con la base del reconocimiento de la vivienda como derecho constitucional en el año 1978, tal y como se explicaba al inicio de este trabajo, la política de vivienda sufre un proceso de transición con la descentralización de competencias (Arias Goytre, 2000).

En la tercera etapa (1997–2008), de acuerdo con_el FEMP (2008) las CCAA con una demanda de vivienda social más elevada fueron –por este orden– Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía y Madrid. La cuarta etapa (2009–2019) vendrá caracterizada por los efectos de la crisis financiera, con graves costes sociales y en donde se produce una reducción en la inversión social. El recorrido establecido por Caravantes López de Lerma y Romero González (2021) finaliza con la crisis del coronavirus, que vino acompañada de las medidas urgentes del Decreto-Ley 11/2020, encaminadas a paliar las situaciones de vulnerabilidad social derivadas de la crisis sanitaria.

Este recorrido histórico permite, asimismo, establecer una discusión sobre los diferentes planes elaborados, a los efectos de solventar la problemática relativa al alquiler en áreas "tensionadas" –muchas veces caracterizada por la escasez de oferta y precios elevados–. Para resolver estas situaciones se elaboran diferentes iniciativas en el marco del actual Plan Estatal de Vivienda, en colaboración con entidades como ayuntamientos y CCAA, encaminadas a poner

FIGURA 7
BASES DE DATOS Y DESCRIPTORES DE BÚSQUEDAS

BASES DE DATOS DE CARÁCTER JURÍDICO CONSULTADAS	DESCRIPTORES DE BÚSQUEDA		
	Rango normativo	Ámbito residencial	Escala geográfica
Thomsons Reuters Aranzadi Instituciones Tirant lo Blanch Thomsons Reuters Westlaw	Ley	Vivienda	Estatal
	Real Decreto-Ley	Vivienda pública	Autonómica
	Real Decreto Legislativo	Vivienda protegida	
	Real Decreto	Vivienda de Protección Oficial	
	Decreto	Alquiler	
	Orden		

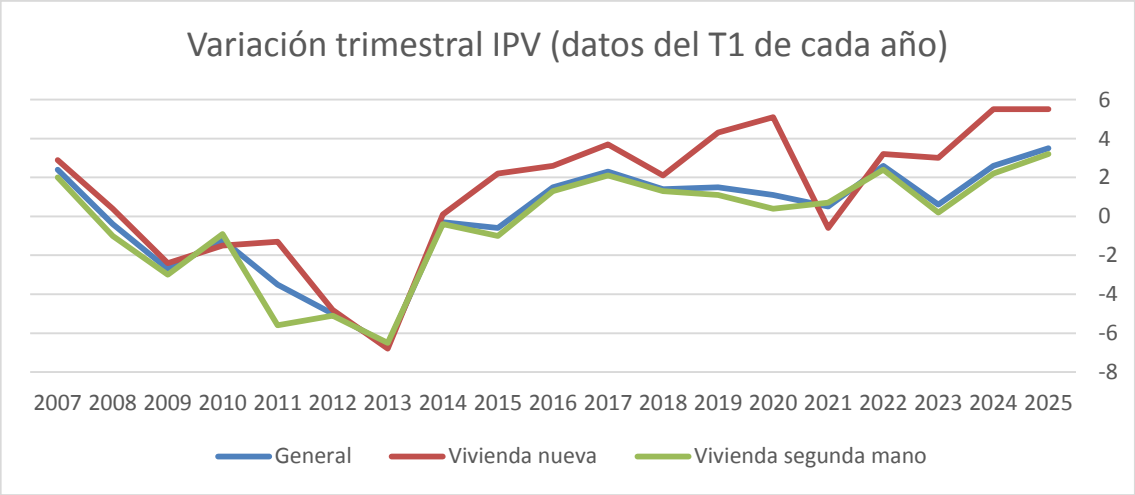
Fuente: Caravantes López de Lerma y Romero González (2021)

