



**PLAN ESTATAL DE ACCESO A LA VIVIENDA
2026-2029 Y DEL MECANISMO DE AVALES
ANTE EL IMPAGO DE ALQUILER
PROPUESTAS PARA RESOLVER EL SINHOGARISMO**

www.hogarsi.org

1. Contexto general

Con la aprobación el 18 de enero de 2022, vía Real Decreto, del [Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025](#) se establece como instrumento fundamental que **rige la política de vivienda en todo el Estado** y que las comunidades autónomas tienen como marco para implementar políticas de vivienda en sus territorios según sus competencias. Bajo la **condición de cofinanciación autonómica** y un marco de trece programas, cada comunidad puede desarrollar los programas que considere más oportunos y que se ajusten a las necesidades de su territorio.

En el marco de su renovación es necesario tener 3 importantes elementos que han surgido desde la aprobación del anterior:

1. La [Estrategia Nacional de Lucha contra el Sinhogarismo 2023-2030](#) que nació con el objetivo de dar una respuesta integral a las personas en situación de sinhogarismo desde un planteamiento global y coordinado de todas las administraciones públicas a través de un marco de acción conjunta y en el que la vivienda tiene un papel primordial.
2. El [Acuerdo Marco del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia](#) para dar solución al sinhogarismo impulsado por la Estrategia Nacional de Lucha contra el Sinhogarismo 2023-2030. Mediante este Acuerdo, **el Gobierno y las comunidades autónomas manifestaban una voluntad decidida, un compromiso político y social con el fin de prevenir y erradicar el sinhogarismo en España** de manera coordinada, especialmente entre los departamentos de servicios sociales y vivienda. Adquirían además el compromiso de asignar suficientes recursos económicos a la transformación del sistema y fomentar el acceso a una vivienda asequible y de calidad para personas que están sin hogar y otros perfiles en riesgo, mediante el impulso de la vivienda social y de promoción pública a través del uso de los fondos que la Administración General del Estado pone a disposición y la cofinanciación de estos mediante fondos de las comunidades autónomas y las entidades locales **y especialmente de los recursos del Plan de vivienda.**
3. La [Estrategia Nacional de Desinstitucionalización](#), aprobada en junio de 2024, que busca avanzar hacia la **transformación del modelo de cuidados de larga duración** y el desarrollo de servicios y apoyos comunitarios centrados en cada persona, sustituyendo el modelo asistencial e institucional en diversos ámbitos, también en el de la atención a personas sin hogar.

Dentro de estos marcos estratégicos y con vistas a la renovación desde la entidad HOGAR Sí hemos realizado un **análisis de las principales necesidades y retos a los que debería responder el Plan Estatal de Vivienda 2026-2029.**

2. Resumen ejecutivo de propuestas

El objetivo de erradicación del sinhogarismo de calle comprometido por el gobierno en su estrategia con el aval del acuerdo del consejo territorial de Servicios Sociales requiere un enfoque urgente y adaptado a la realidad actual tanto del sistema de atención al sinhogarismo como del mercado inmobiliario. Para hacer frente a esta situación, es imprescindible que el plan sea capaz de identificar en el ámbito de la atención al sinhogarismo la diferencia entre mecanismos dirigidos a financiar programas sociales basados en vivienda y aquellas herramientas destinadas a que las personas puedan salir y sostenerse fuera de estos programas, para poder dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que establece que se debe buscar la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial algo que solo se puede lograr si se facilitan los medios para que estas personas puedan abandonar el sistema de atención al sinhogarismo.

Con el objetivo de que el Plan Estatal responda a efectivamente a esta cuestión, hemos identificado al menos 3 retos que debería abordar el próximo plan :

1. RETO 1: La necesidad que las entidades sociales tienen para conseguir vivienda asequible para sus proyectos.
2. RETO 2: La necesidad que tienen las personas que actualmente residen en estos proyectos u otros recursos de la red de vivienda asequible y social para poder procurar salidas de los mismos y del sistema de atención.
3. RETO 3: Promover y financiar la transformación de los alojamientos colectivos residenciales dirigidos al sinhogarismo.

