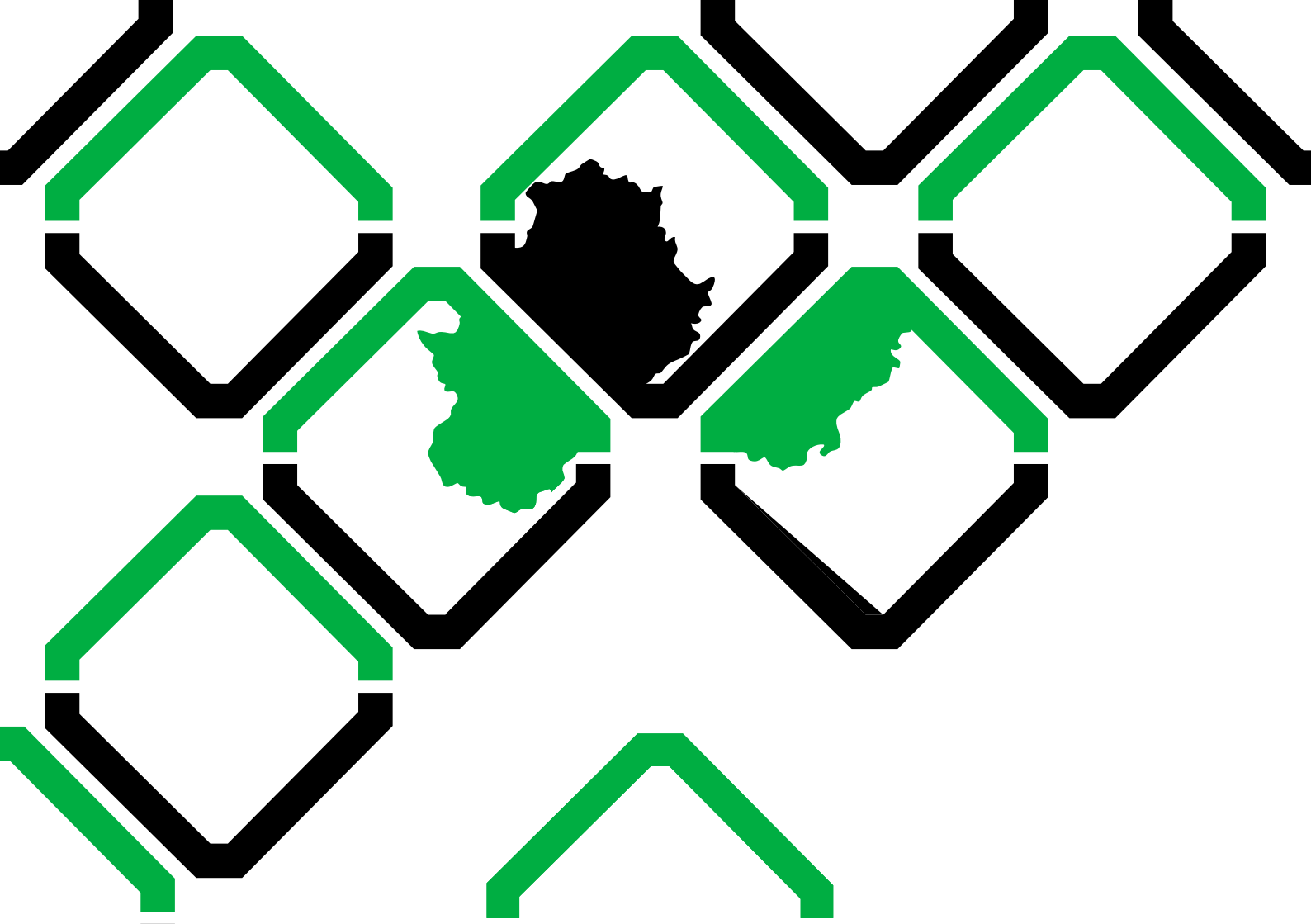


JUNTA DE EXTREMADURA

Echar raíces.
Construir región.

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DE EXTREMADURA

2026-2030

PLAN DE VIVIENDA
2026 - 2030

JUNTA DE EXTREMADURA

ANTECEDENTES

PARTE I
MARCO ESTRATÉGICO Y PRINCIPIOS RECTORES

PARTE II
LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE ACTUACIÓN

PARTE III
FINANCIACIÓN Y CALENDARIO

PARTE IV
SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

ANTECEDENTES | 2

PRÓLOGO | 2
AGRADECIMIENTOS | 3
ABREVIATURAS | 4
GLOSARIO | 5
OBJETIVO, ALCANCE, PÚBLICO | 7
CONTEXTO | 8
ESTRUCTURA DEL PLAN | 14
CÓMO USAR EL PLAN | 15

PARTE I

MARCO ESTRATÉGICO Y PRINCIPIOS RECT | 16

1.1 PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA | 17

1.1.1.OBJETO Y NATURALEZA | 17
1.1.2.FINALIDAD | 18
1.1.3.OBJETIVOS DEL PLAN | 18
1.1.4.PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN | 20

1.2 COLECTIVOS PRIORITARIOS | 22

1.2.1.MARCO GENERAL DEMOGRÁFICO Y SOCIAL | 22
1.2.2.EMANCIPACIÓN Y ARRAIGO DE PERSONAS JÓVENES | 23
1.2.3.POBLACIÓN DE LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS | 24
1.2.4.PERSONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | 26

1.3 EL MOTOR DEL PLAN: LA ARQUITECTURA DE PROTECCIÓN | 28

1.3.1.CRITERIOS DE BAREMACIÓN Y PRIORIZACIÓN | 28

1.4 DISPOSICIONES DE DESARROLLO Y ATENCIÓN A LA VULNERABILIDAD | 32

1.4.1.DESARROLLO, CONCERTACIÓN Y PUBLICIDAD | 32
1.4.2.ATENCIÓN A LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL | 33
1.4.3.ARQUITECTURA DEL DISEÑO OPERATIVO DEL HORIZONTE 2026-2030 | 36

1.5 MARCO NORMATIVO | 38

1.5.1.NUEVA LEY DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE EXTREMADURA | 40
1.5.2.COMPROMISO CON LA VIVIENDA PROTEGIDA | 40
1.5.3.MEDIDAS DE AGILIZACIÓN URBANÍSTICA | 42

1.6 INSTRUMENTOS DE APOYO, COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN | 47

1.6.1.OBJETO Y FINALIDAD | 47

1.6.2.TIPOLOGÍA DE INSTRUMENTOS | 47

1.6.3.PRINCIPIOS RECTORES | 51

PARTE II

LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE ACTUACIÓN | 52

2.1 LÍNEA ESTRATÉGICA 1. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA | 53

2.1.1.IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL | 54

A) Plan Habita Extremadura | 54

B) Colaboración público-privada para la activación de vivienda asequible | 55

C) Ayudas al promotor de vivienda protegida | 56

D) Ayudas a la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida | 57

2.1.2.APUESTA POR LA VIVIENDA EN PROPIEDAD | 58

A) Avales a la entrada. | 58

B) Ayudas directas a la adquisición en municipios de pequeño tamaño | 59

C) Ayudas directas a la entrada | 60

D) Ayudas a la autopromoción de vivienda protegida | 60

E) Beneficios fiscales | 61

2.1.3.FACILIDADES PARA EL ACCESO EN REGIMEN DE ALQUILER | 63

A) Ayudas al alquiler | 63

B) Beneficios fiscales | 67

C) Construcción de vivienda asequible | 68

2.1.4.PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD | 71

A) Oficinas de Asesoramiento al Alquiler y Prevención de Ocupaciones Ilegales. | 72

B) Creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Extremadura | 72

C) Ayudas a arrendadores frente a impagos y daños en viviendas | 74

2.2 LÍNEA ESTRATÉGICA 2. IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA | 75

2.2.1.REHABILITACIÓN Y MEJORA RESIDENCIAL | 76

A) Ayudas a la rehabilitación integral | 77

B) Ayudas a la rehabilitación de vivienda en el ámbito rural | 79

C) Ayudas a la mejora de la accesibilidad y a la adecuación funcional | 79

2.2.2.REGENERACIÓN URBANA | 80

A) Ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana. | 82

B) Actuaciones singulares o excepcionales | 86

C) Oficinas de apoyo a la rehabilitación y regeneración urbana | 87

2.3 LÍNEA ESTRATÉGICA 3. PROTEGER EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA | 90

2.3.1.INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO | 90

A) Construcción de nuevas viviendas | 92

B) Incorporación de viviendas al parque público | 92

C) Conversión de locales en viviendas | 93

D) Cesión de uso a terceros de viviendas y locales convertidos en vivienda | 94

2.3.2.MEJORA DEL PARQUE PÚBLICO | 94

A) Rehabilitación energética | 95

B) Rehabilitación y adaptación funcional | 96

C) Colaboración público-privada para la gestión del parque público | 97

D) Mantenimiento preventivo y planificado | 97

E) Programa de movilización patrimonial para la regeneración del parque público de vivienda | 98

2.3.3.EFICIENCIA, TRASPARENCIA Y RESPONSABILIDAD | 99

A) Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura | 100

B) Registro Patrimonial del Parque Público de Viviendas | 101

C) Visor de Vivienda Protegida de Extremadura | 102

D) Intervención social | 103

E) Fortalecimiento de las actuaciones de inspección, seguimiento y control del parque público de vivienda | 105

2.4 LÍNEA ESTRATÉGICA 4. RED DE IMPULSO A LA VIVIENDA: INNOVACIÓN, FORMACIÓN Y COOPERACIÓN | 107

2.4.1.IMPULSO A LA INNOVACIÓN | 107

A) Portal Integral de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura | 109

B) Portal de Suelo | 111

C) Construcción industrializada y digitalizada | 111

D) Nuevas formas de habitar | 115

2.4.2.APOYO A LA FORMACIÓN | 116

A) Incorporación al sector | 117

B) Capacitación en construcción avanzada | 121

2.4.3.DIFUSIÓN DE LA ARQUITECTURA E INICIATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA | 123

A) Semana de la Arquitectura en Extremadura | 124

B) Premios de Arquitectura y Urbanismo de Extremadura | 125

C) Espacios de encuentro y colaboración | 127

D) Canales abiertos de comunicación | 127

2.4.4.FOMENTO DE LA COOPERACIÓN | 130

A) Proyectos europeos | 130

B) Alianzas estratégicas | 134

2.4.5.DESARROLLO DE OTRAS FORMAS DE FINANCIACIÓN | 137

PARTE III

FINANCIACIÓN Y CALENDARIO | 139

3.1 FINANCIACIÓN | 140

3.2 CALENDARIO | 144

PARTE IV

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN (SISTEMA INTEGRAL DE MEJORA CONTINUA) | 147

