



IV Encuentro Vecinal GRANDES CIUDADES  
Gijón, noviembre 2025

# VIVIENDA Y CIUDAD

EMERGENCIA HABITACIONAL



DECLARACIÓN DE GIJÓN

# **El derecho a la vivienda como eje de cohesión urbana y social**

El derecho a la vivienda se ha convertido en uno de los pilares fundamentales para garantizar ciudades cohesionadas, justas y saludables. Durante décadas, este derecho se consideró un asunto secundario, gestionado de manera fragmentada y sin una visión de largo alcance. Sin embargo, aquello que vivían cotidianamente los ciudadanos — dificultad de acceso, precios inasumibles, infravivienda, desplazamientos forzados o segregación territorial— irrumpió de golpe en las agendas políticas, obligando a repensar el modelo urbano y el papel del Estado en la garantía efectiva de este derecho.

## **Estilos de vida, migración y crisis del parque de vivienda social**

Los cambios en los estilos de vida —hogares más pequeños, envejecimiento, movilidad laboral— coinciden con un contexto de intensa migración interna e internacional. Esta nueva realidad ha tensionado un parque residencial que ya era insuficiente, especialmente la vivienda social. En España, históricamente la vivienda protegida se concibió como propiedad: la aspiración de “cada trabajador un propietario” encajaba con un modelo de bienestar basado en la familia y no en la provisión pública permanente. El resultado fue un parque social mínimo, y además desprotegido: las viviendas acababan saliendo al mercado libre al cabo de pocos años, rompiendo cualquier política de estabilización a largo plazo.

Frente a esta situación, otros países europeos mantuvieron un parque de alquiler social vitalicio, imposible

de vender, que funcionó como amortiguador ante crisis económicas y cambios demográficos. La comparación revela la necesidad de revisar profundamente el paradigma español.

## **ETHOS, infravivienda y vivienda insegura**

La clasificación ETHOS —marco europeo para comprender la exclusión residencial— permite identificar distintas formas de vulnerabilidad: desde la falta absoluta de techo, pasando por la infravivienda, hasta la vivienda insegura o inadecuada. Este enfoque evidencia que el problema no es únicamente cuántas viviendas hay, sino **qué tipo de viviendas**, en qué condiciones y con qué garantías de estabilidad.

La infravivienda se manifiesta en espacios sin ventilación, sin habitabilidad mínima, hacinados o sin suministros básicos. La vivienda insegura incluye contratos precarios, amenazas de desalojo o ausencia de derechos. Ambas situaciones limitan proyectos vitales y reproducen desigualdades.

## **Impacto en la salud y en el acceso a la educación y la sanidad**

La vivienda es un determinante social de primer orden. Las condiciones del hogar influyen directamente en la salud física y mental: humedad, temperaturas extremas, ruido o hacinamiento multiplican riesgos respiratorios, estrés crónico y enfermedades asociadas a la pobreza energética. Paralelamente, la inestabilidad residencial perjudica gravemente

el acceso a la educación —cambios continuos de escuela, desplazamientos largos, falta de espacio para estudiar— y complica el uso regular de servicios sanitarios, lo que profundiza las brechas existentes.

## **Zonas tensionadas, viviendas vacías y el derecho a la ciudad**

La concentración territorial de la presión inmobiliaria ha generado **zonas tensionadas**, donde la población residente es expulsada por la subida de precios, el turismo masivo o la especulación. Esto provoca una ruptura del tejido comunitario, pérdida de diversidad social y transformación de barrios en espacios homogéneos y dependientes de economías volátiles.

Simultáneamente, la existencia de **viviendas vacías** en estos territorios evidencia una disfunción del mercado y una falta de regulación pública eficaz. La reflexión sobre el **derecho a la ciudad** —formulado por Lefebvre y recuperado por el urbanismo contemporáneo— reclama espacios donde la vida cotidiana, la mezcla social y la justicia distributiva prevalezcan sobre la lógica puramente mercantil.