FIGURA 8
VARIACIÓN TRIMESTRAL IPV

	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
2025	3.5	5.5	3.2
2024	2.6	5.5	2.2
2023	0.6	3	0.2
2022	2.6	3.2	2.4
2021	0.5	-0.6	0.7
2020	1.1	5.1	0.4
2019	1.5	4.3	1.1
2018	1.4	2.1	1.3
2017	2.3	3.7	2.1
2016	1.5	2.6	1.3
2015	-0.6	2.2	-1
2014	-0.3	0.1	-0.4
2013	-6.6	-6.8	-6.5
2012	-5	-4.8	-5.1
2011	-3.5	-1.3	-5.6
2010	-1.2	-1.5	-0.9
2009	-2.7	-2.4	-3
2008	-0.4	0.4	-1
2007	2.4	2.9	2

Fuente: INE (2025c)

FIGURA 9
VARIACIÓN TRIMESTRAL IPV



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE (2025c)

viviendas de promoción pública en alquiler social. También se puede mencionar el acuerdo entre el Ministerio de Transportes, el Ministerio de Asuntos Económicos y la Sociedad de Gestión de Activos, para poner a disposición nuevas viviendas destinadas

a colectivos con rentas bajas y en estado de precariedad o emergencia social.

De acuerdo con lo señalado y de lo más general a lo más particular, la segunda parte del trabajo está centrada en el análisis de Índice de Precios de Vivienda (IPV). Los agentes del sistema de vivienda son: sociedad, operadores privados y entidades del 3ºsector. La AP y el sector financiero marcarán la evolución del sistema. La capacidad de atender las necesidades de la población dependerá de las sinergias producidas y del marco legal regulatorio (Bosch, 2019: 1-9)

El IPV analiza la evolución de los precios de las viviendas nuevas y de segunda mano que los particulares –no empresas ni bancos, cuestión esencial para nuestro análisis- compran y venden–. Se plantea un análisis evolutivo de esta medida, reflejado en las figuras 8, 9, 10 y 11.

Como se observa en el análisis el año 2013 supone un punto de inflexión, por las caídas del 6% al 7% en todos los segmentos analizados. En el intervalo contenido entre los años 2015 y 2018 se observa una cierta recuperación (Carbó Valverde y Rodríguez Fernández (2015: 15-22). Se observa cómo la vivienda nueva sufre un impulso o realce, con incrementos que van oscilando entre el 2% y el 4%. En el 2021 el índice se incrementa un +0,5%, pero la vivienda nueva sufre una bajada (-0,6%).

En el intervalo contenido entre los años 2012 y 2013 se produce el mayor descenso en la serie de datos. De hecho, en el 2013 el IPV cae un 14,3% en general, siendo la vivienda de segunda mano la que sufre una caída más decisiva, según reflejan los datos, en concreto, del 15,3%. El 2015 arroja un incremento del +1,5% IPV general/global. A partir de ahí las oscilaciones al alza, de acuerdo con las tendencias observadas, se hacen más sólidas: +5%, +6%, +8%. La vivienda nueva muestra una tendencia muy concreta: en el año 2011 cae 1,9%, mientras que la vivienda de segunda mano se reduce en el 6,3%.

DISCUSIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, se configura como una de las reformas contempladas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia e incorpora medidas como la oferta de vivienda a precios asequibles, en donde tiene un importante protagonismo el alquiler social, con toda su extensión normativa y ayudas disponibles, especialmente para los colectivos en estado de vulnerabilidad social. Asimismo, se incorporan beneficios de carácter fiscal para los propietarios que contribuyan a este tipo de alquiler. En las zonas tensionadas, a las que hacíamos referencia en el epígrafe anterior, los propietarios no podrán realizar nuevos alquileres con precios por encima del Índice de Referencia establecido. Asimismo, se han acometido mejoras, como la prórroga extraordinaria de 1 año en los contratos de alquiler de personas en situación de vulnerabilidad o urgencia residencial. También se incrementa la protección social a los deudores vulnerables en el marco de un desahucio, al garantizar comunicación directa y coordinación entre el órgano judicial y los servicios sociales, a los efectos de plantear posibles ayudas y alternativas. Este desarrollo del marco jurídico proteccionista de la intervención social en materia de vivienda hacia los deudores especialmente vulnerables (familias monoparentales, parados de larga duración, víctimas de violencia de género o personas con discapacidad) puede ejemplificarse con la supresión de lanzamientos o alquiler social. Además, las CCAA pueden ampliar esta protección a través de sus recursos propios. En el caso de Madrid puede citarse la labor de la Oficina de Intermediación Hipotecaria, los Convenios establecidos con entidades financieras y otras ayudas específicas destinadas a colectivos en riesgo de exclusión. Los diferentes desarrollos de la Ley de Segunda Oportunidad, con su claro enfoque sobre vivienda y con el marco proteccionista sobre los deudores de buena fe confluye en la misma línea que las actuaciones señaladas.