4.1 ACCESO A LA VIVIENDA | 150

4.2 REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA | 153

4.3 PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA | 155

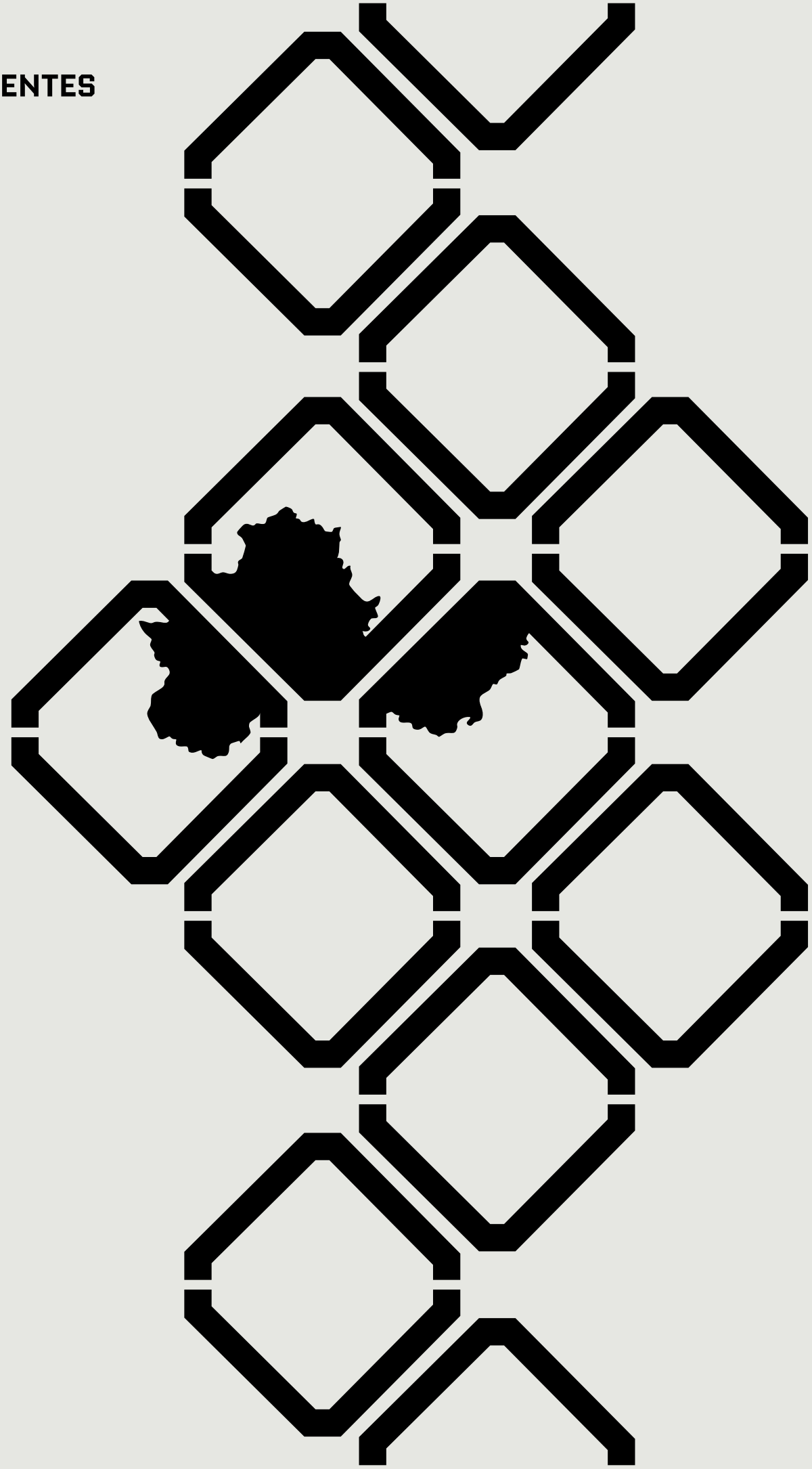
4.4 ECOSISTEMA DEL HÁBITAT | 157

BIBLIOGRAFÍA | 158

ANEXO I. CONTEXTO GLOBAL, EUROPEO Y NACIONAL | 164

ANEXO 2. TABLA DE DATOS ESTADÍSTICOS | 178

ANTECEDENTES



PRÓLOGO

La vivienda es mucho más que una estructura física o un bien de consumo; es el cimiento invisible sobre el que se edifica la dignidad humana, la estabilidad de las familias y el progreso de una sociedad. Disponer de un hogar adecuado no es una meta secundaria, sino el punto de partida indispensable para que cualquier persona pueda desarrollar su proyecto vital, acceder a la educación, mantener un empleo y participar plenamente en su comunidad.

Extremadura afronta un horizonte decisivo. En una región unida por su arraigo a la tierra y sus valores de solidaridad, la política de vivienda debe ser, por encima de todo, una política de futuro y de cohesión territorial. El Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026–2030 nace con una vocación transformadora: dar respuestas reales a las demandas de nuestra calle. Este documento abandona la inercia del pasado para situar la agilización normativa, la innovación constructiva y la protección social en el centro de la acción pública.

Este Plan mira con especial atención a nuestras personas jóvenes, que legítimamente reclaman su derecho a la emancipación; a nuestros municipios rurales, que guardan la identidad de Extremadura y necesitan vivienda viva para combatir la despoblación; y a las familias que atraviesan situaciones de vulnerabilidad. A través de un modelo de gestión transparente, eficiente y corresponsable, nos comprometemos a transformar el suelo y el parque residencial en oportunidades reales de bienestar.

Porque garantizar un hogar digno a cada extremeño es, en definitiva, asegurar la vitalidad de nuestra tierra. Este es nuestro compromiso: ofrecer las condiciones idóneas para que cada ciudadano pueda, con total libertad, **echar raíces y construir futuro** en Extremadura.

AGRADECIMIENTOS

Un plan de la envergadura y ambición de este Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026–2030 no se construye en la soledad de los despachos. Es el resultado de un esfuerzo colectivo, una suma de voluntades y un ejercicio de diálogo constructivo entre los diversos agentes que configuran el ecosistema del hábitat en nuestra Comunidad Autónoma.

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a los equipos técnicos de la Consejería con competencias en vivienda, rehabilitación y suelo, cuyo rigor profesional, dedicación y visión estratégica han sido el motor fundamental para dar forma a este documento marco.

Asimismo, dejamos constancia de nuestra gratitud a las corporaciones locales y a las diputaciones provinciales de Cáceres y Badajoz. Su conocimiento directo de la realidad municipal ha sido indispensable para diseñar una estrategia con verdadera vocación de capilaridad territorial, adaptada tanto a las dinámicas urbanas como a las singularidades de nuestros pequeños municipios.

Este Plan no sería una herramienta útil sin las valiosas aportaciones de los agentes económicos y sociales, el sector de la construcción y la promoción, las cooperativas de vivienda, las entidades del Tercer Sector Acción Social, las universidades y los colegios profesionales. Gracias a su generosidad al compartir datos, experiencias y propuestas innovadoras, Extremadura cuenta hoy con un mapa de ruta realista, ambicioso y plenamente orientado a resultados.

Por último, agradecemos a los ciudadanos de Extremadura que, a través de los diferentes canales de participación, nos han trasladado sus inquietudes, necesidades y aspiraciones. Vuestra voz es el origen y el destino de este Plan.

Firma

ABREVIATURAS

ACS: Agua Caliente Sanitaria.

BIM: *Building Information Modeling* (Modelado de Información de Construcción).

CA: Comunidad Autónoma (Junta de Extremadura).

COCOIN: Comisión de Coordinación Intersectorial de la Junta de Extremadura.

COADE: Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

CCPAATE: Consejo de Colegios Profesionales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Extremadura.

EHAB: *European Housing Advisory Board* (Consejo Europeo Asesor en Materia de Vivienda).

ELA: Esclerosis Lateral Amiotrófica.

EUROACE: Eurorregión Alentejo-Centro-Extremadura.

FEDER: Fondo Europeo de Desarrollo Regional.

FSE+: Fondo Social Europeo Plus.

IDEEx: Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

IPV: Índice de Precios de Vivienda.

LOTUS: Ley de Ordenación Territorial y Sostenibilidad de Extremadura (Ley 11/2018, de 21 de diciembre).

MIVAU: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

MMC: Métodos Modernos de Construcción.

MRR: Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

OEVR: Oficinas Extremeñas de Vivienda y Rehabilitación (u Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación).

PIR: Proyecto de Interés Regional.

PRTR: Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

RAIEX: Registro de Agentes y Agencias Inmobiliarias de Extremadura.

SEXPE: Servicio Extremeño Público de Empleo.

TE: Tramitación Estatal (Financiación del Plan Estatal de Vivienda).

URVIPEXSA: Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura S.A. (Empresa pública).

VL: Vivienda Libre.

VP: Vivienda Protegida.

GLOSARIO

Agente / Gestor de Rehabilitación: Profesional (arquitecto, aparejador, administrador de fincas) o entidad habilitada para realizar de forma integral ("llave en mano") las gestiones técnicas, administrativas y de tramitación de ayudas a la rehabilitación en nombre de los propietarios o comunidades de vecinos.

Arquitectura de Protección: Marco unificado, transversal y baremable del Plan que cruza variables socioeconómicas, funcionales, residenciales y de ciclo vital para graduar la intensidad de las ayudas públicas y priorizar el acceso al parque residencial protegido.

Bioclimática Urbana: Estrategia de diseño de espacios públicos y edificaciones orientada a atenuar los episodios térmicos extremos mediante el uso de sombreados, soluciones verdes basadas en la naturaleza, pavimentos de baja inercia e islas de frescor.

Censo Consignativo: Modalidad contractual de financiación patrimonial a largo plazo donde se entrega un capital monetario destinado a la rehabilitación a cambio de un canon o gravamen sobre la propia finca, manteniéndose la obligación ligada al inmueble en caso de transmisión.

Cohousing / Coliving: Modelos de solución habitacional compartida, flexible o cooperativa que combinan unidades privadas de alojamiento con amplios espacios y servicios comunes auto-gestionados, optimizando los costes y fomentando la convivencia comunitaria o intergeneracional.

Construcción 4.0 (Construcción Avanzada): Modernización tecnológica del sector de la edificación mediante la digitalización integral de procesos, robótica, sensórica, impresión 3D, drones y automatización off-site a lo largo del ciclo de vida del edificio.

Construcción Industrializada: Sistema productivo avanzado basado en la manufactura en taller de componentes estructurales o módulos tridimensionales de la vivienda para su posterior ensamblaje y montaje rápido en el solar, reduciendo plazos, residuos y costes.

Gemelo Digital (*Digital Twin*): Réplica o modelo virtual interactivo de un edificio o entorno urbano basado en metodología BIM que simula de forma exacta su comportamiento energético, estructural y ambiental en tiempo real para optimizar su mantenimiento.

Módulo Básico de Vivienda Protegida: Parámetro económico aprobado por la Junta de Extremadura que determina el precio máximo de venta o arrendamiento por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Regeneración Urbana Integrada: Proceso de intervención urbana sobre tejidos consolidados o degradados que supera la mera obra física de los edificios para reactivar de forma conjunta las dinámicas sociales, económicas, ambientales y de cohesión vecinal.

Renovación Urbana: Grado máximo de intervención sobre la trama urbana que conlleva la sustitución, demolición o reconfiguración sustantiva de edificaciones obsoletas o ruinosas, supeditado obligatoriamente a garantías de mantenimiento de la población residente.

Senda de Acceso a la Vivienda (*Housing Continuum*): Representación que abarca la totalidad de las opciones residenciales de una sociedad, desde los alojamientos temporales de emergencia y las viviendas sociales subsidiadas, hasta las viviendas asequibles y el mercado residencial libre.

Suelo Finalista: Terreno apto para la edificación inmediata por contar con planeamiento urbanístico definitivamente aprobado, parcelación ejecutada y todas las obras de urbanización y servicios críticos completadas.

Ventanilla Única de Vivienda: Punto unificado de atención física o digital que centraliza la tramitación de expedientes, solicitudes de ayudas, asesoramiento jurídico y mediación social, evitando la dispersión administrativa para el ciudadano.

Vulnerabilidad Residencial: Situación multidimensional de desprotección habitacional provocada por factores de hacinamiento, infravivienda, obsolescencia energética o por un sobreesfuerzo financiero superior al 30-40% de los ingresos netos del hogar.

OBJETIVO, ALCANCE, PÚBLICO

Objetivo

El presente Plan tiene como objetivo fundamental definir, articular y coordinar las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación del parque edificado y gestión del suelo en la Comunidad Autónoma de Extremadura para el periodo 2026–2030. Su meta es hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y asequible, transformando la política habitacional en un motor estratégico para fijar población en el medio rural, facilitar la emancipación juvenil, proteger a los colectivos vulnerables y dinamizar el tejido económico regional.

Alcance

+ **Temporal:** El marco estratégico, los programas de ayudas, las modificaciones normativas y las previsiones presupuestarias se desplegarán de forma progresiva desde el año 2026 hasta el 2030.
+ **Territorial:** Las medidas se aplicarán de manera integral en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando cobertura tanto a las áreas urbanas tensionadas como a cada uno de sus 388 municipios rurales, entidades locales menores y pedanías.
+ **Funcional:** El Plan abarca de forma transversal desde las subvenciones directas a la propiedad o al alquiler y la ampliación del parque público residencial, hasta la simplificación de los planes urbanísticos, la digitalización de los procesos, la construcción industrializada y la capacitación laboral del sector.

Público

Este documento marco constituye una hoja de ruta operativa y transparente dirigida a tres grandes destinatarios:

+ **La ciudadanía:** Especialmente personas jóvenes en fase de emancipación, las familias residentes en entornos rurales y todas aquellas personas o unidades de convivencia en situación de especial protección o vulnerabilidad residencial.
+ **Las administraciones públicas:** Principalmente los ayuntamientos, mancomunidades integrales y diputaciones provinciales de Cáceres y Badajoz, quienes coordinarán la gestión local del suelo, la tramitación ágil de licencias y el despliegue de las oficinas de apoyo en el territorio.

El sector profesional y social: Empresas promotoras y constructoras, mutualidades y cooperativas, agencias inmobiliarias, colegios profesionales, universidades y entidades del Tercer Sector de Acción Social que intervienen en la cadena de valor del hábitat extremeño.

CONTEXTO

Plan de vivienda 2022-2027

El anterior **Plan de Vivienda de Extremadura 2022-2027** surgió como una ruptura con los planes anteriores, pues, si bien el Plan 2013-2017 y el Plan 2018-2021 se centraban en las diferentes líneas de subvención autonómicas, entendidas como complementarias a las estatales, este Plan abarcaba un espectro mayor en lo que se refería a líneas de acción, que incorporó también modificaciones normativas o instrumentos financieros.