## **Justicia social, regulación y control público**

Ante la emergencia habitacional, las políticas públicas deben responder de manera diferenciada según su naturaleza. No es lo mismo **urgencia** —medidas inmediatas para evitar desahucios o atender a personas sin hogar— que **emergencia**, que requiere transformaciones estructurales y sostenidas en el tiempo: regulación del mercado, creación de un parque público robusto y mecanismos estables de control.

La justicia social demanda que la vivienda deje de ser considerada exclusivamente un activo financiero para recuperar su carácter de bien básico. Esto implica:

- Parcela pública de alquiler asequible y no enajenable.
- Recuperación del **carácter vitalicio de la vivienda protegida**, prohibiendo su venta libre.
- Movilización de vivienda vacía a través de instrumentos fiscales y normativos.
- Regulación de precios en zonas tensionadas.
- Refuerzo de la rehabilitación y regeneración urbana, con criterios de eficiencia energética y accesibilidad.

## **Innovación en políticas de vivienda: hacia un nuevo modelo**

La innovación no se limita a aumentar unidades, sino a reinventar el sistema: cooperativas de cesión de uso, “built to rent” público, vivienda intergeneracional, modelos de cohousing, parques públicos de gestión local y políticas de proximidad como la **Ley de Barrios** en Cataluña, que integró vivienda, espacio público, servicios y participación vecinal.

Estas estrategias buscan no solo garantizar un techo, sino fortalecer la cohesión urbana y social, generando barrios diversos, saludables y equitativos.

## **Conclusión**

El derecho a la vivienda no puede quedar relegado al vaivén del mercado ni a intervenciones puntuales. Constituye la base de la igualdad de oportunidades y del derecho a la ciudad. Su garantía requiere políticas comprometidas, estables y con visión de futuro; un parque público fuerte y no vendible; regulación efectiva; y una apuesta por la cohesión territorial que permita que todas las personas —independientemente de su origen, renta o ciclo vital— puedan construir un proyecto de vida digno. La vivienda es, en definitiva, un pilar del bienestar y una herramienta imprescindible para la justicia social.

# **Vivienda y espacio público: claves para un urbanismo que mejore la vida en los barrios**

## **1. Introducción**

El acceso a la vivienda y la calidad del espacio público son dos dimensiones inseparables del urbanismo contemporáneo. Si la vivienda constituye el ámbito íntimo donde se desarrolla la vida cotidiana, el espacio público es el escenario donde la comunidad se encuentra, se relaciona y se reconoce. La interacción entre ambos determina la salud urbana, la cohesión social y la calidad de vida. En un contexto marcado por la turistificación, la presión inmobiliaria y la emergencia climática, repensar esta relación se vuelve imprescindible para construir ciudades más justas, habitables y sostenibles.

## **2. Vivienda y espacio público: una relación fundamental**

La vivienda no puede analizarse de forma aislada: está inscrita en un tejido urbano que influye directamente en cómo se vive, se circula y se participa. Un barrio con viviendas dignas, pero con un espacio público degradado, inseguro o privatizado, limita las oportunidades de encuentro y debilita el sentimiento de pertenencia. Del mismo modo, un espacio público de calidad no puede compensar las carencias estructurales de una vivienda inadecuada, hacinada o inestable.

La relación entre ambos elementos es bidireccional: la manera en que se diseñan los edificios determina el uso de la calle, y la calidad urbana influye en el valor residencial y en la vida comunitaria.

## **3. Impacto de las políticas urbanas en la calidad de vida y la cohesión de los barrios**

Las políticas urbanas —ordenanzas, normativas, programas de regeneración o modelos de desarrollo económico— tienen efectos profundos en la vida de los barrios. Una planificación que prioriza la inversión especulativa sobre la vida cotidiana tiende a generar fragmentación social, expulsión de población y pérdida de identidad. Por el contrario, un urbanismo que piense en las personas puede promover:

- Diversidad de usos y mezcla social.
- Accesibilidad a servicios educativos, sanitarios y culturales.
- Movilidad sostenible y segura.
- Igualdad de oportunidades entre barrios populares y zonas de alta renta.