Estos retos plantean responden claramente a un conjunto de necesidades bajo los que se engloban distintas propuestas que deberían tener cobertura efectiva a través del texto del Real Decreto que regule el nuevo Plan Estatal. Así mismo, hemos añadido un cuarto reto complementario referido al desarrollo de los avales públicos aprobados recientemente en el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero y que comprenden propuestas que podrían abordarse a través del desarrollo reglamentario como algunas modificaciones para las que podría aprovecharse el Real Decreto que regula el nuevo Plan Estatal para implementarlas.

Finalmente se acompaña una serie de propuestas que tienen que ver más con la gestión del plan y cuyo desarrollo no requiere una presencia específica en el texto del Real Decreto, pero sería deseable que fueran tenidas en cuenta tanto en su diseño como implementación.

3. Necesidades y retos del Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 para resolver el sinhogarismo.

RETO 1: La necesidad que las entidades sociales tienen para conseguir vivienda asequible para sus proyectos

Las Administraciones públicas y las entidades sociales que trabajan para la erradicación del sinhogarismo se enfrentan a la necesidad de mantener y ampliar su parque de vivienda para dar cobertura a los proyectos sociales que están demostrando mayor efectividad en la solución del problema: los proyectos basados en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

Las entidades sociales se enfrentan a un mercado del alquiler tensionado, inflacionado, y con unas condiciones de acceso difíciles de cumplir a la vez que tienen que ampliar su parque de viviendas para la puesta en marcha de nuevos proyectos o la sustitución de viviendas en los existentes. Para que el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda (PEAV) pueda ser un instrumento útil en la consecución de este reto proponemos:

- **Convocatorias de ayudas específicas que puedan ser solicitadas por las entidades del Tercer Sector que desarrollan programas de vivienda destinadas al sinhogarismo.**

En el Plan Estatal vigente la CCAA de Andalucía ha utilizado esta modalidad con un considerable éxito. De acuerdo con lo marcado con la Estrategia de lucha contra el sinhogarismo debería promoverse, en la medida de lo posible, la existencia en todas las comunidades autónomas de este tipo de convocatorias.

El nuevo plan debería buscar fórmulas para tratar de fomentar este mecanismo explicitando específicamente este tipo de convocatorias en su redacción.

- **Mantener en estas convocatorias la financiación de todos los gastos asociados al alquiler (suministros de agua, luz, gas e internet) e incorporar fórmulas para poder dar cobertura a los gastos iniciales como el acondicionamiento de la vivienda.**

La Ley de Vivienda establece en su artículo 3 la definición de vivienda digna y adecuada como aquella que por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al

esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas. Entendemos que es por ello que es fundamental que se siga contemplando el pago de suministros y que además se financie el acondicionar las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad, universalidad y eficiencia energética mencionadas en la Ley de Vivienda.

- **Fomentar, facilitar e incorporar a las entidades del Tercer Sector e iniciativas de lucro limitado como beneficiarias de los programas e incorporarlas como agentes reconocidos de provisión de vivienda.**

Incluir entre los beneficiarios del parque público de vivienda a todas las entidades, sea cual sea su forma jurídica, que se dediquen al alquiler asequible o social. Además, es necesario incorporar a las entidades sociales del Tercer Sector, de igual forma que se hace con comunidades autónomas y ayuntamientos, en la disposición y cesión de viviendas para alquiler asequible o social por parte de particulares.

- **Desarrollar una convocatoria específica para que entidades sociales e iniciativas privadas de lucro limitado puedan aportar viviendas para su puesta a disposición de los servicios públicos Housing First o Housing led.**

Facilitar mediante una ayuda directa a la compra de viviendas dispersas la adquisición de viviendas por parte de las entidades del Tercer Sector y las entidades de lucro limitado siempre y cuando las pongan a disposición de los programas de titularidad o financiación pública dirigidos al sinhogarismo.

Las Administraciones públicas que han apostado por la puesta en marcha de proyectos bajo las modalidades Housing First y Housing Led se encuentran con la dificultad que supone el tener que aumentar los presupuestos públicos dirigidos a los mismos debido al crecimiento imparable de los precios del alquiler. Además, en la renovación de los contratos públicos el cambio de gestor puede suponer un problema añadido al estar los arrendamientos contratados con el gestor saliente.

La colaboración público – privada podía hacer frente a estos problemas mediante la financiación por parte del PEAV de una parte de la compra por parte de entidades sociales o entidades privadas de lucro limitado de viviendas que deberían asignarse a los parques para estos proyectos públicos.