Sin embargo, paradójicamente, esta ambición no fue trasladada a documentos con carácter regulatorio y/o normativo, de manera que este Plan no llegó a ser aprobado en Consejo de Gobierno. Se plasmó como un documento estratégico, intencional, en el que se dedicó gran parte del documento a estudiar la propia metodología, muy centrada en la participación de los agentes sociales, y en establecer un extenso diagnóstico. A partir de este diagnóstico se determinaron **6 Retos** y **9 Objetivos Generales**, que dan pie a un total de **28 Objetivos Específicos** y **46 Acciones**, definidas como programas o actuaciones concretas.

Todo ello fue resultado de un diagnóstico resultado del análisis y las percepciones recogidas en entrevistas y cuestionarios a ayuntamientos y agente sociales y económicos.

Los **6 Retos** identificados fueron:

+ R1: Nuevo marco normativo: la vivienda como derecho. Nuevas realidades socioeconómicas.
+ R2: La vivienda ante el reto demográfico y territorial.
+ R3: Acceso a la vivienda: atención a la dificultad residencial, equidad, vivienda asequible, promoción de vivienda asequible y fomento del alquiler.
+ R4: Vivienda social. Mejora de la dotación, el parque y la gestión de la vivienda de titularidad pública.
+ R5: Impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación del parque residencial para asegurar la habitabilidad, la accesibilidad y la eficiencia energética de las viviendas.
+ R6: Mejora de la gobernanza de las políticas públicas de vivienda: acceso de la ciudadanía, transparencia, cooperación, coordinación, seguimiento y digitalización.

Y los **9 Objetivos Generales,** que tenían la aspiración de ser el hilo conductor de la política de vivienda en los últimos años:

1. Procurar la función social de la vivienda.
2. Incrementar la disponibilidad de vivienda asequible, reducir el esfuerzo financiero y avanzar en la innovación en materia de vivienda.
3. Facilitar el acceso a la vivienda en el entorno rural ante el reto demográfico.

4. Mejorar la dotación, gestión y sostenibilidad del parque de vivienda pública de Extremadura.
5. Impulsar medidas contra la exclusión residencial y la emergencia habitacional.
6. Promover la rehabilitación integral, la accesibilidad, la eficiencia, la descarbonización del parque residencial y combatir la pobreza energética.
7. Promover la regeneración de entornos residenciales urbanos y rurales vulnerables y garantizar la cohesión social.
8. Facilitar el acceso a la financiación y a los programas de ayudas a la vivienda, mejorando la difusión y la simplificación administrativa.
9. Mejorar la transparencia, la cooperación, coordinación y evaluación de las políticas de vivienda.

Revisiones y actualizaciones

En el verano de 2023, justo en el traspaso de Gobierno, se habían desarrollado escasamente solo aquellas líneas de actuación dependientes del Plan Estatal de Vivienda o de los fondos del Plan de Recuperación, encontrándose pendientes la mayor parte de las líneas de actuación de iniciativa autonómica.

Según los datos analizados acerca de la situación de la vivienda en estos momentos y los cambios producidos en los últimos años, el diagnóstico elaborado en su momento para la redacción del Plan de Vivienda de Extremadura 2022-2027 carece de vigencia hoy en día. Los cambios ocurridos en el ámbito socioeconómico a nivel nacional e internacional han tenido grandes consecuencias en la vivienda y requieren de un análisis y un diagnóstico adecuados y actualizados.

Los Retos y Objetivos Generales planteados por el Plan quedan, a grandes rasgos, enmarcados en las grandes líneas de la política de vivienda a nivel europeo, por lo que son compartidos con las líneas estratégicas del nuevo Gobierno, y se han asumido como propios.

Sin embargo, a la hora de determinar Objetivos Específicos y, en consecuencia, las medidas a tomar, es necesaria una adecuación a las circunstancias actuales y a las nuevas líneas de trabajo iniciadas.

Hay nuevas medidas y objetivos de carácter específico que deben tenerse en cuenta y aplicarse, dada la situación actual en que nos encontramos. La dificultad en el acceso a la vivienda, la obsolescencia del parque residencial y la limitación en el crecimiento de ciudades y pueblos requieren de una visión conjunta y de soluciones innovadoras que deben reflejarse en el nuevo ***Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura.***

Se ha mantenido la continuidad en los programas europeos y estatales de líneas de acción y ayudas (Plan Estatal y fondos del PRTR). Además, se han asumido algunas iniciativas autonómicas existentes, por entenderlas consolidadas, como las ayudas a la vivienda protegida autopromovida, ayuda al promotor de vivienda protegida y ayuda directa a la entrada.

El mantenimiento de estas acciones implica un gran volumen de gestión, lo que no ha menoscabado la iniciativa propia. Se han implantado nuevas actuaciones y líneas de acción que dan respuesta a las necesidades actuales y cuyo impacto en el territorio se está afianzando (Aval Joven, construcción de VPP, ampliación del programa de rehabilitación de barrios, subvenciones autonómicas). A esto hay que sumar las nuevas iniciativas que se han puesto en marcha:

+ Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
+ Decreto de Simplificación en Materia de Vivienda.
+ Proyecto piloto de atención a personas sin hogar y especialmente vulnerables.
+ Inventario de viviendas y suelos propiedad de la Junta de Extremadura.
+ Oficinas de Asesoramiento Antiocupación.
+ Digitalización de subvenciones y procedimientos en materia de vivienda.
+ Impulso a la promoción de viviendas mediante fórmulas de colaboración público-privada.
+ Ayudas a la rehabilitación de viviendas en el ámbito rural.

Contexto regional

El análisis actualizado del mercado de la vivienda en Extremadura muestra un escenario en rápida transformación, donde conviven signos de dinamismo económico con desequilibrios estructurales que requieren una actuación pública firme, planificada y sostenida. La vivienda, como pilar de cohesión social, equidad territorial y oportunidad demográfica, se ha consolidado como un ámbito estratégico para garantizar el bienestar presente y futuro de la ciudadanía extremeña.

Según datos del INE (2023), Extremadura dispone de **703.882 viviendas**, de las cuales **434.364 son viviendas principales** - 266.157 en Badajoz y 168.207 en Cáceres - bajo distintos regímenes de tenencia:

+ 342.332 en propiedad.
+ 39.560 en alquiler.
+ 52.472 bajo otros regímenes.

Estos datos reflejan una realidad consolidada: la **propiedad continúa siendo la forma predominante y aspiracional de acceso a la vivienda en la región**. No obstante, la evolución de la **Tasa de Propiedad**, situada en **73,7%** en 2024 (frente al 82,7% en 2007), evidencia un cambio estructural acorde con las nuevas dinámicas sociodemográficas, laborales y económicas.

PARQUE EDIFICADO, VIVIENDAS PRINCIPALES Y POBLACIÓN

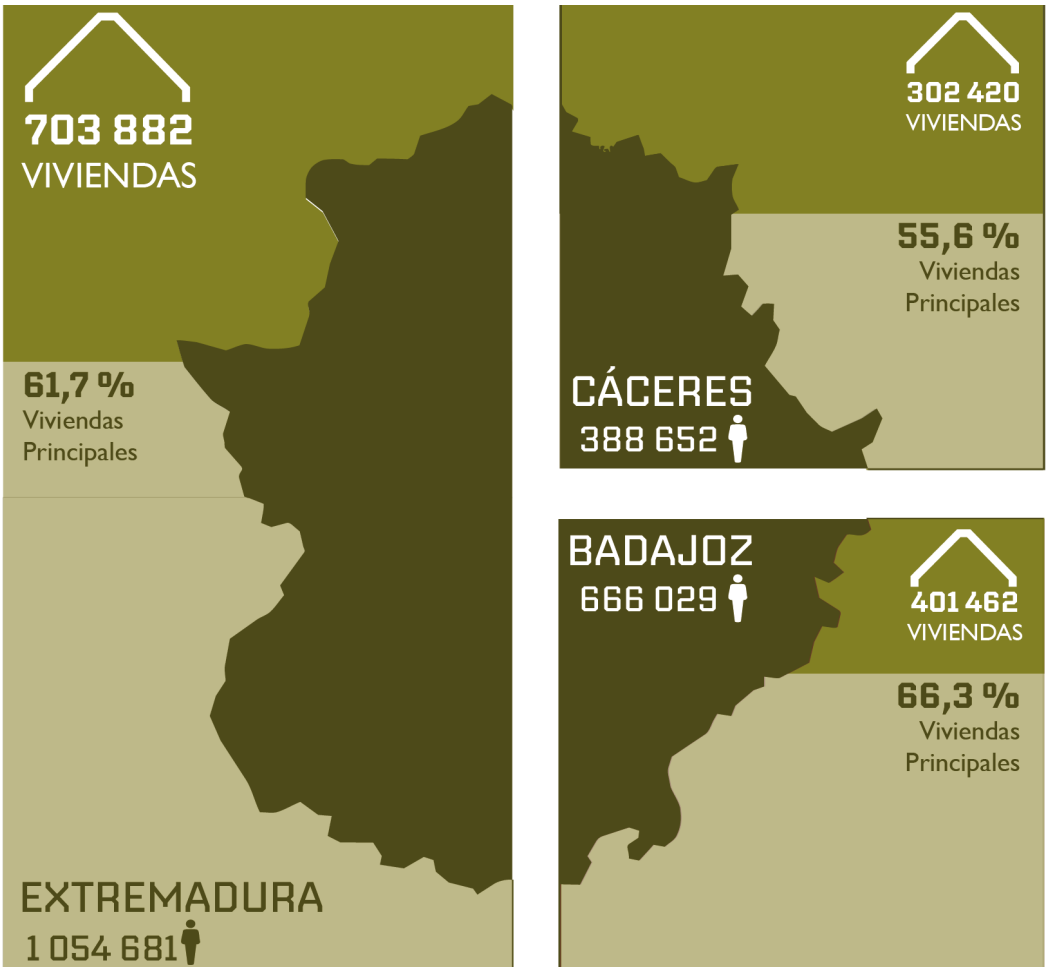


Gráfico 1.Parque edificado, viviendas principales y población.

En términos de disponibilidad residencial, Extremadura presenta **una ratio vivienda/población de 0,66**, superior a la media nacional (0,53) y europea (0,51), según el informe *HM1.1 Housing Stock and Construction* de la OCDE. Este indicador revela un parque edificado cuantitativamente amplio, pero profundamente condicionado por dos factores clave:

1. El elevado número de viviendas no principales, especialmente en zonas rurales.
2. **El peso significativo de la vivienda vacía**, que altera la capacidad real del parque para satisfacer la demanda efectiva.

DENSIDAD RESIDENCIAL Y VIVIENDA VACÍA

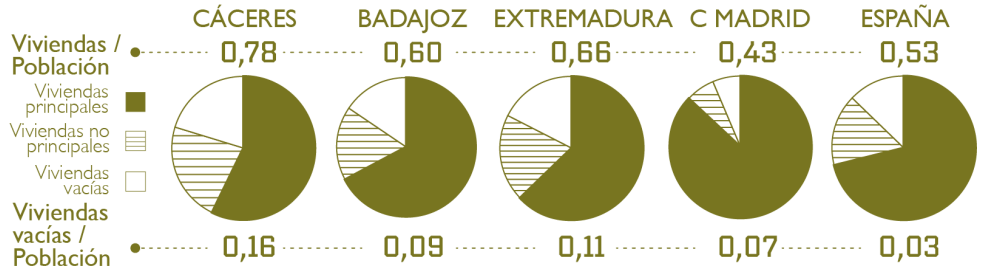


Gráfico 2.Comparativa territorial del parque resicencial. Densidad residencial y vivienda vacía.

Con **123.000 viviendas vacías** - 61.918 en Badajoz y 61.082 en Cáceres - la Comunidad Autónoma registra una **ratio de vivienda vacía del 0,11**, muy superior a la media española (0,07). Este dato constituye uno de los rasgos estructurales más determinantes del sistema residencial extremeño.

SITUACIÓN PARQUE RESIDENCIAL

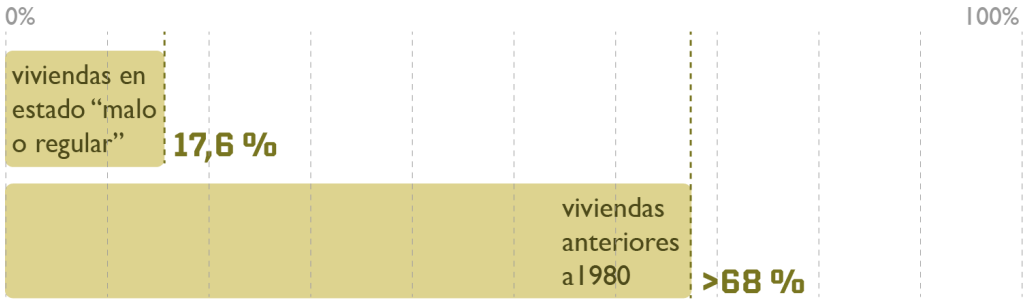


Gráfico 3.Situación del parque residencial.