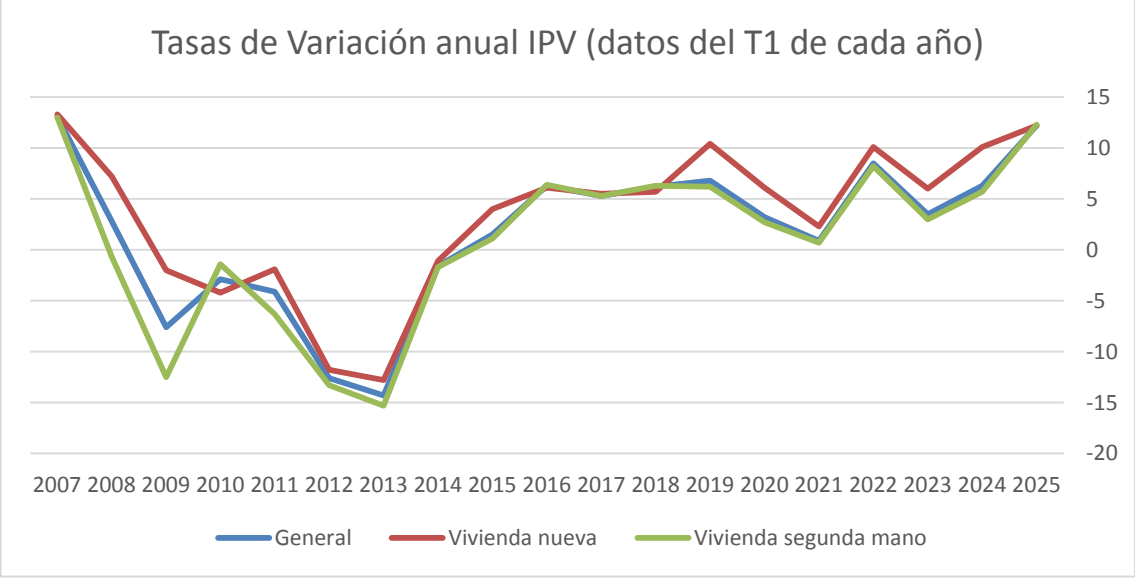
Se discute en esta segunda parte del apartado el IPV. Como señala Balaguer Pérez (2023: 24): "*En el contexto español, podría deducirse de la ley que la vivienda asequible incentivada, que se define como una vivienda diferenciada de la vivienda protegida, permitiría proveer de vivienda a estas personas* –la autora se refiere a colectivos tipificados como vulnerables–, *si bien esto no puede saberse hasta que se establezca una regulación más específica, pues la ley solo indica que está destinada a personas que no pueden acceder a una vivienda a*

FIGURA 10
TASAS DE VARIACIÓN ANUAL IPV

	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
2025	12.2	12.2	12.3
2024	6.3	10.1	5.7
2023	3.5	6	3
2022	8.5	10.1	8.2
2021	0.9	2.3	0.7
2020	3.2	6.1	2.7
2019	6.8	10.4	6.2
2018	6.2	5.7	6.3
2017	5.3	5.5	5.3
2016	6.3	6.1	6.4
2015	1.5	4	1.1
2014	-1.6	-1.1	-1.7
2013	-14.3	-12.8	-15.3
2012	-12.6	-11.8	-13.3
2011	-4.1	-1.9	-6.3
2010	-2.9	-4.2	-1.4
2009	-7.6	-2	-12.5
2008	2.8	7.2	-0.7
2007	13.1	13.3	13

Fuente: INE (2025c)

FIGURA 11
TASAS DE VARIACIÓN ANUAL IPV



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE (2025c)

precio de mercado y que es diferente a la vivienda protegida". Por ello es importante analizar la evolución del IPV, a los efectos de entender en toda su complejidad el sistema de vivienda, en los términos establecidos por Iglesias González (2024).