La regeneración urbana debe centrarse en **mejorar la calidad de lo existente**, especialmente en barrios consolidados donde vive la mayor parte de la población.

## 4. Habitabilidad, salud y calidad ambiental

Hablar de urbanismo es hablar de **salud**. La calidad del aire, la temperatura urbana, la accesibilidad al verde y la presencia de ruido influyen directamente en el bienestar físico y mental. Mejorar la habitabilidad implica atender tanto al interior de la vivienda como al entorno inmediato:

- Rehabilitación energética para reducir frío y calor extremo.
- Nuevos criterios de ventilación, humedad y eficiencia.
- Sombra natural: árboles, pérgolas y diseño climático.
- Reducción de tráfico y fomento de movilidad activa.
- Zonas verdes de proximidad y corredores ecológicos.

En urbanismo siempre hablamos de dos cosas: **economía** y **dónde colocar el árbol**. Las decisiones aparentemente pequeñas —una alineación de árboles, un cruce pacificado, una calle peatonal— tienen impacto real en la salud, la calidad del aire y la percepción de bienestar.

## 5. Escenografía urbana y vida cotidiana

La ciudad no es solo infraestructura: es también **escenografía urbana**, el telón de fondo donde se despliega la vida social. Plazas vivas, calles caminables, bancos, luz adecuada, fachadas activas y espacios polivalentes influyen en cómo la ciudadanía usa y siente el barrio. Una buena escenografía urbana facilita la interacción más básica: saludar, conversar, mirar, descansar. Esta dimensión estética y simbólica es esencial para construir comunidades cohesionadas.

## 6. Economía social y ambiental frente a turistificación

La economía urbana debe orientarse hacia la sostenibilidad social y ambiental. Sin embargo, muchos barrios sufren la presión de la **turistificación**, que transforma el espacio público en un espacio de consumo, encarece la vivienda y desplaza a los residentes. Defender la vida cotidiana significa:

- Preservar el comercio de proximidad.
- Regular alojamientos turísticos.
- Garantizar vivienda accesible.
- Priorización de usos comunitarios sobre los meramente económicos.

Una ciudad que pone en el centro la vida de sus habitantes tiende a generar menos desplazamientos, menos residuos, menos estrés y mayor equilibrio entre actividad económica y bienestar.

## 7. Reconsiderar normativas y ordenanzas: un urbanismo más humano

Las normativas urbanas suelen quedar rezagadas respecto a las necesidades actuales. Es necesario reconsiderarlas para:

- Flexibilizar usos del suelo sin perder función social.
- Permitir soluciones climáticas como sombra, agua y vegetación.
- Impulsar rehabilitación en lugar de nueva edificación masiva.
- Favorecer espacios públicos inclusivos y seguros.
- Integrar criterios de economía circular y gestión de residuos.

La regulación no debe ser un obstáculo, sino una herramienta para mejorar la vida urbana.

## 8. ¿Qué puedo hacer yo? El papel ciudadano

El urbanismo no es solo responsabilidad técnica o política: la ciudadanía tiene un papel clave. En un barrio popular y consolidado, las herramientas comunitarias son fundamentales:

- Participar en asociaciones vecinales.
- Impulsar proyectos de cuidado del espacio público.
- Promover actividades culturales y deportivas.
- Compartir espacios, socializar y generar redes de apoyo.
- Exigir transparencia y participación en los procesos urbanísticos.

La cohesión entre rentas altas y bajas no ocurre de manera espontánea: requiere espacios de mezcla real, equipamientos, servicios accesibles y políticas que eviten la segregación.

## 9. Regenerar la calidad de lo existente

No se trata solo de construir más, sino de **mejorar lo que ya existe**: edificios envejecidos, calles con barreras, plazas sin usos, equipamientos saturados. La regeneración urbana debe abordar:

- Rehabilitación energética y accesibilidad en edificios.
- Mejora del espacio público para caminar y estar.
- Reducción de tráfico y recuperación de calles para los vecinos.
- Gestión eficiente de residuos.
- Refuerzo de equipamientos educativos, sociales y sanitarios.