Lejos de representar una reserva disponible, este volumen de vivienda vacía revela **importantes desequilibrios territoriales**:

+ En numerosos municipios rurales se acumula vivienda envejecida, de bajo valor de mercado, dispersa y con déficits de conservación, eficiencia energética o accesibilidad.
+ En los entornos urbanos y periurbanos, por el contrario, **la demanda crece más rápido que la oferta**, generando tensiones especialmente para personas jóvenes y familias con rentas bajas o medias.

DESAJUSTE TERRITORIAL

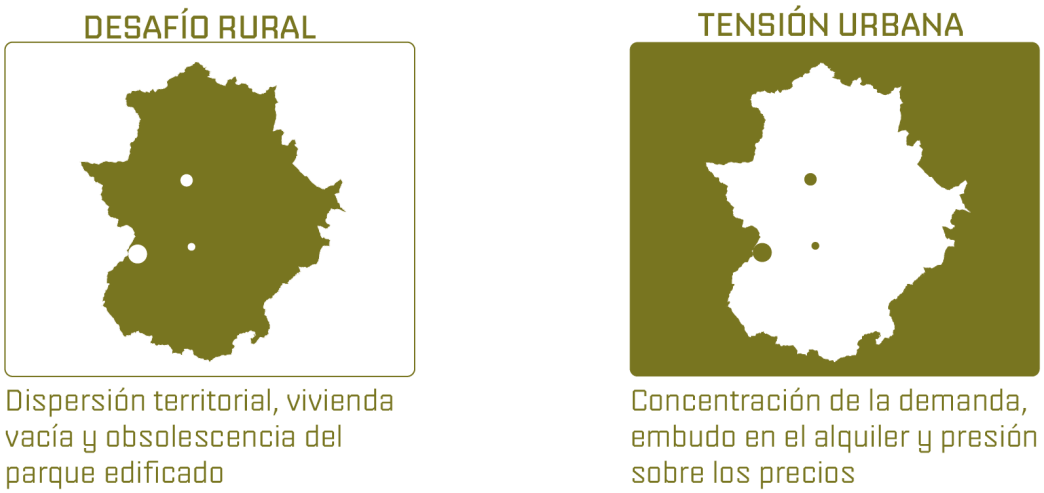


Gráfico 4. Desajuste territorial. Desafío rural vs. tensión urbana.

Este desfase entre cantidad y utilidad real del parque explica por qué la existencia de vivienda vacía no se traduce automáticamente en oferta accesible.

En relación con la evolución de precios, los datos del Consejo General del Notariado muestran que Extremadura ha experimentado un **incremento interanual superior al 13% en vivienda libre** y del **3% en vivienda protegida**, situando el precio medio en **719,36 €/m²** para la primera y **831,87 €/m²** para la segunda.

Un aspecto destacable es que, en muchos de los **388 municipios extremeños**, la vivienda protegida presenta un **precio superior al de la vivienda libre**, lo que refleja la **mayor calidad constructiva, eficiencia y prestaciones** de las promociones recientes, especialmente en entornos rurales, donde actúan como herramientas de fijación de población.

A pesar de que Extremadura continúa siendo la comunidad más asequible del país, el **crecimiento sostenido de los precios** indica una presión creciente sobre los hogares. El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE confirma este patrón estructural:

+ **+10,9%** interanual en el primer trimestre de 2025 (vivienda nueva: +11,2%; usada: +10,9 %).
+ **+12,2%** en el segundo trimestre (vivienda nueva: +11,6 %; usada: +12,2%).

Paralelamente, el mercado de compraventa muestra una recuperación notable: según el Consejo General del Notariado, las operaciones han aumentado casi un **60% desde 2020**, pasando de 512 a 1.227 en 2025, con un máximo en 2024 (1.240). No obstante, esta recuperación continúa lejos de los niveles previos a la burbuja inmobiliaria y presenta una evolución desigual según territorios y segmentos de oferta.



Gráfico 5. El embudo del acceso.

En materia de vulnerabilidad residencial, esta no muestra todavía un carácter estructural, sino más bien circunscrito a situaciones puntuales. No obstante, requiere atención y respuesta pública.

En relación con el sinhogarismo, Extremadura registra 305 personas sin hogar (INE 2022), de las cuales 256 son varones. Estas cifras sitúan a la Comunidad Autónoma como la segunda región con menor tasa de sinhogarismo del país, solo por detrás de La Rioja. Aun así, la presencia de personas en esta situación exige mantener políticas activas de prevención, acompañamiento y atención social especializada. Además, el sinhogarismo no solo tiene un impacto individual, de la persona afectada, sino que es también social: el sinhogarismo crea un clima de inseguridad ciudadana y de insalubridad.

ESTRUCTURA DEL PLAN

El Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026–2030 se organiza de manera ejecutiva y operativa en **cuatro partes principales**, precedidas por un bloque de contextualización y respaldadas por anexos técnicos de referencia:

+ **Bloque Introductorio:** Reúne el prólogo, los agradecimientos, el glosario de términos y la definición del objetivo, alcance y público del documento.
+ **Parte 1. Marco Estratégico y Principios Rectores:** Consolida los principios de la política habitacional, la identificación de los colectivos prioritarios, el funcionamiento del motor de la *Arquitectura de Protección* y las bases de la nueva Ley de Vivienda y agilización urbanística.
+ **Parte 2. Líneas Estratégicas de Actuación:** Desarrolla de forma homogénea las medidas del Plan articuladas en torno a cuatro ejes: facilitar el acceso, impulsar la rehabilitación (incorporando la Red OEVR), proteger el parque público y desplegar la red de impulso e innovación.
+ **Parte 3. Financiación y Calendario:** Detalla la procedencia y asignación presupuestaria de los 951,7 millones de euros del Plan, junto al cronograma general de ejecución hasta 2030.
+ **Parte 4. Seguimiento y Evaluación:** Establece el *Sistema Integral de Mejora Continua* a través de un cuadro de mandos con indicadores específicos de gestión y resultados.
+ **Anexos:** Compila el análisis de contexto detallado (global, europeo y nacional), así como las tablas de datos estadísticos regionales que sirven de soporte al Plan.



Grafico 6a. Contenido y estructura del plan.

CÓMO USAR EL PLAN

Este documento ha sido diseñado como una herramienta operativa y dinámica, alejándose de los formatos burocráticos tradicionales para convertirse en un manual de acción accesible. Para facilitar su consulta y aplicación, el Plan se divide en dos grandes instrumentos complementarios:

+ **El Documento Base (Plan Director):** Es el texto que tiene en sus manos. Su función es eminentemente institucional y estratégica. Sirve para que las administraciones, ayuntamientos y agentes del sector conozcan el marco normativo, la justificación de las políticas, las líneas estratégicas, la asignación presupuestaria y los indicadores de evaluación.
+ **La Guía Práctica del Plan de Vivienda:** En paralelo a este texto, se despliega una guía de uso ciudadano, redactada en formato de "Lectura Fácil". Su objetivo es traducir la complejidad legal y técnica a un lenguaje de calle, directo y resolutivo, diseñado para que cualquier extremeño sepa exactamente qué ayuda le corresponde y cómo solicitarla.

Herramientas visuales de consulta rápida

Para agilizar la navegación y comprensión del Plan, tanto el Documento Base como la Guía Práctica se apoyan en tres recursos clave:

+ **Fichas descriptivas de medidas:** Las medidas concretas del Plan cuentan con una ficha técnica
+ **Infografías aclaratorias:** Distribuidas a lo largo de los capítulos, actúan como resúmenes visuales para entender de un vistazo los conceptos más complejos del Plan, como el funcionamiento del motor de la *Arquitectura de Protección* o el mapa de ruta para la emancipación juvenil.
+ **Gráficos estadísticos y de flujos:** Diagramas dinámicos que ilustran de forma clara la procedencia y destino de los fondos, el calendario de ejecución y las tendencias del mercado residencial extremeño, facilitando una lectura scannable y ejecutiva.



Grafico 6b. Contenido y estructura del plan.

PARTE I

MARCO ESTRATÉGICO Y PRINCIPIOS RECTORES

El presente capítulo establece el marco estructural y operativo que sustenta el desarrollo del nuevo Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En él se definen las bases comunes que orientan la acción pública en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, así como el marco normativo y los instrumentos de apoyo, cooperación y colaboración necesarios para garantizar su aplicación efectiva y coordinada en todo el territorio. Estas disposiciones constituyen la base de un modelo de gestión transversal, transparente y participativo, orientado a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, promoviendo la cohesión social, la sostenibilidad del parque residencial y el equilibrio territorial de Extremadura.

1.1 PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

1.1.1. OBJETO Y NATURALEZA

El Plan constituye el principal instrumento marco de planificación y coordinación de las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación del parque edificado y gestión del suelo de nuestra región.

Se configura, por tanto, como la herramienta esencial para el desarrollo de los principios rectores del artículo 47 de la Constitución Española y del artículo 7.4 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, en coherencia con lo establecido en la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, y sin perjuicio de las actualizaciones normativas que puedan resultar necesarias para garantizar la plena eficacia de este Plan y la adecuada respuesta a las nuevas realidades habitacionales del territorio. Desde esta perspectiva, el Plan no solo se ajusta al marco legal vigente, sino que orienta la acción pública en materia de vivienda, rehabilitación y suelo conforme a las necesidades presentes y futuras de la ciudadanía extremeña y a los objetivos de interés general perseguidos por la Comunidad Autónoma

Para ello, incorpora un conjunto coherente de objetivos, programas, medidas y actuaciones destinados a promover el acceso a la vivienda, la sostenibilidad del parque edificado, la cohesión social y el equilibrio territorial, contribuyendo al desarrollo económico y al bienestar de la ciudadanía extremeña.

El presente Plan se configura como el instrumento general de planificación estratégica de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el periodo 2026-2030 y se desarrolla de manera coordinada y complementaria con los restantes instrumentos de planificación, programación y ejecución previstos en la legislación autonómica en materia de vivienda. Sus objetivos, líneas de actuación y prioridades servirán de marco orientador para la definición de programas, actuaciones

y medidas específicas que se aprueben durante su vigencia, sin perjuicio de la autonomía funcional y del régimen jurídico propio de dichos instrumentos.

En particular, el presente Plan constituye el marco de referencia para la programación de las actuaciones públicas en materia de vivienda previstas en el artículo 54 de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, sin sustituir ni alterar el contenido, alcance o procedimiento de aprobación de los instrumentos específicamente contemplados en dicha norma.

Por su naturaleza estratégica y programática, las previsiones contenidas en este Plan carecen de carácter normativo y no constituyen por sí mismas fuente de derechos u obligaciones para terceros, debiendo articularse, en su caso, mediante los correspondientes instrumentos jurídicos, presupuestarios, administrativos o reglamentarios previstos en el ordenamiento jurídico.

Asimismo, el Plan será objeto de revisión periódica, al menos cada año desde la fecha de su publicación, sin perjuicio de su posible prórroga o actualización, en función del grado de ejecución y de los resultados obtenidos en las actuaciones previstas, así como de la evolución de las necesidades habitacionales y del contexto socioeconómico de la región. A tal efecto, el seguimiento y evaluación del Plan se vertebrará mediante un Sistema Integral de Mejora Continua que permita medir el impacto de las políticas desarrolladas, detectar desviaciones, anticipar necesidades emergentes y orientar su adaptación permanente conforme a criterios de eficacia, eficiencia, evidencia y mejora continua.

1.1.2. FINALIDAD

El Plan tiene como finalidad garantizar el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, promover la cohesión social y territorial, y contribuir al desarrollo sostenible del territorio extremeño, mediante la ejecución de programas y medidas dirigidos al acceso, la rehabilitación, la regeneración y la gestión eficiente del parque residencial.

1.1.3. OBJETIVOS DEL PLAN

El Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura traza un marco integral y operativo: derecho de acceso, mejora de la oferta, fortalecimiento del parque público, apuesta por la ciudad construida, y una gobernanza basada en principios claros. Todo ello para garantizar vivienda digna y asequible, reforzar la cohesión social y territorial y proyectar un futuro sostenible para Extremadura.

Este Plan constituye el principal instrumento marco de planificación y coordinación de las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación del parque edificado y gestión del suelo en la región. Se configura como la herramienta de desarrollo de los principios rectores que reconocen el derecho a una vivienda digna y adecuada, incorporando un conjunto coherente de objetivos, programas y actuaciones orientados a los siguientes **objetivos generales:**

1. Promover el acceso a la vivienda.
2. Asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado.
3. Reforzar la cohesión social y el equilibrio territorial.
4. Contribuir al desarrollo económico y al bienestar de la ciudadanía.