Respecto a la IPV del 2025 (variación trimestral) se incrementa un 3,5%, sobre todo como consecuencia de la vivienda nueva, que sufre un incremento del 5,5%. La vivienda de 2ª mano también sufre un realce del 3,2 porcentual en el 2025. Se observa una demanda sostenida en el tiempo, tras la valoración de las tendencias. Respecto a las tasas de Variación anual IPV en el 2025 tenemos un incremento de la vivienda nueva y de la de 2ª mano (12,2% y 12,3%). Durante el año 2022 se produjo un 8,5% de incremento general, con la vivienda nueva, repuntando un 10,1%. Y aunque en 2023 la tendencia se atenúa (3,5%), se frena pronto esta tendencia, puesto que en el año 2024 vuelve a emerger con fuerza.

En resumen, el mercado de vivienda en España arroja fluctuaciones desde el año 2007, con caídas entre los años 2009 y 2013, derivadas de factores sociológicos ya analizados en páginas anteriores. Se produce una recuperación paulatina y progresiva a partir del año 2014 y una subida particularmente intensa entre 2021 y 2025, protagonizada, fundamentalmente, por la vivienda nueva.

CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS DE MEJORA

El parque de vivienda social o de vivienda de promoción pública en régimen de alquiler –con precio limitado por la AP– en España todavía no ha adquirido el nivel de otros países europeos y las áreas con mayor densidad de población son las que tienen una mayor escasez de vivienda. Debe promoverse la vivienda social, tanto en el urbano como en el rural, fomentando los territorios equilibrados y solventando parte de la problemática del "rural vaciado". Sobre la gestión de la vivienda social cabe citar el trabajo de Fernández-Rodríguez (2019) en donde propone un enfoque híbrido y modelos colaborativos de provisión pública.

Debe seguirse en la senda de estimar y estudiar cuáles son las necesidades de vivienda por grupos poblacionales, reforzando la solidaridad intergeneracional y potenciando el parque protegido de viviendas como instrumento de política de vivienda en España y ampliando el espectro de perfilación sociológica de colectivos vulnerables. Así, debe suprimirse cualquier posibilidad de acceso desigual, tanto a las viviendas como a los equipamientos públicos. Para ello, resulta esencial seguir fortaleciendo el marco jurídico, todavía un tanto fragmentado a nivel de políticas autonómicas, según refiere la doctrina más actual. El incremento de la coordinación permitirá dar respuesta a las necesidades sociales en materia de vivienda desde una perspectiva global, holística e integradora. En este extremo la colaboración público privada es decisiva.

Metodológicamente, es preciso seguir produciendo datos –teóricos y prácticos– de carácter público englobados en el Observatorio de Vivienda, para seguir mejorando una agenda social renovada y para obtener la garantía financiera, tanto para facilitar el acceso a una vivienda asequible como para conservar la habitual, al hilo de los mecanismos normativos existentes. Igualmente, se hace necesario seguir trabajando en la colaboración interadministrativa.

Según el Informe "*La Pobreza Infantil en España 2025" "en el 2024, uno de cada diez niñas, niños y adolescentes residía en hogares con sobreendeudamiento*" (López Oller y Gracia, 2025). Es preciso seguir estableciendo los mecanismos para paliar y eliminar cualquier factor de privación material en los hogares sobreendeudados, especialmente en los que residen niños, en los términos establecidos en la Convención de los Derechos del Niño y personas mayores.