Disponer de este parque de vivienda es fundamental para permitir el escalado y sostenibilidad en el tiempo de programas dirigidos a resolver el sinhogarismo con un enfoque de vivienda que tal y como han expuesto diversas evaluaciones realizadas son eficaces y eficientes en el abordaje del sinhogarismo.

Asimismo es relevante, tal y como pone de manifiesto el [documento de recomendaciones](#) para la implicación de los gestores públicos de vivienda en la erradicación del sinhogarismo, elaborado entre la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo y HOGAR Sí, que las administraciones que finalmente implementen estos programas de alquiler social contemplen el acompañamiento socioeducativo que las personas que residan en ellas puedan necesitar. Este acompañamiento no debe ser ofrecido por los departamentos de Vivienda, sino que debe garantizarse mediante la correcta coordinación con los Servicios Sociales con el fin de no generar sistemas paralelos y que cada departamento asuma sus responsabilidades.

Finalmente es clave focalizarse en los efectos y condiciones en los que se quiere promover este parque de vivienda social y asequible y menos en la forma jurídica de los agentes que lo implementen ya sean estas administraciones o empresas públicas, entidades del Tercer Sector o Iniciativas de lucro limitado. De esta manera será posible avanzar a mayor velocidad en los objetivos planteados.

RETO 2: La necesidad que tienen las personas que actualmente residen en estos proyectos u otros recursos de la red de vivienda asequible y social para poder procurar salidas de los mismos y del sistema de atención.

Las personas que actualmente residen en los programas de vivienda dirigidos al sinhogarismo se encuentran en multitud de ocasiones que, tras un proceso exitoso de recuperación, están en condiciones de salir del programa y comenzar una vida elegida y autónoma. Sin embargo, la realidad del mercado inmobiliario de alquiler actual imposibilita estas salidas del sistema. Estos perfiles, personas solas fundamentalmente, que cuentan con ingresos suficientes para poder hacerse cargo de un alquiler social o incluso asequible no encuentran en el mercado actual posibilidades de salida.

A su vez los programas de Atención Temprana al sinhogarismo (dirigidos a personas recién llegadas a la red) han demostrado su efectividad financiando el rapid rehousing de estos perfiles que, normalmente, conservan un capital social y personal suficiente para plantearse en un corto período de tiempo una salida exitosa del sistema que pasa necesariamente por tener una alternativa residencial en la comunidad.

El PEAV debería dar cobertura a esta necesidad de manera que los programas en vivienda dirigidos al sinhogarismo puedan producir salidas exitosas y aumentar la eficiencia de sus plazas dando cabida a nuevas personas. Para ello proponemos:

- **Generar convocatorias específicas para personas en situación de sinhogarismo.**

Algunas comunidades autónomas realizan convocatorias generalistas a cargo del Programa 3 a las que pueden optar todas las personas que cumplen alguna de las casuísticas contempladas en la regulación del Plan. Esto provoca que muchas veces los requisitos no se puedan adaptar a la realidad específica de las personas en situación de sinhogarismo, tampoco los plazos de solicitud, y que, además, el crédito se agote sin que las personas en situación de sinhogarismo hayan tenido la oportunidad de solicitarlas.

La regulación debería poner de manifiesto claramente que es posible hacer este tipo de convocatorias específicamente para uno o varios de los colectivos cubiertos por las medidas estableciendo convocatorias específicas de ayudas directas a personas individuales que sean usuarios de programas de titularidad o financiación pública dirigidos al sinhogarismo

Consideramos necesario simplificar los trámites de aportación de documentos acreditativos como el de vulnerabilidad, permitiendo la posibilidad en el caso de la situación de sinhogarismo por una acreditación de estar usando la red de atención a personas en situación de sinhogarismo expedida por los servicios sociales o una entidad del Tercer Sector.

Otro requisito que debería mencionarse de manera expresa y clara que puede suprimirse, al menos en el caso de las personas en situación de sinhogarismo, es el de exigir tener un contrato de alquiler antes de solicitar y recibir la ayuda, ya que se produce una paradoja y es que estas personas no pueden acceder a la ayuda por no tener un contrato de alquiler y no pueden acceder a un contrato de alquiler porque no disponen de los fondos que les podría ofrecer la ayuda.

