



Asamblea General

Distr. general
10 de septiembre de 2025

Original: español

Consejo de Derechos Humanos

60º período de sesiones

8 de septiembre a 3 de octubre de 2025

Tema 6 de la agenda

Examen periódico universal

Declaración escrita por el Defensor del Pueblo de España*

Nota de la Secretaría

La Secretaría tiene el honor de transmitir al Consejo de Derechos Humanos la declaración escrita presentada por el Defensor del Pueblo de España,** que se distribuye de conformidad con el artículo 7 b) del reglamento del Consejo (véase la resolución 5/1, anexo) y las disposiciones y prácticas acordadas por la Comisión de Derechos Humanos en su resolución 2005/74.

* Institución Nacional de Derechos Humanos acreditada por la Alianza Mundial de Instituciones Nacionales para la Promoción y Protección de los Derechos Humanos.

** Se distribuye tal como se recibió, en el idioma en que se presentó únicamente.



Anexo

Declaración escrita por el Defensor del Pueblo de España

Contribución del Defensor del Pueblo al Consejo de Derechos Humanos Informe del Defensor del Pueblo sobre el acceso a la vivienda en España

El Defensor del Pueblo, en su condición de Institución Nacional de Derechos Humanos de España, intervino en el proceso del Examen Periódico Universal (EPU) remitiendo el 11 de octubre de 2024 un informe a la Plataforma del EPU para España de la Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas de Derechos Humanos y participando en la pre-sesión celebrada en Ginebra el 21 de febrero de 2025.

La institución ha seguido de cerca el desarrollo del EPU, analizando el informe nacional presentado por el Gobierno y el diálogo mantenido en el seno del Consejo de Derechos Humanos. En su contribución escrita previa ya subrayó problemas señalados de manera reiterada en los informes anuales que presenta a las Cortes Generales, especialmente aquellos derivados de las quejas ciudadanas. Entre ellos destaca el acceso a la vivienda, cuestión que desde hace años preocupa al Defensor del Pueblo y que ha sido objeto de recomendaciones, sugerencias y recordatorios dirigidos a las administraciones competentes.

El problema del acceso a la vivienda en España

Los informes correspondientes a 2022, 2023 y 2024 ya advertían de las grandes dificultades que encuentran amplias capas de la población para satisfacer su necesidad de vivienda. El 8 de abril de 2025, el Defensor compareció ante la Comisión Mixta Congreso-Senado para dar cuenta de las actuaciones realizadas en relación con la vivienda. Allí reiteró que los datos son contundentes: el aumento de los precios de compra y alquiler en la última década ha superado con creces el crecimiento de los salarios y del poder adquisitivo. El Defensor recomendó a las administraciones públicas autonómicas desarrollar las nuevas herramientas que contiene la Ley por el derecho a la vivienda de 2023.

En el segundo trimestre de 2024, según el Banco de España, los precios de compraventa de vivienda libre superaron el nivel máximo de 2007, con una revalorización acumulada del 66 % desde 2014. Este encarecimiento ha convertido la vivienda en un factor de desigualdad, condicionando el bienestar, el desarrollo personal y el disfrute de otros derechos fundamentales.

Dado que la financiación hipotecaria exige requisitos de solvencia que muchas personas no cumplen —trabajadores precarios, jóvenes, familias con bajos ingresos o escasa capacidad de ahorro—, la presión se ha desplazado hacia el alquiler. Allí la situación tampoco es favorable: los precios han aumentado de forma sostenida en un contexto de fuerte crecimiento poblacional y escasa construcción de nuevas viviendas.

El resultado es que un número elevado de personas no puede acceder a un alquiler, y quienes lo logran deben destinar una parte desproporcionada de sus ingresos. Según Eurostat, en 2023 un 30,6 % de la población arrendataria en España destinaba más del 40 % de sus ingresos al alquiler, frente al 20,3 % de media en la Unión Europea. Por el contrario, solo un 35 % dedicaba menos de una cuarta parte de sus ingresos, muy lejos de países como Alemania (56 %) o Suecia (49 %).

El fenómeno afecta a todas las comunidades autónomas, con mayor intensidad en grandes ciudades y zonas de fuerte presión turística. Los jóvenes son uno de los colectivos más perjudicados: en 2024 la tasa de emancipación se situó en 14,8 %, el nivel más bajo desde 2006. La edad media para independizarse alcanzó los 30,4 años, casi cuatro más que la media europea (26,3). Además, siete de cada diez jóvenes con empleo seguían viviendo en la vivienda familiar.

Escasez de vivienda pública y social

A los elevados precios se suma la debilidad del parque público de vivienda. En 2024, según el Observatorio de Vivienda y Suelo, la vivienda social representaba apenas el 3,3 % de los hogares, uno de los porcentajes más bajos de Europa. En países como Países Bajos o Austria el porcentaje supera el 20 %.

La explicación está en la escasa construcción de vivienda protegida en las últimas décadas. Mientras en los años ochenta y noventa representaba un porcentaje relevante de la obra nueva, desde 2012 se redujo drásticamente y hoy apenas alcanza el 12 % de las nuevas viviendas.

Además, muchas viviendas de protección oficial se destinaron a la compra o al alquiler con opción de compra, con calificaciones temporales. Al expirar esas calificaciones, pasaron al mercado privado, impidiendo la consolidación de un parque estable. Algunas estimaciones señalan que más de la mitad de las viviendas construidas con protección pública entre 2005 y 2018 ya han perdido esa condición.