El contenido del Plan se orienta a la consecución de los siguientes objetivos estratégicos, conforme a la legislación autonómica[1] en materia de vivienda, suelo y ordenación territorial:

1. Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellos colectivos que actualmente cuentan con especiales dificultades, particularmente personas jóvenes, previniendo también situaciones de pérdida de vivienda o exclusión residencial, y contribuyendo a las políticas activas frente al despoblamiento rural.
2. Analizar y planificar la oferta de vivienda en el territorio de Extremadura, identificando áreas con déficit habitacional y estableciendo mecanismos correctores que garanticen un acceso equitativo y eficiente a la vivienda. Asimismo, se realizará un seguimiento periódico de los principales indicadores de acceso a la vivienda utilizando la información estadística y administrativa disponible, con el fin de orientar las políticas públicas y priorizar actuaciones en aquellos ámbitos territoriales donde se detecten mayores necesidades habitacionales.
3. Fomentar la construcción de vivienda protegida en suelos públicos o reservados.
4. Facilitar el acceso a un alquiler asequible y estable, mediante el incremento del parque público de alquiler social, así como de viviendas de alquiler asequible en colaboración con empresas de construcción y gestión.
5. Dinamizar el sector residencial en el ámbito rural impulsando la movilización de vivienda vacía, facilitando la rehabilitación y autopromoción en entornos rurales, promoviendo vivienda de alquiler asequible en localidades de pequeño tamaño, y generando condiciones habitacionales que permitan desarrollar proyectos de vida estables en el territorio. Este objetivo persigue reforzar la cohesión territorial, equilibrar la distribución poblacional y asegurar la sostenibilidad social, económica y comunitaria del medio rural extremeño, contribuyendo a revertir el reto demográfico y combatir la despoblación mediante políticas específicas de vivienda que favorezcan la permanencia y llegada de población a los municipios rurales.
6. Adoptar medidas específicas en favor de los colectivos prioritarios, garantizando el acceso a la vivienda de personas con discapacidad, personas jóvenes, mayores, familias numerosas y monoparentales/monomarentales y víctimas de violencia de género o de terrorismo.
7. Impulsar la rehabilitación y mejora del parque residencial existente, promoviendo la conservación, la adecuación funcional, la accesibilidad universal, la eficiencia energética y la sostenibilidad de los edificios.

1 *Leyes: 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, 3/2001, de 26 de abril, de Patrimonios Públicos de Suelo y Vivienda de Extremadura, 8/2011, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura, 16/2015, de Protección Ambiental de Extremadura, 39/2006, de Dependencia, 5/2003, de Igualdad de Oportunidades y Accesibilidad, 4/2013, de Gobierno Abierto de Extremadura; 19/2013, de Transparencia y Buen Gobierno, 40/2003, de Protección a las Familias Numerosas; 29/2011, de Víctimas del Terrorismo y 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.*

8. Promover la regeneración y renovación urbana, también en áreas rurales, mediante actuaciones integrales que favorezcan la mejora del entorno construido en lo que se refiere a su modernización y la mejora de su accesibilidad, uso inclusivo y seguro; y adaptación al cambio climático, así como la recuperación de áreas degradadas o en riesgo de despoblación.

9. Mejorar la calidad y sostenibilidad del espacio público, aplicando criterios de accesibilidad, confort y eficiencia ambiental para reforzar la habitabilidad y la calidad de vida en los entornos urbanos y rurales.

10. Incrementar y regenerar progresivamente el parque público de vivienda, como instrumento de garantía del derecho a la vivienda para las personas más vulnerables, reforzando la función social del suelo público.

11. Impulsar la construcción industrializada, como motor de cambio en el sector de la vivienda, favoreciendo la creación de empleo tecnificado, el desarrollo de materiales y sistemas innovadores y contribuyendo a la búsqueda de la calidad en estos procesos.

12. Favorecer la generación de empleo estable y cualificado en el sector de la construcción y rehabilitación de vivienda, impulsando la formación profesional y la colaboración con los agentes económicos y sociales. Asimismo, las actuaciones previstas en el presente Plan contribuirán a la dinamización de la actividad económica vinculada al sector residencial, la construcción y la rehabilitación, como elementos que favorecen el desarrollo económico y la cohesión territorial de Extremadura.

13. Optimizar la coordinación interadministrativa y la cooperación con los agentes sociales y económicos, asegurando la coherencia entre necesidades habitacionales y políticas públicas. Asimismo, las políticas de vivienda contribuirán a favorecer la movilidad laboral, la atracción de profesionales y la fijación de población en el territorio extremeño.

14. Potenciar el conocimiento, la investigación y la innovación en materia de vivienda, fomentando la recopilación de información territorial, estadística y socioeconómica que oriente la planificación pública y la participación ciudadana.

15. Asimismo, constituye objetivo del presente Plan impulsar la digitalización y modernización administrativa de los procedimientos en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, garantizando el acceso electrónico universal de la ciudadanía a los servicios públicos relacionados con el mismo.

1.1.4. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

El Plan se inspira y ordena acorde a 14 principios, que constituyen el marco común para su planificación, gestión, ejecución y evaluación.

Los principios de actuación constituyen el marco común que orienta el diseño, gestión y evaluación del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Estos reflejan el compromiso de la Junta de Extremadura con el derecho a una vivienda digna y el desarrollo de políticas públicas basadas en la equidad, la sostenibilidad, la participación y la responsabilidad social.

El Plan se concibe como una acción pública coherente y transversal, que requiere coordinación entre administraciones, colaboración con los agentes sociales y participación

activa de la ciudadanía. A través de estos principios se garantiza una intervención eficaz, inclusiva y transparente, orientada a la cohesión territorial y al bienestar de la población.

Los principios que guían el Plan son los siguientes:

1. Equidad y justicia social: priorizar a las personas y colectivos en situación de vulnerabilidad para garantizar la igualdad real de oportunidades en el acceso a la vivienda.
2. Igualdad y no discriminación: incorporar de manera efectiva el principio de igualdad, evitando cualquier forma de discriminación por razones personales o sociales.
3. Responsabilidad y sostenibilidad: fomentar un uso racional de los recursos, la eficiencia energética y la reducción del impacto ambiental.
4. Transparencia y rendición de cuentas: facilitar el acceso a la información pública y evaluar periódicamente los resultados ante la ciudadanía y la Asamblea de Extremadura.
5. Participación ciudadana y concertación social: impulsar la implicación de la ciudadanía, entidades locales, agentes económicos y sociales en las políticas de vivienda.
6. Descentralización y proximidad administrativa: reforzar el papel de los ayuntamientos por su cercanía a las necesidades reales de la población.
7. Transversalidad y coordinación interadministrativa: integrar dimensiones económicas, sociales, ambientales y territoriales en las políticas de vivienda.
8. Complementariedad de las políticas públicas: garantizar la coherencia de las políticas de vivienda con las de empleo, inclusión social, educación, sanidad, medio ambiente y ordenación territorial.
9. Accesibilidad universal: promover el diseño inclusivo y la eliminación de barreras en todas las actuaciones residenciales.
10. Eficiencia y mejora continua: optimizar recursos, evaluar resultados y perfeccionar los procesos administrativos.
11. Innovación y digitalización: incorporar tecnologías y sistemas de información para modernizar la gestión y facilitar el acceso a los servicios.
12. Colaboración público-privada y corresponsabilidad: impulsar alianzas con el sector privado para aumentar la oferta asequible y promover la rehabilitación.
13. Territorialidad y cohesión rural: atender las particularidades del medio rural y contribuir a la fijación de población y a la reducción de desequilibrios.
14. Legalidad y seguridad jurídica: garantizar que todas las actuaciones se desarrollen conforme a la normativa vigente, asegurando la plena seguridad jurídica y el respeto a la propiedad pública y privada, al tiempo que se promueve su función social y su contribución efectiva al derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

1.2 COLECTIVOS PRIORITARIOS

1.2.1. MARCO GENERAL DEMOGRÁFICO Y SOCIAL

El nuevo Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura asume la dimensión demográfica como uno de sus ejes transversales de actuación. En una región que enfrenta el reto del envejecimiento poblacional y la pérdida de habitantes en amplias zonas rurales, la política de vivienda, rehabilitation y suelo se concibe también como una herramienta para equilibrar el territorio y ofrecer oportunidades reales de arraigo y proyecto vital.

En este sentido, el Plan pone un énfasis especial en tres colectivos clave para el futuro de Extremadura: las personas de especial protección, la juventud y la población residente en el medio rural. Estos representan el presente y el porvenir de la región, y comparten un mismo reto: acceder a una vivienda digna que les permita desarrollar un proyecto de vida estable en su tierra.

El Plan adopta una visión centrada en las personas, reconociendo la existencia de colectivos para los cuales las barreras de acceso y mantenimiento de la vivienda son más intensas y requieren medidas específicas, reforzadas y coordinadas. Estos colectivos prioritarios constituyen el núcleo de intervención preferente de las actuaciones del Plan, desde la vivienda protegida hasta la rehabilitación, el alquiler asequible, la regeneración urbana y las soluciones habitacionales de emergencia.



Grafico 7. Los tres pilares del arraigo.

1.2.2. EMANCIPACIÓN Y ARRAIGO DE PERSONAS JÓVENES

La juventud constituye uno de los pilares esenciales sobre los que se sustenta el futuro demográfico, económico y social de Extremadura. Su capacidad para emanciparse, acceder a una vivienda adecuada y desarrollar un proyecto vital en condiciones de estabilidad es determinante para garantizar la renovación generacional, la dinamización económica y el equilibrio territorial de la región.

Sin embargo, las personas jóvenes extremeñas afrontan obstáculos estructurales que condicionan de manera decisiva su autonomía residencial y su arraigo en el territorio.

Entre estos factores destacan:

+ La dificultad de acceso al mercado laboral, marcada por tasas de temporalidad y precariedad que limitan su capacidad adquisitiva y reducen las posibilidades de ahorro necesarias para afrontar la adquisición o el alquiler de una vivienda.
+ El incremento sostenido de los precios de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, proceso que se combina con una oferta limitada de vivienda asequible en ámbitos urbanos y casi inexistente en numerosos municipios rurales.
+ La insuficiencia de alternativas habitacionales adaptadas a nuevas realidades sociales, como viviendas flexibles, modelos colaborativos, espacios para teletrabajo o fórmulas que faciliten la corresponsabilidad y la convivencia intergeneracional.
+ La concentración de oportunidades educativas, laborales y de servicios en las principales ciudades, que genera desequilibrios territoriales y dificulta el arraigo en municipios de menor tamaño.
+ La falta de información, acompañamiento y herramientas financieras que faciliten el acceso de personas jóvenes a los programas de vivienda protegida, ayudas al alquiler, autopromoción o rehabilitación.

Estas circunstancias se traducen en una emancipación tardía, una elevada dependencia familiar y la salida de talento joven hacia otros territorios, con impactos directos sobre la cohesión social, la sostenibilidad de los servicios públicos y el potencial de innovación de Extremadura.

Conscientes de este desafío, las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo deben incorporar una perspectiva generacional que permita:

1. Facilitar el acceso de personas jóvenes a la vivienda, mediante ayudas específicas a la compra y al alquiler, programas de vivienda protegida adaptados y bonificaciones para favorecer su autonomía residencial.
2. Incrementar la oferta de vivienda asequible, tanto en áreas urbanas como rurales, promoviendo fórmulas innovadoras de edificación, construcción industrializada y nuevas tipologías residenciales.
3. Fomentar el arraigo y el retorno de la juventud extremeña, vinculando las políticas de vivienda con oportunidades de empleo, emprendimiento, digitalización y acceso a servicios.
4. Promover modelos de convivencia flexibles, como el cohousing joven, la vivienda intergeneracional o soluciones modulares que respondan a estilos de vida contemporáneos.

5. Impulsar la rehabilitación de viviendas vacías en municipios rurales, favoreciendo la incorporación de personas jóvenes mediante programas de cesión, compra bonificada o alquiler asequible.
6. Simplificar los procedimientos administrativos, ofreciendo asesoramiento integral, acompañamiento técnico y ventanillas únicas de acceso a los programas.
7. Alinear la política de vivienda con las estrategias de juventud, empleo, formación, innovación y reto demográfico, para maximizar el impacto de las medidas.
8. Promover la difusión, conocimiento y accesibilidad de los programas públicos de vivienda dirigidos a la juventud, favoreciendo que las personas jóvenes puedan identificar con mayor facilidad los recursos y oportunidades puestos a su disposición para facilitar su emancipación residencial.

El compromiso del Plan es situar a la juventud en el centro de las decisiones habitacionales, garantizando que emanciparse en Extremadura no sea una excepción, sino una opción posible, digna y atractiva.

"UN JOVEN SIN VIVIENDA ES UN PROYECTO VITAL DETENIDO".