Otro elemento importante es asegurarse que las posibles deudas con Hacienda y la Seguridad Social no excluyan a las personas de esta ayuda ya que podemos volver a encontrarnos de nuevo con un círculo vicioso de exclusión.

Todas estas cuestiones deberían contemplarse en la regulación que se haga del instrumento y deberían estar explícitamente incluidas en el texto del plan, de tal manera que a las Comunidades Autónomas no solo no les quepa duda de que son mecanismos que caben dentro del diseño del plan sino que es deseable su utilización para aumentar la efectividad.

- **Mejorar y aumentar la financiación y ajustar la renta mensual permitida en viviendas o habitaciones a la realidad del mercado.**

Se debe aumentar considerablemente la financiación de los programas. Además, consideramos que se debe ajustar a la realidad de la crisis de la vivienda y a la subida

generalizada de los precios que existe, por ello, además del aumento de la financiación consideramos que, por ejemplo, habría que aumentar el límite de la renta mensual permitida. En el caso del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 se establece en 600 euros al mes en viviendas y excepcionalmente se permite llegar a 900€, algo que en bastantes contextos no se ajusta a la realidad.

Mantener para personas vulnerables, y especialmente aquellas personas en situación de sinhogarismo, que las ayudas pueda cubrir el 100% de los gastos asociados al alquiler de la vivienda completa o la habitación, como es el caso de los suministros. (luz, agua, gas e internet) así como el mantenimiento habitual de la vivienda.

Incorporar una ayuda inicial de hasta 1000 euros para los gastos asociados al acondicionamiento de la vivienda.

- **Contemplar expresamente el alquiler de habitaciones en la redacción del decreto.**

A partir de un análisis que hemos realizado sobre las distintas convocatorias del Programa 3 en las distintas comunidades autónomas no se detectó ninguna región que permitiera sufragar los gastos del alquiler de una habitación con sus fondos. La realidad es que muchas personas en grave situación de exclusión o en riesgo de ella recurren al alquiler de habitaciones para salir del sinhogarismo o de otras de exclusión residencial.

Al preguntar a algunos decisores públicos el motivo de no contemplar el alquiler de habitaciones manifestaban, entre otras cuestiones, que el decreto no mencionaba expresamente esta posibilidad a diferencia de por ejemplo el bono joven de alquiler. Consideramos que sería deseable hacer esta mención expresa en la definición del programa 3 para promover esta posibilidad.

- **Reserva de un porcentaje de viviendas sociales para colectivos vulnerables.**

Siguiendo la línea seguida en algunos países de la Unión Europea debería establecerse como condición que aquellas actuaciones de vivienda asequible que sean promovidas con fondos del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda deberían hacer una reserva de alrededor del 5 o el 10% de viviendas destinadas a uso social.

La necesidad de esta reserva nace de que en un momento en el que existe una enorme necesidad de vivienda asequible por parte del conjunto de la población, existe un riesgo cierto de que los colectivos más vulnerables, como son las personas en situación de sinhogarismo, queden fuera de estas actuaciones al no poder permitirse ni siquiera los precios de vivienda asequible. Esto ha sido señalado por la organización FEANTSA en el informe "[Affordable for whom?](#)"

El hecho de reservar las unidades de vivienda y no solo la financiación es que serviría prevenir agrupar estas viviendas sociales en promociones específicas destinadas a colectivos vulnerables ya que lo que señala la evidencia es que las actuaciones en vivienda dispersa y dentro de la comunidad tienen un efecto beneficioso en los procesos de inclusión de estas personas.

En este sentido ya el Plan Anterior reclamaba una reserva de al menos el 10% de la financiación del Plan a los programas 9 y 10, por lo tanto, esta propuesta solo iría un paso más allá estableciendo una garantía adicional de que dentro de esa reserva de financiación se destinan al menos algunos recursos al alquiler social.

- **Desarrollar una convocatoria específica para que entidades sociales e iniciativas privadas de lucro limitado puedan aportar viviendas a precio social destinadas a personas que salen del sistema de atención al sinhogarismo.**

Este instrumento, debería permitir que entidades privadas de cualquier tipo que pusieran viviendas a disposición de las personas que salen del sistema de atención al sinhogarismo a un precio social que supusiera el 30% de los ingresos de la persona y pudieran percibir con cargo a la financiación del plan la diferencia entre esta cantidad y el de la renta referenciada al índice de precios del alquiler.