Este déficit impide cumplir el mandato del artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Impacto del alquiler turístico

Otro factor agravante es el crecimiento acelerado del alquiler turístico. Al ser más rentable, muchos propietarios destinan viviendas a este uso, reduciendo la oferta de alquiler residencial. Ello provoca un aumento adicional de precios, desequilibra el tejido social de los barrios y tensiona los servicios públicos.

Consecuencias sociales

La combinación de estos factores ha generado una brecha creciente de desigualdad. Por un lado, los hogares con ingresos medios en alquiler hacen un gran esfuerzo económico para mantener su vivienda. Asimismo, las familias con menores ingresos no pueden acceder ni a la compra ni al alquiler, mientras que los trabajadores desplazados no encuentran opciones asequibles. Los jóvenes, como se ha señalado, retrasan su emancipación y ven limitadas sus perspectivas de vida.

Recomendaciones del Defensor del Pueblo

El Defensor recuerda que en un Estado social y democrático de Derecho no puede ignorarse que el acceso a la vivienda es un derecho constitucional. Por ello ha reiterado a las administraciones, en especial a comunidades autónomas y ayuntamientos, las siguientes recomendaciones:

- Incrementar de forma significativa el parque de vivienda pública y protegida, dando prioridad al alquiler y con calificación permanente.
- Asegurar la transparencia en los procesos de adjudicación, mediante registros públicos y baremos objetivos.
- Mantener y mejorar los programas de ayudas al alquiler, gestionándolos con mayor rapidez y eficacia.
- Aplicar las medidas previstas en la Ley por el derecho a la vivienda de 2023, especialmente en zonas tensionadas.
- Regular el alquiler turístico, limitándolo en municipios donde compromete el acceso a la vivienda habitual.

En junio de 2025, el Defensor inició actuaciones con todas las comunidades autónomas, el Ministerio de Vivienda y los diez ayuntamientos más poblados del país. Solicitó información sobre el número de viviendas protegidas disponibles, listas de espera, medidas para incrementar la oferta, regulación del alquiler turístico y programas de ayudas.

Alternativa habitacional ante desahucios

Cada año, numerosas familias vulnerables denuncian ante el Defensor que van a perder su vivienda habitual. Aunque no es posible intervenir en los procedimientos judiciales, la institución verifica que las administraciones ofrezcan una alternativa habitacional.

En muchos casos, los ayuntamientos proporcionan recursos temporales (viviendas de emergencia, centros de acogida, hoteles, ayudas económicas). No obstante, la escasez de vivienda pública y los plazos excesivos generan situaciones de precariedad prolongada, que se traducen en familias que encadenan estancias en recursos temporales o dependen durante meses de ayudas de urgencia.

Suspensión extraordinaria de desahucios

Desde 2020, la legislación permite a los jueces suspender desahucios en casos de vulnerabilidad económica, tanto por impago de alquiler como por ocupación sin título. Esta suspensión no es automática: el inquilino debe demostrar pérdida de ingresos (desempleo, ERTE, reducción de jornada, etc.), que los ingresos familiares no superan tres veces el IPREM y que la renta más suministros básicos superan el 35 % de esos ingresos.

También los propietarios pueden acreditar vulnerabilidad. En el caso de ocupantes sin título, la suspensión solo se aplica cuando el inmueble pertenece a grandes tenedores o personas jurídicas, y siempre que los residentes sean personas vulnerables (menores, dependientes, víctimas de violencia).

Quedan excluidas viviendas habituales o segundas residencias de particulares, ocupaciones con violencia o intimidación y aquellas destinadas a actividades ilícitas.

El Tribunal Constitucional, en sentencias de 2023 y 2024, avaló la constitucionalidad de esta regulación, considerándola una medida limitada, temporal, proporcional y compensada económicamente.

El Real Decreto-ley 1/2025 prorrogó estas medidas hasta el 31 de diciembre de 2025, siempre garantizando compensaciones a los propietarios.

Otras ocupaciones ilegales

El Defensor distingue entre familias en situación de necesidad real y ocupaciones premeditadas con fines lucrativos, que en ocasiones implican extorsión a los legítimos propietarios. Para combatir estas prácticas se aprobó la Ley 5/2018, que introdujo procedimientos ágiles de recuperación de la vivienda (interdicto de recobrar la posesión) e incorporó a los servicios sociales para atender casos de vulnerabilidad.

La institución insiste en que la eficacia judicial es esencial: sin recursos suficientes, los procedimientos legales no logran los objetivos previstos. Por ello, reclama reforzar la dotación de medios humanos y materiales en la Justicia.

Conclusión

El problema de la vivienda en España tiene raíces estructurales: precios disparados, salarios insuficientes, parque público muy reducido y auge del alquiler turístico. Estas circunstancias generan exclusión, desigualdad y frustración social.

El Defensor del Pueblo considera imprescindible:

- Aumentar el parque público y protegido en alquiler.
- Garantizar transparencia en adjudicaciones.
- Agilizar y ampliar las ayudas al alquiler.
- Aplicar las herramientas de la Ley de Vivienda de 2023.
- Limitar el impacto del alquiler turístico.

Solo mediante una política sostenida y coordinada podrá garantizarse el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

En la confianza de que estas consideraciones y propuestas contribuyan a la labor del Consejo de Derechos Humanos, el Defensor del Pueblo reitera su disposición para colaborar en la búsqueda de soluciones.