Un barrio regenerado es un barrio donde la vida cotidiana se vuelve más fácil, segura y saludable.

## **10. Conclusión**

La relación entre vivienda y espacio público es el núcleo de una ciudad justa y habitable. Un hogar digno pierde sentido si se inserta en un entorno degradado, y un buen espacio público no compensa la precariedad habitacional. Las políticas urbanas deben integrar ambas dimensiones para fortalecer la cohesión social, proteger la salud, evitar desigualdades y construir barrios donde la vida común tenga espacio para florecer.

En un momento de profundas transformaciones —crisis climática, presión turística, desigualdad económica— resulta urgente apostar por un urbanismo que ponga en el centro a quienes viven la ciudad. Regenerar, rehabilitar, socializar y participar: esas son las claves para convertir los barrios en lugares donde todas las personas puedan vivir, encontrarse y desarrollarse plenamente



# Vivienda, vulnerabilidad y cohesión social: hacia un modelo urbano más justo

## 1. Introducción

La vivienda constituye uno de los pilares básicos del bienestar, al mismo nivel que la educación, la salud o el empleo. Sin un hogar digno, seguro y accesible, se debilitan todos los demás derechos. En un contexto de crecimiento desigual, crisis económicas recurrentes, aumento de los precios del alquiler y cambios en los estilos de vida, la vulnerabilidad residencial se ha convertido en un problema estructural. Este fenómeno afecta especialmente a familias con bajos ingresos, jóvenes, personas migrantes, hogares monoparentales y personas mayores, configurando una red compleja de causas y efectos que impacta directamente en la cohesión social de las ciudades.

La **vulnerabilidad residencial** se ha convertido en un fenómeno estructural, alimentado por la precariedad laboral, el encarecimiento del suelo, la especulación inmobiliaria y la falta de oferta de vivienda asequible. Las consecuencias trascienden el ámbito doméstico: la inseguridad en el acceso a la vivienda genera **inestabilidad vital, ruptura de redes comunitarias y deterioro del tejido social**. Así, la vivienda se convierte en un factor determinante de desigualdad y exclusión, erosionando la **cohesión social** de los barrios y de la ciudad en su conjunto.

Garantizar el acceso a la vivienda a los sectores más vulnerables requiere un **compromiso público sostenido** y una **visión integral** de las políticas urbanas. No basta con medidas asistenciales o programas de emergencia: es necesario desarrollar **sistemas estables de vivienda social y asequible**, así como instrumentos de regulación del mercado que impidan la especulación y faciliten la función social del suelo. El fortalecimiento del parque público de vivienda en alquiler, la movilización de viviendas vacías y la promoción de modelos cooperativos o de cesión de uso son estrategias clave para ampliar el acceso en condiciones dignas y estables.

Al mismo tiempo, las políticas de vivienda deben ir acompañadas de intervenciones orientadas a **reforzar la cohesión comunitaria**. El acceso a una vivienda adecuada no puede desvincularse del entorno urbano en el que se inserta: la **calidad del espacio público**, la **proximidad de servicios**, la **accesibilidad** y las **redes de apoyo vecinal** son factores que contribuyen a la integración y al bienestar. Los barrios que ofrecen vivienda asequible, diversidad social y espacios compartidos generan mayor resiliencia frente a las crisis económicas o sociales.

Las administraciones locales desempeñan un papel central en este proceso, por su capacidad para identificar necesidades concretas y promover soluciones de proximidad. Sin embargo, deben contar con **recursos financieros y competencias suficientes** para planificar, adquirir suelo, rehabilitar viviendas y acompañar a las personas en situación de vulnerabilidad. La coordinación entre los distintos niveles de gobierno y la colaboración con entidades sociales y vecinales son también elementos imprescindibles para construir políticas eficaces y duraderas.

Fortalecer la **cohesión social a través de la vivienda** implica, en última instancia, concebir el habitar como un derecho colectivo y no como una mercancía. Las ciudades del futuro deben orientarse hacia la **equidad, la solidaridad y la inclusión**, garantizando que nadie quede excluido del acceso a un hogar y a un entorno digno. Una vivienda estable y segura no solo protege a las personas, sino que **sostiene la vida urbana**, refuerza la confianza mutua y consolida comunidades capaces de construir un proyecto común.