RETO 3: Promover y financiar la transformación de los alojamientos colectivos residenciales dirigidos al sinhogarismo.

Tanto la estrategia de sinhogarismo como la estrategia de desinstitucionalización propugnan una transformación del sistema de atención al sinhogarismo en el que la vivienda cumpla un papel central en los procesos de inclusión de las personas y los cuidados que reciban.

Así mismo, ambas estrategias promueven que en los casos que siga siendo necesaria el uso de los centros estos modifiquen su funcionamiento y su arquitectura para ofrecer una atención más personalizada y más respetuosa con la autonomía y los derechos de las personas. En este sentido se puede destacar [el documento de recomendaciones para la transformación de alojamientos colectivos elaborado](#) en el marco del proyecto “Derechos a la Vivienda” en cuya elaboración se contó con la participación de personal técnico y directivo de administraciones públicas. Este documento señala la necesidad de acometer actuaciones en las infraestructuras necesarias en la línea de poder personalizar e individualizar los espacios, fomentar de infraestructuras que permitan la autogestión de determinados

servicios por parte de las personas usuarias y repensar los espacios comunes de dichos recursos.

En este sentido hacemos dos propuestas concretas:

- **Financiar la remodelación de albergues y otros alojamientos colectivos para convertirlos en apartamentos.**

Esta posibilidad que ya ha sido puesta [en marcha en otros lugares de Europa](#) como Finlandia consiste en dar una solución al hecho que la completa implementación de los principios establecidos en las estrategias de sinhogarismo y de desinstitucionalización dejan obsoletos muchos de los actuales equipamientos de la red de atención al sinhogarismo.

Este reto puede ser aprovechado como una oportunidad para remodelar estos espacios en apartamentos individuales que permitan aumentar las unidades de vivienda disponible para desarrollar iniciativas Hosuing First y Housing Led al mismo tiempo que se ofrece tanto a las administraciones como entidades propietarias de los edificios una solución a la cuestión sobre qué hacer con los equipamientos.

En este sentido se podría diseñar líneas de ayudas destinadas tanto a administraciones públicas como entidades privadas propietarias de edificios que estuvieran dispuestas a transformar sus edificios **por completo** en apartamentos.

- **Ayudas para adaptar los alojamientos colectivos en centros con un modelo de carácter más adecuado a los principios de la desinstitucionalización.**

Si bien la opción deseable y fundamental es la máxima reducción de plazas en albergue y otros alojamientos colectivos y su cambio por plazas de vivienda, mientras se logra el aumento del parque de vivienda planteado en este y puntos anteriores, una posibilidad es también acompañar la financiación de transformaciones parciales de centros en recursos que promuevan la autonomía y la desinstitucionalización.

Esta línea de ayudas no debe quedarse en una simple remodelación o rehabilitación del edificio en cuestión, sino que debería implicar cambios estructurales y sustanciales que demuestren un impacto demostrable en el funcionamiento y la dinámica de la atención prestada.

Estas ayudas también podrían ser tanto para Administraciones públicas como entidades privadas que fueran propietarias de estos edificios.

4. Propuestas para la mejora del instrumento de garantía de alquileres ampliando su cobertura a entidades que desarrollan programas de vivienda con personas vulnerables.

El [Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad](#), en su artículo 76, establece la aprobación de una nueva línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de la vivienda. Consideramos que esta medida es un gran acierto y dado que el decreto establece que los avales se gestionarán por las Comunidades y Ciudades Autónomas con financiación finalista por parte del Estado consideramos que este mecanismo se podría consolidar convirtiéndose en un programa dentro del propio Plan Estatal de Acceso a la Vivienda.

Añadido a esto, consideramos que hay algunos aspectos que deben atenderse en la elaboración del reglamento contemplado en la regulación de este mecanismo y otras cuestiones que deberían abordarse en una potencial reforma legislativa.

- **Definición de persona vulnerable.**

El Decreto posterga a un posterior desarrollo reglamentario las condiciones que permiten identificar a las personas vulnerables. Consideramos que esta definición, en el caso de las personas en situación de sinhogarismo, debe partir como mínimo de la definición contemplada en el artículo 3, punto 1 de la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#).