A día de hoy no existe consenso en la doctrina sobre una definición de vivienda social y aunque deben ponerse en valor los esfuerzos analíticos y doctrinales realizados, es preciso seguir caminando sobre las definiciones relacionadas con la vivienda, dado que clarificar los conceptos es esencial para poder establecer las actuaciones correctas. Además, deben seguirse realizando aportes al concepto de vivienda protegida en el contexto de la U.E. Asimismo, sendos informes de la OCDE enfatizan la necesidad de actuar sobre la fiscalidad y sobre los usos del suelo. La inversión social y el gasto público en vivienda social en el marco de la economía social es esencial en la actualidad. Otras organizaciones internacionales, como

la comisión Económica de Naciones Unidas para Europa o el FMI también enfatizan la importancia de invertir en vivienda social y asequible, a los efectos de favorecer el crecimiento sostenido y la cohesión social. Así, es preciso considerar y definir los modelos de Estado del Bienestar, relacionándolos con el sobreesfuerzo en el pago de la vivienda para determinados colectivos, en función de criterios como la renta (Eurostat, 2020, 2025).

Se plantea como cierre una mirada a los ODS, considerando que, aunque orientan a los poderes públicos, tienen "*efectos jurídicos vinculantes débiles*" (Chinchilla Peinado, 2024: 65-66).

REFERENCIAS

Aguerri Sánchez, P. (2011). La vivienda y estado de bienestar en Europa. *Acciones E Inv. Sociales*, *21*,59-76. https://doi.org/10.26754/ojs_ais/ais.200521288

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. y Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing.

Arias Goytre, F. (2000). *La desigualdad urbana en España*. [Informe Ciudades]. Fomento. http://habitat.aq.upm.es/due/lista.html

Ariño, A., y Romero, J. (2016). *La secesión de los ricos*. Gutenberg.

Balaguer Pérez, A. (2023). La regulación de la vivienda social y la adaptación de ordenamiento al contexto europeo. *RDP*, (104-129). DOI: https://doi.org/10.18543/ed7112023

Balaguer Pérez, A. (2018). *El derecho a la vivienda en el derecho constitucional europeo*. Th.Reuters.

Barlow, J. y Duncan, S. (1994). *Success and Failure in Housing Provision*. Pergamon.

Bosch, J. [Jordi]. (2019). Sistema de vivienda y Estado del Bienestar. *OHB,* 1–9.

Bourne, L. S. (1981). *The geography of housing*. Arnold.

Caravantes López de Lerma, G.M. y Romero González, J. (2021). Public Housing and Welfare State in Spain. *Bol. AGE*, (91),(1-41). https://doi.org/10.21138/bage.3152

Carbó Valverde, S. y Rodríguez Fernández, F. (2015). El mercado inmobiliario en España. *Cuadernos de Información Económica*, 245. 15-22.

Chinchilla Peinado, J.A. (2024). El derecho a la vivienda. La prevalencia de la dimensión objetiva sobre la subjetiva. En J.A. Chinchilla Peinado y L. López de Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 63-94).RDU.

Chinchilla Peinado, J.A., Domínguez Martín, M. y Rodríguez-Chaves Mimbrero, C. (7 y 8 de febrero del 2020). *Dignidad y adecuación de las viviendas sociales.*XV Congreso AEPDA, Ibiza.

Clapham, D. (1995). Privatisation and the East European Housing Model. *Urban*, 32 –4-5–. 679-694). https://doi.org/10.1080/00420989550012834

Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. (2025). *Guía de recursos para personas en situación de sinhogarismo* [Programa Housing First]. Madrid. https://www.comunidad.madrid/servicios/servicios-sociales/guia-recursos-personas-situacion-sinhogarismo

Consejo de Europa. (1961, 1996). *Carta Social Europea* (2025)

CE. (1978). BOE. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229

Colegio de Economistas. (2025). *La nueva ley por el derecho a la vivienda*. https://blog.economistas.es/leyderechovivienda/

De Terán, F. (1982). *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980).* Alianza.

Domínguez Martín, M. (2024). Actuaciones en materia de vivienda y servicio de interés general. En J.A. Chinchilla Peinado y L. López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 95–147). RDU Editores.

El Fayoumi, K. Karpowicz, I. Lee, J., Marinkov, M. Mineshima, A. Salas, J. Tudyka, A. Schaechter, A. (2021). Affordable Rental Housing. (Vol.2021/013), (1-97). *Departmental Papers*. https://www.imf.org/en/Publications/Departmental-Papers-Policy-Papers/Issues/2021/05/24/Affordable-Rental-Housing-Making-It-Part-of-Europes-Recovery-50116

Esping-Andersen, G. (1990). The three worlds of welfare capitalism. Princenton Press.