# 1. Políticas públicas de vivienda: diagnóstico, retos y herramientas

## Diagnóstico y causas de vulnerabilidad en el acceso a la vivienda

- Incremento del precio del alquiler y desajuste con ingresos reales.
- Gentrificación y desplazamiento de poblaciones con menor renta.
- Escasez de vivienda pública y ausencia de parque asequible estable.
- Precariedad laboral que dificulta cumplir requisitos de alquiler.
- Trámites administrativos complejos para colectivos vulnerables.
- Discriminación por perfil socioeconómico, edad, origen o situación familiar.

## Efectos

- Inseguridad residencial, hacinamiento o permanencia en viviendas indignas.
- Fragmentación territorial y creación de barrios segregados.
- Aumento de estrés, ansiedad e inestabilidad vital.
- Dificultad para mantener empleo o estudios.

## Herramientas y políticas necesarias (papel central de los ayuntamientos)

- **Parques municipales de vivienda social y vivienda asequible** en alquiler estable.
- **Movilización de vivienda vacía** mediante incentivos o acuerdos público-privados.
- **Oficinas municipales de mediación y asesoramiento** (alquiler, desahucios, trámites).
- **Ayudas al alquiler vinculadas a itinerarios de inserción social.**
- **Cooperativas de vivienda**, cesión de uso y modelos colaborativos.
- **Regulación y control del alquiler turístico** para frenar la expulsión vecinal.
- **Mapas de vulnerabilidad urbana** para priorizar intervenciones.

Los ayuntamientos son los principales gestores de la política urbana y los primeros en identificar emergencias habitacionales, por lo que su acción debe ser **integral, preventiva y coordinada** con servicios sociales, educación, empleo y salud.

## 2. Vivienda, espacio público y cohesión territorial

La vulnerabilidad no solo se relaciona con la vivienda, sino con el **entorno urbano**. El espacio público puede reforzar o debilitar la cohesión social.

### Diagnóstico

- Barrios con carencias en servicios, equipamientos o transporte.
- Espacios públicos deteriorados que reducen la convivencia.
- Periferias aisladas que dificultan la igualdad de oportunidades.

### Estrategias y proyectos

- **Regeneración urbana integral:** rehabilitar edificios, mejorar calles, crear zonas verdes y equipamientos.
- **Urbanismo de proximidad:** garantizar servicios básicos a 10-15 minutos.
- **Espacios públicos inclusivos:** diseño seguro, accesible, intergeneracional.
- **Vivienda + servicios:** combinar hogares con centros de día, bibliotecas, coworking, centros de formación.
- **Proyectos de acompañamiento residencial:** mediadores comunitarios, redes de apoyo vecinal, trabajo social de territorio.

El objetivo es que la ciudad sea un **entorno que acompañe y sostenga**, especialmente a quienes más lo necesitan.

## 3. Educación y empleo: romper el ciclo de la vulnerabilidad

La falta de vivienda estable limita el acceso a educación y empleo, pero también ocurre lo contrario: la precariedad laboral y educativa dificulta el acceso a la vivienda.

### Diagnóstico

- Jóvenes con empleos inestables incapaces de emanciparse.
- Familias sin hogar con dificultades para escolarizar o mantener el rendimiento de sus hijos.
- Migrantes y personas vulnerables con barreras burocráticas o formativas.

### Políticas y herramientas

- **Itinerarios integrados vivienda–empleo:** formación profesional, inserción laboral y acceso progresivo a alquiler social.
- **Programas de vivienda para jóvenes vinculados a prácticas profesionales.**
- **Refuerzo educativo en barrios vulnerables** y becas para materiales.
- **Convenios con empresas locales** para fomentar la contratación de personas en riesgo de exclusión.
- **Espacios municipales de formación digital y emprendimiento**

## 4. Convivencia y participación social: tejer comunidad

La cohesión social se fortalece cuando los vecinos **se conocen, participan y deciden juntos.**

### Diagnóstico

- Desconfianza entre grupos culturales o generacionales.
- Falta de espacios de encuentro.
- Percepción de inseguridad o abandono del barrio.