De igual forma, además de contemplar a las personas en situación de sinhogarismo, los mecanismos que se establezcan para acreditar esta condición deben ser ágiles y sencillos para evitar la exclusión de las personas por no poder acreditar su condición de persona vulnerable y también para evitar el fenómeno conocido como *non take up*.

Añadido a esto, consideramos que el reglamento debería permitir a entidades del Tercer Sector acreditar la condición de persona vulnerable, valiéndose de registros ya existentes como el de entidades mediadoras del Ingreso Mínimo Vital u otros análogos que la Administración General del Estado o las comunidades autónomas pudieran establecer para reconocer la colaboración de las entidades del Tercer Sector.

- **Incorporación de las entidades que realizan programas de vivienda destinadas a personas vulnerables como beneficiarias:**

Las entidades que realizamos programas de intervención con personas vulnerables nos enfrentamos a un importante riesgo a la hora de desarrollar estos programas puesto que al poner en marcha estos programas, en la mayoría de los casos, las entidades solemos ser las titulares de los contratos de alquiler respondiendo ante los arrendadores hasta el fin del contrato y la plena recuperación del bien por su parte en las mismas condiciones que lo arrendó mientras que las personas que usan estas viviendas a través de nuestros programas acceden a su uso a través de acuerdos tales como cesiones de uso o acuerdos de participación lo que hace que en la práctica, con la actual redacción del decreto, estas situaciones queden fuera de la cobertura del mecanismos de aval, cuando en la realidad, a pesar de que hacemos de intermediarias y respondemos de dicho alquiler, es evidente que quienes disfrutan de la vivienda son las personas vulnerables atendidas en nuestros programa.

Consideramos que el decreto ofrece margen suficiente para encontrar una solución en el reglamento para que los arrendamientos de este tipo de programas puedan tener algún tipo de protección en el marco de este mecanismo, incluidas también aquellas viviendas que en los registros autonómicos estén dadas de alta como centros, ya que con la actual redacción corren el riesgo de no ser cubiertas al no ser consideradas las viviendas habituales de quienes formalmente son las entidades arrendatarias.

Existen varias fórmulas que se podrían usar para demostrar esta situación como por ejemplo poder presentar las cesiones de uso firmadas o los acuerdos de participación firmadas por las personas, la inclusión por parte de las entidades arrendatarias de una cláusula en sus contratos que especifique que el destino de esas viviendas es la de programas que ofrecen alojamiento a personas vulnerables o incluso la creación por parte del MIVAU de un contrato específico para este tipo de arrendamientos.

- **Incorporar el alquiler de habitaciones también a esta cobertura.**

En la redacción actual del Decreto el alquiler de habitaciones queda fuera de la cobertura de este aval. Como ha puesto de manifiesto el informe ["Exclusión compartida" elaborado por el Instituto de Innovación Social de ESADE y Cáritas](#), la mayoría de las personas que se ven obligadas a recurrir a una habitación lo hacen en condiciones muy precarias incluyendo el no disponer de un contrato de arrendamiento por escrito.

Permitir la cobertura de estos alquileres a través del aval estableciendo determinadas condiciones como la obligación de que exista un contrato por escrito o que no haya restricciones al empadronamiento de las personas podría mejorar las condiciones de seguridad de las personas inquilinas al mismo tiempo que ampliaría la cobertura para las personas arrendadoras.

- **Adecuar el mecanismo a la realidad de la duración de los procesos judiciales.**

El Decreto establece que las solicitudes de cobro de las cantidades debidas y avaladas podrán realizarse en el plazo de 6 meses desde que la propiedad recupere la posesión de la vivienda.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con los datos de los que dispone nuestros servicios jurídicos, los procesos que implican a personas vulnerables pueden demorarse hasta 48 meses cuando hay una declaración de vulnerabilidad y que habría que sumar a ese tiempo el tiempo en el que se termine de hacer efectivo el pago de las cantidades avaladas nos encontramos con un largo periodo de tiempo en el cual podría ser necesario, según nuestros datos, afrontar unos gastos medios por vivienda de hasta 54.870€ durante esos 48 meses. Estos gastos corresponderían al pago de las rentas, los suministros básicos, las reparaciones para devolver al propietario la vivienda en condiciones óptimas y los gastos judiciales del proceso.