1.2.3. POBLACIÓN DE LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS

La población residente en los pequeños municipios constituye uno de los pilares fundamentales del futuro demográfico, económico y territorial de Extremadura. La preservación y revitalización del medio rural forman parte de la identidad de la región y resultan esenciales para garantizar la cohesión social, el equilibrio territorial y la sostenibilidad del conjunto del sistema habitacional.

El Plan reconoce que los municipios de menor tamaño afrontan desafíos específicos y estructurales que condicionan de manera determinante el acceso a la vivienda, la regeneración urbana y la capacidad de atracción poblacional. Entre estos desafíos destacan:

+ La escasez de suelo finalista realmente disponible para construir, derivada de la falta de instrumentos de desarrollo urbanístico y de la dificultad para asumir los costes de urbanización.
+ La limitada capacidad técnica y económica de las entidades locales, que dificulta la promoción de vivienda, la tramitación de proyectos y la ejecución de actuaciones de rehabilitación o regeneración.
+ La falta de atractivo para la inversión privada, debido a mercados pequeños, mayor riesgo financiero y menor capacidad adquisitiva de los potenciales residentes, lo que limita la construcción de vivienda nueva y frena la actividad promotora.
+ El elevado porcentaje de vivienda vacía o infrautilizada, cuya rehabilitación requiere a menudo de un elevado coste por el desajuste entre costes de obra y valor final del inmueble.

+ La mínima oferta de alquiler, casi inexistente en muchos municipios, lo que reduce las posibilidades de arraigo, atracción de nuevos residentes o retorno de población joven.

Estos factores generan un círculo de estancamiento demográfico, envejecimiento poblacional, deterioro del parque construido y pérdida progresiva de actividad económica, con importantes repercusiones sobre la prestación de servicios públicos, la participación comunitaria y la sostenibilidad territorial.

Conscientes de esta situación, las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo deben incorporar una dimensión rural específica que permita:

1. Garantizar el acceso a la vivienda en condiciones dignas y asequibles, adaptado a las características propias del territorio.
2. Movilizar vivienda vacía mediante modelos de rehabilitación, incentivos fiscales, programas de intermediación y fórmulas de colaboración público-privada.
3. Apoyar la autopromoción y la rehabilitación residencial, especialmente en cascos urbanos consolidados y entornos patrimoniales, facilitando asistencia técnica, simplificación normativa e incentivos económicos.
4. Fomentar la construcción de vivienda protegida en el medio rural, priorizando soluciones innovadoras, industrializadas y eficientes que reduzcan costes y plazos.
5. Promover la atracción y el retorno de población joven, mediante programas específicos de acceso a la vivienda, alquiler asequible y oportunidades de empleo y emprendimiento.
6. Reforzar la capacidad municipal, impulsando asistencia técnica, planificación territorial y apoyo administrativo para acelerar proyectos de vivienda, urbanización y regeneración urbana.
7. Alinear la actuación en vivienda con otras políticas territoriales, como digitalización, conectividad, movilidad, economía local, gestión del patrimonio y servicios sociales.

El compromiso del Plan es avanzar hacia un sistema habitacional rural sostenible, donde la vivienda se convierta en una herramienta clave que contribuya fijar población, recuperar actividad económica, proteger el patrimonio construido y garantizar que vivir en un pequeño municipio sea una opción real, accesible y atractiva.

Con esta visión, el Plan reafirma que la igualdad de oportunidades entre el medio urbano y el rural pasa, necesariamente, por una política de vivienda activa, innovadora y capaz de fortalecer el arraigo, la vitalidad comunitaria y la cohesión territorial de Extremadura.

"EL ARRAIGO NO SE IMPONE: SE CULTIVA ALLÍ DONDE SE CONSTRUYEN HOGARES Y OPORTUNIDADES".

1.2.4. PERSONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Este Plan reconoce como personas de especial protección a aquellas que, por su situación económica, social, familiar o personal, encuentran mayores dificultades para acceder o mantener una vivienda digna, adecuada y asequible.

La atención preferente a estos colectivos constituye una obligación legal y un principio de justicia social, en cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española, del artículo 7.4 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, y de los artículos 1, 15, 16, 20 y 22 de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

El Plan incorpora medidas específicas orientadas a garantizar el acceso y la permanencia en la vivienda, adaptadas a las circunstancias de cada colectivo, promoviendo una intervención integral que combine la ayuda económica, la asistencia técnica y el acompañamiento social, en coordinación con las Consejerías competentes en materia de servicios sociales, igualdad, empleo, educación y sanidad, así como con las entidades locales y el tercer sector de acción social.

Tendrán la consideración de personas o colectivos de especial protección aquellas que, debido a sus condiciones de vulnerabilidad económica, social, física o psicológica, requieran una atención prioritaria en las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo.

Su identificación se basará en criterios objetivos y las disposiciones que lo desarrollen, considerando especialmente:

+ Los ingresos familiares ponderados, referenciados al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
+ Las condiciones de vulnerabilidad residencial, exclusión residencial o riesgo de pérdida de la vivienda.
+ La existencia de discapacidad, dependencia, enfermedad crónica o limitaciones funcionales.
+ La composición y situación de la unidad de convivencia (número de miembros, menores, personas mayores, víctimas de violencia, etc.).
+ El entorno territorial o rural de residencia y la dificultad objetiva de acceso a vivienda en dicho ámbito.

A los efectos del presente Plan, tendrán la consideración de personas de especial protección, entre otros, los siguientes:

a) Personas y familias con bajos ingresos, especialmente aquellas cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, con prioridad para quienes carezcan de vivienda o se encuentren en situación de vulnerabilidad económica severa.

b) Personas mayores de 70 años, que requieran viviendas adaptadas o de proximidad a servicios sociosanitarios, fomentando alternativas como las viviendas colaborativas, asistidas o intergeneracionales.

c) Personas con discapacidad física, sensorial, intelectual o mental, y sus familias cuidadoras, garantizando su derecho a una vivienda accesible, adaptada y adecuada, conforme a los principios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

d) Familias numerosas y monoparentales/monomarentales, especialmente aquellas con menores o personas dependientes a cargo, mediante ayudas específicas para alquiler, rehabilitación o adquisición de vivienda protegida.

e) Víctimas de violencia de género, de violencia sexual y de terrorismo, garantizando su acceso inmediato a una vivienda segura y estable, y facilitando su recuperación personal y social.

f) Personas sin hogar, en situación de emergencia habitacional o de exclusión residencial, incluyendo a quienes sufran desahucios sin alternativa habitacional, mediante programas de alojamiento temporal, viviendas puente o recursos de inserción.

g) Personas afectadas por catástrofes naturales o emergencias[2], que hayan perdido su vivienda habitual y carezcan de recursos para su reposición.

h) Otras personas en situación de vulnerabilidad social o residencial, que, por causas sobrevenidas o específicas, acrediten necesidad urgente de apoyo habitacional.

Estos parámetros serán tenidos en cuenta con carácter general, si bien se podrán considerar otros para determinadas iniciativas o convocatorias que lo requieran.

Las personas y colectivos definidos en el presente artículo tendrán preferencia en el acceso a los programas de ayudas y actuaciones contempladas en el Plan, particularmente en materia de:

+ Adquisición o alquiler de vivienda protegida.
+ Programas de rehabilitación, adaptación funcional y mejora de la accesibilidad.
+ Viviendas en régimen de cesión de uso o fórmulas de coliving social.
+ Actuaciones integrales de regeneración urbana o rural con componente social.

En las convocatorias de ayudas y programas se podrán establecer cupos reservados, baremaciones específicas o medidas de discriminación positiva, con el fin de garantizar la efectividad del principio de igualdad real.

La Junta de Extremadura, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, garantizará la coordinación interadministrativa y social, integrando la actuación conjunta de las Consejerías competentes en materia de servicios sociales, igualdad, empleo y juventud, así como la colaboración con los ayuntamientos, diputaciones y entidades del tercer sector.

"LA VERDADERA FUERZA DE UNA SOCIEDAD SE MIDE EN LO HONDO QUE ABRAZA A QUIENES MENOS PUEDEN SOSTENERSE POR SÍ MISMOS".

2 *Art. 20 Ley 11/2019; de Protección Civil y de Gestión de Emergencias de Extremadura.*

1.3 EL MOTOR DEL PLAN: LA ARQUITECTURA DE PROTECCIÓN

1.3.1. CRITERIOS DE BAREMACIÓN Y PRIORIZACIÓN

De cara a favorecer la optimización de los recursos públicos, se contemplará el establecimiento de criterios de baremación y/o priorización en el acceso a las diferentes medidas contenidas por este Plan, más allá de los requisitos obligatorios, establecidos para cada una de las medidas.

Se pretende establecer un criterio único, transparente y verificable para identificar y graduar la vulnerabilidad residencial y el grado de prioridad en el acceso a las actuaciones del Plan (vivienda protegida, ayudas directas, rehabilitación, acompañamiento, emergencia y programas rurales). Su aplicación se adecuará a las diferentes líneas de actuación, en función de los objetivos específicos que se persigan con las mismas.

La elegibilidad y la priorización se determinarán estableciendo criterios objetivos, medibles y documentables, como el índice de ingresos, edad, situación funcional (discapacidad y dependencia), contexto territorial, etc.

Cada dimensión aporta puntos de prioridad y/o intensidad de ayuda, conforme al escalonamiento definido más abajo.

a. Ingresos y regla de esfuerzo[3]

Tiene por objetivo unificar estos criterios a efectos habitacionales y alinear la intensidad de la intervención.

+ **Tramo A** (≤ 2,0 IPREM): Vulnerabilidad alta. Prioridad máxima en adjudicación de vivienda protegida, acceso preferente a emergencia residencial y ayudas de mayor intensidad.
+ **Tramo B** (> 2,0 y ≤ 2,5 IPREM): Vulnerabilidad moderada. Acceso general a vivienda protegida y ayudas medias (incluida la Ayuda Directa a la Entrada con umbral reforzado), con posibilidad de apoyo complementario si el esfuerzo supera el 30% de la renta.
+ **Tramo C** (> 2,5 y ≤ 3,0 IPREM): Vulnerabilidad emergente. Acceso condicionado a vivienda protegida y ayudas parciales, activando instrumentos que reducen barreras de entrada (p. ej., ayudas directas a la entrada, avales, alquiler con opción a compra…) cuando el esfuerzo estimado ≥ 30% o exista desequilibrio territorial objetivo.

b. Ciclo vital (juventud y mayores)

Tiene por objetivo reconocer situaciones de transición residencial (emancipación) y necesidades específicas (envejecimiento y cuidados).

3 *Regla de esfuerzo: se considerará sobreesfuerzo cuando la cuota de alquiler/hipoteca proyectada supere el 30–35% de los ingresos netos del hogar. Este indicador actúa para aumentar la intensidad o activar apoyos complementarios.*

+ **Juventud (≤ 40 años)**
  - Prioridad específica en medidas de acceso (vivienda protegida, ayudas directas a la entrada, avales, alquiler con opción a compra).
  - Bonificación de intensidad cuando concurran empleo en transición, movilidad por estudios/trabajo o retorno.
+ **Mayores (≥ 70 años)**
  - Prioridad específica en adaptación funcional, accesibilidad, viviendas colaborativas/servicios de proximidad y realojos por rehabilitación.
  - Refuerzo de acompañamiento y prevención de soledad no deseada.

c. Situación funcional (discapacidad y dependencia)

Tiene por objetivo garantizar accesibilidad universal, apoyos a la autonomía y cargas de cuidado.

+ **Discapacidad reconocida ≥ 65%**
  - Prioridad elevada en actuaciones con componente de accesibilidad, adaptación y proximidad a servicios.
  - Posibilidad de mayor intensidad económica (por encima del tramo de renta) cuando existan costes adicionales recurrentes vinculados a la discapacidad.
+ **Grados de dependencia (I, II, III)**
  - Incremento automático de prioridad e intensidad en función del grado (III > II > I).
  - Derecho preferente a realojos en el mismo entorno o con kilometraje social limitado (proximidad a redes familiares/servicios).

d. Contexto residencial y de vinculación al territorio

Tiene por objetivo contemplar factores que agravian el acceso/mantenimiento de la vivienda.

+ **Riesgo habitacional acreditado**
  - Desahucio sin alternativa, infravivienda, sinhogarismo, emergencia sobrevenida, ocupación no deseada del inmueble principal (con actuación de mediación).
  - Prioridad máxima temporal mientras dure la contingencia.
+ **Cargas familiares y de cuidado**
  - Familias numerosas, monoparentalidad, convivencias multigeneracionales con dependencias.
  - Incremento de prioridad e intensidad, con enfoque de conciliación (espacios, localización y tipología).
+ **Medio rural / pequeños municipios**
  - Déficit de oferta, vivienda vacía infrautilizada, debilidad de mercado de alquiler, costes relativos de rehabilitación.
  - Bonificaciones territoriales de acceso e intensidad para fijar población y favorecer el retorno.