### Propuestas y proyectos

- **Mesas de barrio y presupuestos participativos** donde la ciudadanía prioriza inversiones.
- **Programas de convivencia intercultural** y mediación comunitaria.
- **Centros cívicos como nodos de apoyo mutuo** con actividades sociales, culturales y de formación.
- **Redes de apoyo vecinal:** acompañamiento a mayores, bancos de tiempo, cuidados compartidos.
- **Proyectos multidisciplinares** que involucren urbanistas, trabajadores sociales, psicólogos, sociólogos, asociaciones y vecinos.

La participación activa no es un complemento: es un **derecho urbano** y un instrumento para reducir vulnerabilidades.

## Conclusión: hacia un modelo de ciudad que cuida

Garantizar la vivienda a los colectivos más vulnerables no solo es una respuesta a una necesidad básica, sino una herramienta para **reducir desigualdades, prevenir exclusión y fortalecer la cohesión social.** Los ayuntamientos, como gestores de proximidad, tienen la capacidad de **coordinar políticas integrales** que unan vivienda, urbanismo, educación, empleo y convivencia.

La clave es construir ciudades donde podamos preguntar —y responder— desde la administración y la comunidad: ¿Qué necesitas? ¿Qué quieres? ¿Cómo podemos sostenernos mutuamente?

# **Vivienda y desafíos metropolitanos en España: diagnóstico, dinámicas y soluciones para un acceso más justo y asequible**

Las áreas metropolitanas españolas —especialmente Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga o Bilbao— se han convertido en escenarios donde confluyen presiones demográficas, transformaciones económicas y tensiones territoriales que afectan profundamente al acceso a la vivienda. La vivienda, que debería ser un derecho garantizado, se convierte en estas áreas en un bien escaso, caro y altamente competitivo, generando desigualdades, procesos de expulsión y una creciente vulnerabilidad residencial.

Este documento ofrece un análisis integrado de los **retos específicos**, los **factores estructurales** que los explican y las **estrategias coordinadas** necesarias para afrontar este problema en contextos metropolitanos complejos.

## **1. Factores estructurales que explican la crisis metropolitana de la vivienda**

### **1.1. Desajuste entre demanda y oferta**

Las grandes ciudades concentran empleo, universidades y servicios, convirtiéndose en polos de atracción. La llegada de nuevos residentes, unida a una oferta de vivienda limitada y lenta en incorporarse al mercado, provoca un aumento sostenido de precios, tanto en alquiler como en compra.

### **1.2. Insuficiencia crónica de vivienda pública**

España presenta uno de los porcentajes más bajos de parque público de Europa. La falta de vivienda social —y la pérdida histórica de unidades por ventas o descalificaciones— dificulta la protección de los colectivos vulnerables y presiona al mercado privado.

### **1.3. Precariedad laboral y pérdida de poder adquisitivo**

El estancamiento salarial y la temporalidad afectan de manera especial a jóvenes y hogares de renta baja, que se ven incapaces de asumir alquileres crecientes. Esta divergencia entre ingresos y precios es un factor clave del problema estructural.

### **1.4. Financiación e inversión global**

La vivienda se ha convertido en un activo financiero. Fondos de inversión, grandes propietarios y plataformas han adquirido miles de viviendas en áreas metropolitanas, afectando la disponibilidad y el precio del alquiler, y acelerando la comercialización del espacio urbano.

### **1.5. Expansión del alquiler turístico y presión de usos no residenciales**

El auge de plataformas de alojamiento temporal ha reducido el parque destinado a residencia estable en barrios centrales, intensificando la expulsión de residentes tradicionales y aumentando el valor del suelo.

## **2. Dinámicas territoriales que intensifican los retos de acceso a la vivienda**

### **2.1. Gentrificación y desplazamiento residencial**

Los procesos de regeneración urbana atraen inversión, pero también implican la expulsión de hogares con menos recursos hacia periferias menos dotadas. La desigualdad territorial se profundiza, fragmentando la ciudad.