Consideramos que se debería establecer algún tipo de mecanismo para poder solicitar un avance de los pagos debidos y así mitigar el impacto que la dilación de los procesos judiciales y la recuperación de la posesión de la vivienda, por ejemplo, a partir del momento en el que los juzgados tomen la resolución de aplazar un lanzamiento debido a una situación de vulnerabilidad.

- **Flexibilizar el requerimiento de no superar el índice de precios del alquiler.**

El decreto establece como requisito para la obtención del aval que la renta del alquiler no supere el índice estatal de referencia al alquiler y pensamos que podrían adoptarse algunas medidas para flexibilizar este requerimiento puesto que en ocasiones este índice no se adapta completamente a la realidad del mercado y tiene algunas dificultades para su adaptación.

En primer lugar, se podría ampliar el aval a todos los alquileres que cumplan el resto de los criterios poniendo como límite de máximo de su cuantía el índice de precios del alquiler.

En el caso de que se deseara ser más restrictivos en vez de aceptar todos los alquileres se podría establecer un umbral sobre el índice de precios de alrededor del 5% o el 10% en los que se podría optar al aval, pero estableciendo el límite antes mencionado de como máximo el cubrir la cuantía fijada por el índice de precios del alquiler.

Creemos que adoptando estas medidas se ampliaría la cobertura del mecanismo sin renunciar al espíritu de referenciar la cuantía al índice de precios.

- **Contemplar los gastos judiciales que implica la recuperación de la vivienda**

De acuerdo con nuestros datos disponibles, un proceso de recuperación de la posesión de una vivienda puede implicar desde su comienzo hasta su fin de aproximadamente 2500 €. Dado que el decreto contempla que reglamentariamente se pueden añadir más gastos a los reflejados en el texto consideramos que se debería contemplar la posibilidad de que el aval para cubrir estas cuestiones.

5. OTROS RETOS RELEVANTES DE FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL PLAN Y OTRAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

La implementación y desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 es un proceso crucial para abordar las necesidades habitacionales que atraviesa a la sociedad española. En este marco, el seguimiento de este Plan debe estar acompañado por un sistema robusto de evaluación y participación activa, especialmente a través del [Consejo Asesor de Vivienda, definido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo](#). Este órgano consultivo tiene como finalidad **garantizar que todos los sectores sociales involucrados tengan voz en la creación y ejecución de políticas de vivienda.**

Además, para que el Plan sea efectivo y alcance sus objetivos, y dado que su implementación no está centralizada y presenta diversas formas según la comunidad autónoma, es imprescindible **incorporar instrumentos de evaluación que permitan realizar un seguimiento continuo y detallado de su implementación en las comunidades autónomas y del impacto que genera.**

- **Hacer seguimiento de la implementación y desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 a través del Consejo Asesor de Vivienda.**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, establecía la creación de un Consejo Asesor de Vivienda, cuya finalidad es asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda. Desde la entidad se espera que cuente con **representación del Tercer Sector de acción social.**

Es necesario que este Consejo, que entre sus funciones tiene participar en el diseño, implementación, seguimiento y evaluación de las políticas públicas de vivienda, tenga entre sus miembros a personas que conozcan la realidad social de los colectivos más vulnerables.

- **Contemplar en el diseño de Plan instrumentos de evaluación.**

Es necesario realizar una evaluación intermedia y final para poder proponer medidas correctoras si fuese necesario para abordar de manera adecuada los objetivos de este Plan.

Para ello, es esencial monitorizar la ejecución del Plan, cómo se desarrolla en las comunidades autónomas y realizar un seguimiento de su implementación.

- **Incorporar instrumentos de intercambio de buenas prácticas.**

Dado que este Plan es desarrollado con un grado de autonomía muy alto en las distintas comunidades autónomas se produce una diversidad de formas de aplicación y adaptaciones a la realidad que genera una enorme oportunidad de mejora de esta política pública.

Para aprovechar esta oportunidad, consideramos que es necesario que el Plan contemple instrumentos para promover y compartir las distintas aplicaciones de los programas en las comunidades autónomas así como los resultados obtenidos de tal forma que se puedan transferir con mayor facilidad de unas regiones a otras.