EUROSTAT. (2020, 2025). *Tasa de sobrecarga del costo de la vivienda*. https://data.europa.eu/data/datasets/o8o5zdalo7wogo78gooqsw?locale=es

EUROSTAT. (2016). *Sistema EU-SILC*. https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions

FEMP. (2008). *Demanda de vivienda social en España.* Publicaciones FEMP.

Fernández-Rodríguez, J.F. (2019). *Gestión híbrida de la vivienda social en España.* Alternativas.

FOESSA. (2025). *ECV.* https://www.foessa.es/blog/ecv-ingresos-insuficientes-para-gastos/

Fundación Atenea. (2022). *La exclusión social de las personas jóvenes desde la vivienda.* Ministerio de Derechos Sociales.

Harvey, D. (2012). Las raíces urbanas de las crisis financieras. En M. Belil, J. Borja I Sebastiá, M. Corti. *Ciudades, una ecuación imposible* (pp. 321-358). Icaria.

Hoekstra, J. (2013). *Housing and the welfare state: changing perspectives and a research agenda.* Paper ENHR 2013. Tarragona.

Iglesias González, F. (2024). Régimen jurídico de la vivienda protegida y de la vivienda asequible incentivada. En J.A. Chinchilla Peinado y L. López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 223-256). RDU Editores.

INE. (2025b). *Encuesta personas sin hogar*. https://bit.ly/4oLTmNg

INE. (2025a). *ECV*. https://bit.ly/4oLTmNg

INE. (2025c). IPV. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

J.Estado. *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, Plan Estatal Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE, nº. 309, de 24/12/2008.*

J.Estado. RD 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal fomento del alquiler de viviendas, 2013-2016. BOE, nº. 86, de 10/04/2013.

J.Estado. RD 106/2018, de 9 de marzo, Plan Estatal Vivienda 2018-2021. BOE, nº. 61, de 10 de marzo de 2018.

J.Estado (2023). *Ley 12/2023 de 24 de mayo*. BOE, nº. 124, de 25/05/2023.

Jimena Quesada, L. (2022). La aplicación judicial de la Carta Social Europea en España. *UNED. Teoría y Realidad Constitucional,* 50, 247-290. https://doi.org/10.5944/trc.50.2022.36374

CES. (1966). *Derecho a una vivienda adecuada*. https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing

Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*. Routledge

Lampea LLop, N. (2022). La gestión de la vivienda social en clave europea. Tirant lo Blanch.

Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *RES* (2). 59-75. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1220601.pdf

López Castro García Maroto, L. (2024). Vivienda y eficiencia energética: neutralidad climática y acceso a la energía. En J.A. Chinchilla Peinado y L.López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 291-344). RDU Editores.

López Oller, J. y Gracia, E. (2025). *La pobreza infantil en España 2025*. Plataforma de la Infancia. https://www.plataformadeinfancia.org/documento/analisis-de-la-encuesta-de-condiciones-de-vida-con-enfoque-de-infancia-2025/

Macho Carro, A. (2022). La tutela del derecho a la vivienda en la doctrina del CDESC. *REE* (vol.80), (219-230). https://doi.org/10.24197/ree.80.2022.219-230

Martínez del Olmo, A. (2024). Dinámicas de los sistemas de vivienda en Europa: el caso de España. *Dossieres ESF, Derecho a la vivienda y a la ciudad* (7-13). https://ecosfron.org/dinamicas-de-los-sistemas-de-vivienda-en-europa-el-caso-de-espana/

Meli, G. (2011*). Individualización y solidaridad familiar*. Colección Estudios Sociales de la Obra Social de La Caixa.

Menéndez Rexach, Á. (2024). Derecho a la vivienda y función social de la propiedad: el deber del uso efectivo. En J.A. Chinchilla Peinado y L. López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 95–147). RDU Editores.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. RD 42/2022, 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal Vivienda 2022-2025. BOE, nº.16, de 19/01/2022. (2022)

Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. *Estrategia Nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España. 2023-2030.* https://www.dsca.gob.es/es/derechos-sociales/servicios-sociales/personas-sin-hogar (2023)

Ministerio de Fomento. RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE n 261. (2015)

Ministerio de Vivienda. RD 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008. BOE, 166. (2005).