### **2.2. Segregación socioespacial creciente**

La concentración de rentas altas en zonas específicas y la acumulación de vulnerabilidad en otras configuran un mapa urbano polarizado. La segregación limita el acceso equitativo a servicios, educación y oportunidades.

### **2.3. Movilidad metropolitana forzada**

La búsqueda de viviendas asequibles empuja a miles de residentes a municipios periféricos. Esto genera dependencia del transporte, incremento de costes ocultos, mayor contaminación y pérdida de tiempo en desplazamientos.

### **2.4. Tensión sobre el suelo disponible**

Las áreas metropolitanas suelen tener suelo urbano muy escaso o protegido. La complejidad normativa, los largos procesos urbanísticos y la oposición vecinal dificultan la creación de nuevas viviendas.

## **3. Consecuencias sociales y urbanas**

- **Aumento de la vulnerabilidad residencial:** impagos, desahucios invisibles, convivencias forzadas, sobreocupación.
- **Retardo en la emancipación juvenil** y fuga de talento hacia ciudades más asequibles.
- **Envejecimiento de barrios** y pérdida de diversidad generacional.
- **Pérdida de cohesión social** y debilitamiento del tejido comunitario.

- **Impacto en la productividad:** desplazamientos largos y dificultades para atraer trabajadores esenciales.

## **4. Soluciones coordinadas para mejorar el acceso y la asequibilidad**

Los desafíos metropolitanos requieren **estrategias a varias escalas**, coordinación entre municipios y políticas públicas integradoras.

### **4.1. Incremento sostenido del parque público y asequible**

- Construcción o adquisición de vivienda social y asequible.
- Captación de vivienda vacía mediante incentivos o cesión a programas públicos.
- Aumento de la vivienda protegida en nuevas promociones metropolitanas.
- Prohibición de descalificaciones futuras para asegurar permanencia del parque protegido.

### **4.2. Planificación metropolitana coordinada**

- Creación o refuerzo de entidades supramunicipales de vivienda.
- Planes metropolitanos de suelo y vivienda que integren movilidad, empleo y sostenibilidad.
- Criterios comunes para regular alquiler turístico y usos del suelo.

### **4.3. Regulación del mercado del alquiler**

- Límites temporales al precio del alquiler en zonas tensionadas.
- Incentivos fiscales para alquiler asequible.
- Medidas de protección al inquilino y control de cláusulas abusivas.

### **4.4. Innovación en los modelos residenciales**

- Vivienda cooperativa en cesión de uso.
- Cohousing intergeneracional y viviendas con servicios.
- Rehabilitación y densificación equilibrada para aprovechar el parque existente.

### **4.5. Regeneración urbana inclusiva**

- Intervenciones integrales en barrios vulnerables que combinen vivienda, empleo, espacio público y servicios.
- Rehabilitación energética para reducir costes y mejorar calidad de vida.
- Estrategias contra la segregación: mezcla social en nuevas promociones públicas.

### **4.6. Acompañamiento social y prevención de vulnerabilidad**

- Oficinas de vivienda metropolitana que integren asesoramiento jurídico, mediación y trabajo social.
- Programas de apoyo a jóvenes y personas mayores para acceder a vivienda.
- Solidaridad urbana: redes comunitarias y participación vecinal en proyectos urbanos.

## 5. Hacia una gobernanza metropolitana del derecho a la vivienda

Garantizar el acceso a la vivienda en las áreas metropolitanas de España exige pasar de políticas locales aisladas a una **gobernanza metropolitana robusta y cooperativa**. Las soluciones deben combinar planificación del suelo, regulación del mercado, promoción pública, innovación residencial y políticas sociales.

La vivienda **no es solo un problema inmobiliario**, sino un elemento central para la equidad, la competitividad territorial, la sostenibilidad y la calidad de vida. Solo a través de una acción coordinada y multisectorial será posible construir **metrópolis inclusivas** donde todas las personas puedan acceder a una vivienda digna, estable y asequible.





---