+ **Vinculación al territorio**

  - Prioridad específica en medidas de acceso a viviendas públicas a quienes mantengan un arraigo real, prolongado y verificable en nuestra región.

  - Valoración positiva puntuable en otras iniciativas (adquisición de viviendas protegidas, ayudas al alquiler).



Gráfico 8. El motor de la arquitectura de protección.

El objetivo es garantizar la estabilidad residencial, fijar población, fomentar la cohesión social, favorecer la consolidación de proyectos de vida y facilitar el retorno de extremeños a la región.

Con esta arquitectura de protección, el Plan dispone de un marco estable y coherente que ordene la elegibilidad, gradúe la intensidad de las ayudas y armonice los parámetros en todas las actuaciones, evitando contradicciones y mejorando la eficacia distributiva del sistema.

1.4 DISPOSICIONES DE DESARROLLO Y ATENCIÓN A LA VULNERABILIDAD

1.4.1. DESARROLLO, CONCERTACIÓN Y PUBLICIDAD

El desarrollo efectivo de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo requiere un marco de acción coordinado, transparente y participativo, que permita integrar los esfuerzos de las diferentes administraciones y agentes implicados en la planificación, gestión y ejecución de las actuaciones.

La concertación interadministrativa y la colaboración público-privada son instrumentos indispensables para garantizar la coherencia entre las políticas públicas y las estrategias territoriales, sociales y económicas de la Comunidad Autónoma. La diversidad del territorio extremeño, marcada por su dispersión geográfica, su estructura demográfica y su realidad rural, exige una respuesta articulada entre la Junta de Extremadura, las entidades locales, las diputaciones provinciales y los agentes económicos y sociales, que permita optimizar los recursos públicos, dinamizar los privados y favorecer la cohesión territorial.

Del mismo modo, la publicidad activa y la transparencia en la gestión de los programas y ayudas del Plan refuerzan la confianza de la ciudadanía en las instituciones, contribuyen a la igualdad de oportunidades en el acceso a las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo y garantizan el control democrático de su ejecución. La difusión de la información, el acceso electrónico a las convocatorias y la comunicación permanente de resultados constituyen, además, un compromiso de la Administración autonómica con los principios de buen gobierno y participación ciudadana, conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2013, de Gobierno Abierto de Extremadura, y en la Ley 11/2019, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Por consiguiente:

1. Corresponde el desarrollo e impulso del presente Plan a la Junta de Extremadura, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, que coordinará las actuaciones en materia de acceso, rehabilitación y promoción de vivienda, así como las relativas al suelo y a la regeneración urbana.
2. El presente Plan se desarrollará en colaboración con las Administraciones Públicas que intervienen en su ejecución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura. En particular, se promoverá la concertación con la Administración General del Estado, las entidades locales, las diputaciones provinciales y los entes públicos vinculados o dependientes de éstas, mediante la formalización de convenios de cooperación o colaboración, conforme a lo previsto en la legislación autonómica sobre régimen jurídico del sector público y administración local.
3. Las actuaciones de seguimiento previstas favorecerán la participación de los agentes económicos y sociales más representativos en los procesos de evaluación, intercambio de información y mejora continua, desarrollados durante la vigencia del Plan, a través de la Comisión de Seguimiento del Plan.

4. Asimismo, se fomentará la participación activa de las entidades del tercer sector, las cooperativas y las organizaciones representativas de consumidores y personas usuarias, en el marco de la concertación social regulada por la normativa autonómica, para favorecer la cohesión territorial y la eficacia de las políticas públicas de vivienda.

5. Las actuaciones que se ejecuten en el desarrollo del presente Plan deberán ser coherentes con los instrumentos de planificación territorial y urbanística y los planes municipales de vivienda y suelo con el fin de garantizar la adecuada coordinación de recursos y evitar duplicidades.

6. Los actos de publicidad y difusión de las actuaciones financiadas o impulsadas en el marco del presente Plan deberán mencionar expresamente su pertenencia al mismo y a la Junta de Extremadura, respetando la identidad institucional, los principios de accesibilidad universal, lenguaje inclusivo y comunicación transparente. En el caso de actuaciones cofinanciadas con fondos europeos, se aplicará igualmente la normativa comunitaria en materia de información y visibilidad.

7. La Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo impulsará la difusión pública de los resultados, indicadores y convocatorias vinculadas al Plan, garantizando el acceso a la información a través de los portales institucionales y del Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura, conforme a la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura.

1.4.2. ATENCIÓN A LA VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

La vulnerabilidad residencial se define como la situación en la que una persona o una unidad familiar o de convivencia se encuentra en riesgo de no poder acceder o mantener una vivienda adecuada, segura y asequible, en condiciones que garanticen el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española y en la Carta Social Europea (revisada)[4].

Este concepto abarca no solo la carencia total de vivienda, sino también las condiciones de inseguridad en la tenencia, hacinamiento, inadecuación física o energética y sobreesfuerzo económico derivado del coste de la vivienda. La Comisión Europea considera vulnerables a los hogares que destinan más del 40% de sus ingresos disponibles al gasto en vivienda, viven en condiciones de insalubridad o inseguridad estructural, o carecen de protección frente al desahucio o la pérdida de su vivienda habitual.

La vulnerabilidad residencial tiene, por tanto, una naturaleza multidimensional, resultado de la interacción entre factores económicos, sociales, demográficos y territoriales. Entre ellos destacan el nivel de ingresos, el empleo, la edad, la composición familiar, el entorno urbano o rural y las características del parque de vivienda disponible.

En el caso específico de Extremadura, ésta presenta una vulnerabilidad residencial diferenciada, vinculada a su estructura socioeconómica, su demografía y la distribución territorial de su población. Sus principales características son:

4 La Carta fue revisada en 1996. La Carta Revisada entró en vigor en 1999 y está reemplazando gradualmente al tratado inicial de 1961. La Carta consagra los derechos humanos y las libertades y establece un mecanismo de control que garantiza su respeto por los Estados miembros.

+ Renta media inferior en torno a un 25% respecto a la media nacional, lo que incrementa el esfuerzo económico para acceder a vivienda.
+ Escasez de vivienda en alquiler: en numerosas localidades, especialmente rurales, la oferta es insuficiente o inexistente.
+ Antigüedad y obsolescencia del parque residencial: más del 68%[5] de las viviendas fueron construidas antes de 1980, con carencias energéticas y de accesibilidad.
+ Desajuste territorial: mientras las áreas urbanas (Badajoz, Cáceres y Mérida) presentan presión de demanda, las rurales registran abundancia de vivienda vacía, pero con bajo valor de uso.
+ Emancipación juvenil limitada, derivada de la precariedad laboral y de la falta de oferta en alquiler asequible.

El Gobierno autonómico impulsará programas orientados a reducir las diferentes situaciones de vulnerabilidad residencial, entre las que destacan:

a. Apoyo a situaciones de emergencia residencial

Se plantearán medidas orientadas a proporcionar soluciones habitacionales de carácter transitorio a personas físicas, unidades familiares o de convivencia que se enfrentan a circunstancias sobrevenidas como desastres, catástrofes o situaciones de vulnerabilidad social.

Dichas situaciones comprenderán, entre otras, los supuestos de personas sin hogar o aquellas que se hallen en imposibilidad absoluta de atender las obligaciones económicas derivadas del arrendamiento o del préstamo hipotecario de la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente.

Las actuaciones dirigidas a prevenir la exclusión residencial prestarán igualmente atención a situaciones de infravivienda, sobreocupación o condiciones inadecuadas de habitabilidad.

La valoración, evaluación y priorización de las situaciones de necesidad corresponderá a las entidades locales, que actuarán a través de sus servicios sociales comunitarios.

Tendrán preferencia en la adjudicación de soluciones habitacionales:

+ Personas o unidades familiares o de convivencia beneficiarias cuyos ingresos brutos no superen en 2 veces el IPREM vigente en el momento de la solicitud.
+ Unidades familiares o de convivencia con hijos menores de edad o personas dependientes a su cargo, así como las mujeres víctimas de violencia de género.
+ Personas mayores de 70 años.
+ Personas con discapacidad igual o superior al 65% o algún grado de dependencia reconocida oficialmente.
+ Personas y unidades familiares o de convivencia afectadas por algún desastre o catástrofe por el cual hayan perdido la disponibilidad de su vivienda habitual.
+ Otras personas o unidades familiares que, a juicio de los servicios sociales comunitarios, se encuentren en situación de riesgo inminente de vulnerabilidad residencial.

5 *Fuentes propias de la Junta de Extremadura.*

Las actuaciones podrán consistir en la concesión de ayudas económicas o en la prestación en especie de soluciones habitacionales, con el fin de atender las necesidades residenciales de carácter transitorio de las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad residencial sobrevenida.

b. Reducción del sinhogarismo

Se diseñarán mecanismos para la prevención y reducción del sinhogarismo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante la provisión estable, digna y sostenible de vivienda y el acompañamiento social personalizado a las personas sin hogar o en riesgo de exclusión residencial.

Estas medidas se fundamentarán en el principio de que el acceso a una vivienda segura y permanente es un derecho básico y la condición esencial para la inclusión social, alineándose con las directrices europeas en materia de lucha contra el sinhogarismo, especialmente el modelo Housing First[6].

Su finalidad es:

+ Garantizar el acceso inmediato y estable a una vivienda para las personas sin hogar.
+ Reforzar las políticas de prevención, detección temprana e intervención social integral.
+ Promover la coordinación entre administraciones, entidades del tercer sector y servicios sociales.
+ Favorecer la inclusión, autonomía y reintegración comunitaria de las personas beneficiarias.

c. Realojo personas afectadas por ejecuciones hipotecarias

Se facilitará el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios.

Los destinatarios serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre su vivienda habitual, aunque no se haya ejecutado el lanzamiento, y tener acreditado mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una situación de vulnerabilidad residencial.

Se facilitará el acceso a una vivienda, mediante alguno de los mecanismos o programas definidos en este mismo Plan.

6 *En muchos servicios tradicionales para personas sin hogar, primero se espera que las personas demuestren que están "listas para la vivienda", lo que significa que tienen que demostrar que pueden vivir de forma independiente o con bajos niveles de apoyo, antes de poder acceder a una vivienda estable. En Housing First, la vivienda es el punto de partida en lugar de un objetivo final, respaldado por políticas y prácticas diseñadas para mantener a las personas en viviendas ordinarias existentes si experimentan o corren el riesgo de quedarse sin hogar.*

1.4.3. ARQUITECTURA DEL DISEÑO OPERATIVO DEL HORIZONTE 2026-2030

Y se articula su diseño e implementación sobre 4 líneas estratégicas, 16 líneas de actuación y 52 medidas concretas:

a. **Primera línea estratégica:** el acceso a la vivienda es la piedra angular del Plan sobre la que se edifica la dignidad, estabilidad e igualdad de oportunidades. En Extremadura, además, es un instrumento de cohesión territorial que contribuye a fijar población, revitalizar núcleos rurales y reforzar el arraigo. El Plan concentra sus esfuerzos en quienes enfrentan mayores dificultades y despliega medidas para facilitar la vivienda protegida, la adquisición asequible y el alquiler accesible, agilizar la tramitación urbanística e impulsar la construcción, evitar la vulnerabilidad residencial y proteger la propiedad privada y pública. Este compromiso se traduce en acción: gestión responsable del suelo y del patrimonio público, creación de oportunidades de acceso y un modelo de desarrollo sostenible que refuerza cohesión, equidad y esperanza. El objetivo es aumentar la disponibilidad de vivienda asequible y sostenible, revitalizar el territorio y dinamizar económicamente el sector de la construcción y la regeneración urbana. No es solo una cuestión de cantidad, sino de calidad, equilibrio y sostenibilidad.

> *"EL ACCESO A LA VIVIENDA ES LA LLAVE QUE ABRE TODAS LAS DEMÁS PUERTAS DE LA VIDA".*

b. **Segunda línea estratégica:** la rehabilitación y la regeneración de nuestras ciudades y pueblos es prioritaria. La rehabilitación recupera condiciones físicas, funcionales y estéticas de los edificios, preserva patrimonio y mejora la habitabilidad. La regeneración amplía el alcance: integra la escala urbana, no sólo en lo que se refiere a la dimensión física, sino también en otras dimensiones: inclusión social, empleo, participación y sostenibilidad ambiental y reactivando dinámicas urbanas y rurales. Ambos enfoques, complementarios, orientan políticas que refuerzan cohesión social, identidad y eficiencia territorial, y permiten construir entornos más equitativos, habitables y resilientes.