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. *Agenda Urbana Española*. https://www.aue.gob.es/. (2025).

Módenes, J.A., J. López-Colás. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Reis*.(148), (103-134). http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103

Moreno, H. S. (2025). Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización. *RICSH, (14 –27–)*, (30-51). https://www.ricsh.org.mx/index.php/RICSH/article/view/356

Nasarre Aznar, S. (2025). *Los retos de la vivienda en España en clave europea*. Fundación Disenso. https://sergionasarre.eu/2025/03/04/los-retos-de-la-vivienda-en-europa/

Nel·lo, O. (2004). Las grandes ciudades españolas en el umbral del siglo XXI. *Territori. Estratègies. Planejament* (42), 9–62. https://bit.ly/2YLOM7T

Nel-lo, O.(2021). Efecto barrio. *Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*. Tirant Lo Blanch.

ONU. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030*. Naciones Unidas.

Parlamento Europeo, Consejo de la Unión Europea y Comisión Europea. *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*. Diario Oficial de la Unión Europea, C 326/02. (2010).

Parlamento Europeo. *Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos.* https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html. (2021).

Rodríguez-Chaves Mimbrero, B. (2024). La colaboración entre el Estado y las CCAA en materia de vivienda en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda. ¿Se puede hablar de avances? En J.A. Chinchilla Peinado y L.López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 351-382). RDU Editores.

Rodríguez Santiago, J.M.(2024). ¿Son verdaderos los planes estatales de vivienda? En J.A.Chinchilla Peinado y L. López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 197-219). RDU Editores.

Sánchez-Hernández, A. y Gutiérrez-Sanz, E. (2008). El derecho a la vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos. *Revista INVI, (*25 –69–), (125-159).

Tatjer, M. (2005). La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública (1853-1975). *Scripta Nova*. Vol.9.

UIPI. (2017). El Pilar Europeo de derechos sociales sobre la vivienda. *Housing* (7), (16-17). https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6088686

V.Der Heijden, H.,Dol,K. y Oxley,M. (2011). Western European housing systems and the impact of the international crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, (26), (295–313). https://doi.org/10.1007/s10901-011-9230-0

Velasco Caballero,F.(2024). Competencias estatales para la aprobación de la Ley por el derecho a la vivienda. En J.A. [José Antonio] Chinchilla Peinado y L. [Lucía] López Castro y García Maroto, *Estudios sobre derecho a la vivienda* (pp. 23–61). RDU Editores.

Whitehead,C., Scalon.K. y Lunde,J. (2014). *The impact of the financial crisis on European housing systems: a review*. Swedish Institute for European Policy Studies

SOBRE LOS AUTORES

Olga Martínez Moure es Licenciada en Sociología por la UDC y Doctora en Sociología por la Universidad de Zaragoza. En el desarrollo de su labor investigadora ha formado parte de distintos proyectos de investigación, tanto nacionales como internacionales. Fruto de su labor investigadora Olga Martínez Moure ha elaborado diferentes monografías, libros, manuales universitarios y más de una centena de artículos y capítulos de libro, que han sido publicados en revistas o editoriales de referencia, españolas y extranjeras. Actualmente, es Profesora Ayudante en la Universidad Complutense de Madrid, en el Departamento de Sociología Aplicada.

Pedro Aceituno-Aceituno se licenció y doctoró en Ciencias Económicas y Empresariales por la UNED en 1994 y 2003, respectivamente. Es profesor de Creación, Organización de Empresas en el Departamento de Administración y Dirección de Empresas y Economía de la UDIMA. Su línea de investigación es la siguiente: Organizaciones responsables para afrontar problemas socioeconómicos contemporáneos, con especial atención a temáticas como la Responsabilidad Social Corporativa, emprendimiento, movilidad científica y formación del profesorado universitario para la inclusión de personas con discapacidad. En base a dicha línea, ha dirigido varios proyectos/ contratos de investigación, trabajos de fin de grado y de fin de Máster, así como 7 Tesis Doctorales. También, ha asistido a congresos nacionales e internacionales y realizado publicaciones de impacto científico y social.