> *"REHABILITAR Y REGENERAR SON UN ACTO DE MEMORIA Y DE FUTURO: CONSERVAR LO VALIOSO Y TRANSFORMAR LO NECESARIO."*

c. **Tercera línea estratégica:** el parque público es un instrumento esencial de garantía del derecho a la vivienda. El Plan articula tres líneas complementarias para potenciar este parque público:

+ Incremento del parque mediante nuevas promociones, adquisiciones, cesiones y fórmulas de colaboración público-privada.
+ Mejora y mantenimiento del parque existente, asegurando conservación, eficiencia energética, accesibilidad, calidad habitacional y gestión cercana y ágil.
+ Transparencia y responsabilidad pública, con sistemas de información abiertos, rendición de cuentas e instrumentos de participación en la gestión. Se avanza hacia un modelo de vivienda pública moderna, eficiente y solidaria, centrada en la persona y capaz de responder a los retos sociales y demográficos de Extremadura.

"UNA VIVIENDA DIGNA NO ES UN LUJO: ES EL CIMIENTO DESDE EL QUE SE EDIFICA LA LIBERTAD."

d. **Cuarta línea estratégica:** el desarrollo y la consolidación de un ecosistema que propicie iniciativas, mecanismos y herramientas para una mejor respuesta a los retos actuales y futuros y para una mejor palanca para transformar el tejido social y productivo de la región. En este sentido el nuevo Plan se articula en cuatro ámbitos de actuación:

+ Innovación para transformación del sector residencial ante los retos de clima, eficiencia energética, digitalización, escasez de recursos y asequibilidad. Se impulsa la modernización productiva, la industrialización y los procesos constructivos avanzados, mejorando competitividad y calidad del hábitat.
+ Formación para desarrollar el capital humano y gestión del talento en vivienda y construcción: capacitación profesional, inserción laboral (con especial atención a mujeres, personas jóvenes y población migrante desocupada), y adaptación a tecnologías y estándares de sostenibilidad.
+ Difusión para construir una cultura compartida del hábitat: acercar arquitectura, urbanismo y vivienda a la sociedad extremeña; reconocer la excelencia pública y privada; y reforzar el vínculo entre ciudadanía y territorio.
+ Cooperación para propiciar una política moderna, sostenible y abierta con participación activa en proyectos europeos e impulso de alianzas estratégicas con administraciones, universidades, empresas y tercer sector, optimizando recursos, compartiendo conocimiento y aumentando el impacto territorial.

"EL FUTURO DE LA VIVIENDA SE CONSTRUYE HOY, CON VISIÓN, RESPONSABILIDAD E INNOVACIÓN."

1.5 MARCO NORMATIVO

El desarrollo efectivo del *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* requiere un marco normativo dinámico, evolutivo y plenamente adaptado a los profundos cambios sociales, económicos, tecnológicos y culturales que transforman la manera de habitar y las necesidades residenciales de la población extremeña.

La experiencia acumulada en la aplicación de la Ley 11/2019, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, del Código de la Vivienda de Extremadura y de la normativa autonómica en materia de habitabilidad, accesibilidad y diseño evidencia la necesidad de actualizar, simplificar, armonizar e incluso revisar en profundidad dicho marco normativo. Las normas no son estáticas ni inmutables: son instrumentos al servicio del bienestar social y territorial, y deben evolucionar cuando las circunstancias lo exigen. En consecuencia, este Plan asume expresamente la posibilidad de modificar leyes, reglamentos y decretos, siempre que sea necesario para garantizar una política de vivienda, rehabilitación y suelo ágil, eficaz y ajustada a la realidad contemporánea.

La vivienda del siglo XXI se concibe no solo como un espacio físico, sino como un entorno para la convivencia, la sostenibilidad, la inclusión y el bienestar. Por ello, la normativa debe adaptarse para incorporar enfoques más flexibles, innovadores y funcionales, permitiendo:

1. **Simplificar y agilizar los procedimientos administrativos** asociados a la calificación de vivienda protegida, la rehabilitación, la autopromoción, las licencias urbanísticas y las actuaciones de regeneración urbana, garantizando seguridad jurídica sin renunciar a la eficiencia administrativa.
2. **Alinear la normativa autonómica con los objetivos del Plan, así como con el marco estatal y europeo**, incorporando exigencias en materia de eficiencia energética, accesibilidad universal, digitalización, economía circular y transición verde del parque edificado.
3. **Garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada,** reforzando la provisión de vivienda protegida y asequible, tanto en régimen de propiedad como en alquiler. Se priorizará la atención a los colectivos definidos como prioritarios en este Plan, garantizando mecanismos estables de acceso, transparencia y equidad.
4. **Facilitar el incremento sostenido de la vivienda asequible** mediante la optimización del suelo disponible, la flexibilización de cambios de uso compatibles, la celeridad en los procedimientos urbanísticos y la adaptación de estos a la realidad de los municipios con pérdida de población o limitada actividad constructiva.
5. **Priorizar la conservación, rehabilitación y regeneración urbana,** especialmente en los cascos urbanos consolidados, en los barrios vulnerables y en el medio rural. Se promoverá la mejora de la habitabilidad, la accesibilidad universal y la eficiencia energética como elementos esenciales para la revitalización territorial, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental.
6. **Integrar la sostenibilidad social**, la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación como principios transversales en futuras actualizaciones reglamentarias.

7. **Revisar los criterios de habitabilidad y diseño**, incorporando nuevos modelos residenciales - vivienda colaborativa, intergeneracional, cohousing, coliving -nuevas dinámicas sociales, el auge del teletrabajo y la diversidad territorial de Extremadura.
8. **Actualizar el sistema de adjudicación de viviendas públicas** para reforzar criterios de concurrencia, transparencia, prioridad social e impacto territorial.
9. **Reforzar la colaboración público privada** para dinamizar la inversión privada, facilitar nuevas promociones y mejorar la gestión de las ya existentes, mediante la colaboración con ayuntamientos, empresas promotoras, cooperativas, entidades sociales y agentes económicos. Esta cooperación será clave para ampliar la oferta, movilizar suelo y garantizar soluciones habitacionales adaptadas a las características territoriales de Extremadura.
10. **Impulsar la industrialización, la digitalización y el uso de materiales sostenibles,** promoviendo métodos de construcción innovadores y de bajo impacto ambiental.

Para garantizar esta evolución normativa, la Junta de Extremadura, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, promoverá un **proceso continuo, transparente y participativo de revisión legislativa**, en colaboración con universidades, colegios profesionales, entidades locales, asociaciones sociales y sectores productivos. La participación institucional de los agentes económicos y sociales más representativos, se llevará a cabo a través de la Comisión de Seguimiento del Plan.

Este proceso tendrá como objetivos:

+ Identificar barreras legales y administrativas que dificulten la ejecución del Plan.
+ Proponer reformas legislativas, reglamentarias o de procedimiento que impulsen la innovación residencial y la sostenibilidad.
+ Unificar criterios entre las normas de suelo, urbanismo, vivienda y edificación, evitando contradicciones y mejorando la seguridad jurídica.
+ Facilitar la comprensión, accesibilidad y aplicabilidad de la normativa para ciudadanos, promotores y administraciones públicas.

Este compromiso tendrá como resultado principal una **nueva Ley de Vivienda; Rehabilitación y Regeneración Urbana de Extremadura** con el objetivo de dotar a la Comunidad Autónoma de un marco normativo **moderno, flexible, eficaz y adaptado** a las realidades territoriales, sociales y demográficas de la región.

Para terminar, las medidas de apoyo económico, financiación, promoción e incentivación previstas en este Plan se desarrollarán, cuando resulte procedente, de conformidad con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado, servicios de interés económico general, acumulación de ayudas y demás disposiciones europeas que resulten aplicables. En particular, la eventual articulación de subvenciones, incentivos, mecanismos de financiación u otras medidas de apoyo económico deberá respetar los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico europeo vigente en cada momento.

"NINGUNA NORMA DEBERÍA SER UN MURO PARA UN HOGAR;Y CUANDO UN HOGAR PELIGRA, ES LA NORMA LA QUE DEBE RECONSTRUIRSE".

1.5.1. NUEVA LEY DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE EXTREMADURA

Esta iniciativa legislativa responde a la necesidad de superar las limitaciones de los enfoques previos y avanzar hacia un sistema de vivienda más eficaz, equilibrado y alineado con las competencias autonómicas, capacitado para afrontar retos estructurales como la despoblación, el envejecimiento demográfico, la obsolescencia del parque residencial y la desigual distribución territorial de la actividad promotora. La nueva Ley se concibe, así como una herramienta estratégica para ampliar la oferta residencial, movilizar el parque existente y favorecer el arraigo poblacional en el conjunto del territorio extremeño.

En su conjunto, la nueva Ley de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Extremadura se configura como un **instrumento transformador**, orientado a resultados y alineado con los objetivos de cohesión territorial, sostenibilidad, innovación y desarrollo económico que guían este Plan. Su puesta en marcha permitirá reforzar el parque residencial, generar nuevas oportunidades para la ciudadanía, fijar población y consolidar la vivienda como un pilar esencial del bienestar y de la igualdad de oportunidades en la Comunidad Autónoma.

La futura Ley perseguirá igualmente fortalecer la seguridad jurídica, modernizar los instrumentos de intervención pública en materia de vivienda, impulsar la vivienda protegida y asequible, favorecer la rehabilitación y regeneración urbana, promover marcos adecuados de colaboración público-privada y reforzar la cohesión territorial.

1.5.2. COMPROMISO CON LA VIVIENDA PROTEGIDA

Más que una fórmula de promoción, **la vivienda protegida simboliza la voluntad de construir una sociedad más justa, solidaria y equilibrada**, donde el acceso a una vivienda adecuada no dependa del lugar de nacimiento, la renta o la edad, sino de la igualdad de oportunidades.

En Extremadura, promover vivienda protegida es invertir en estabilidad, cohesión y futuro, es asegurar que cada familia pueda echar raíces en su tierra.

Se llevará a cabo el rediseño de la regulación de la vivienda protegida, de manera que se adecue a las circunstancias actuales específicas de nuestra región.

Podrán ser adjudicatarias de vivienda o alojamiento protegido las personas físicas que acrediten carecer de vivienda adecuada y cumplir los requisitos de ingresos, residencia o vinculación territorial establecidos reglamentariamente.

Tendrán **preferencia** en el acceso los **tres colectivos prioritarios** definidos en este mismo Plan, que deberán destinar la vivienda a **residencia habitual y permanente**, no pudiendo cederse.

En todas las promociones deberá garantizarse la accesibilidad universal, el cumplimiento de los estándares de calidad constructiva y la incorporación de criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y confort habitacional.

El precio máximo de venta o arrendamiento de las viviendas protegidas se determinará conforme a los módulos básicos aprobados por la Junta de Extremadura, actualizados de conformidad con la normativa vigente.

Se considera que es necesaria una reforma que adecue otros parámetros, más allá del precio, como la consideración de los espacios exteriores de la vivienda, o la repercusión del precio de construcción en viviendas unifamiliares con respecto a la vivienda colectiva.

Se mantiene actualmente una estructura de precios basada en la zonificación, donde se aminoran las cuantías para las viviendas en el ámbito rural. Esto responde a unos menores costes de construcción que tradicionalmente se producían en estas localidades, lo que daba también respuesta a un menor nivel adquisitivo de los potenciales compradores. Sin embargo, no hay que perder de vista el verdadero coste de ejecución de las viviendas, que en estos momentos se equipara entre zonas rurales y urbanas, sin perjuicio de que se deban tener en cuenta otro tipo de incentivos que compensen la diferencia generalizada del nivel de renta.

Los módulos tendrán en cuenta:

1. Tipología de la vivienda y su régimen de protección.
2. Ubicación geográfica.
3. Costes medios de construcción, urbanización y financiación.
4. Criterios de sostenibilidad energética y ambiental incorporados al proyecto.

La definición de las medidas de apoyo vinculadas a la vivienda protegida tendrá en consideración la evolución de las condiciones económicas que afectan a la promoción residencial y el marco competencial de la Comunidad Autónoma. Asimismo, se prestará atención al impacto que los costes de producción puedan tener sobre la viabilidad de las promociones de vivienda protegida y sobre el cumplimiento de los objetivos del Plan.

La calificación provisional y definitiva de las viviendas protegidas se otorgará por la Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, previa solicitud del promotor y verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, económicos y urbanísticos.

Con el objetivo de preservar la función social de la vivienda protegida y asegurar la eficacia de las ayudas públicas, las viviendas protegidas quedarán sujetas a condiciones específicas de protección y de mantenimiento del destino residencial, así como a las limitaciones de disposición, que resulten de la normativa vigente, y, en particular, de la correspondiente base reguladora y Plan estatal o autonómico de financiación que resulte aplicable.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán reservar un porcentaje suficiente de suelo urbanizable y urbano no consolidado para la promoción de vivienda protegida, conforme a la legislación aplicable de ordenación territorial y urbanismo.

Los patrimonios públicos de suelo de la Junta de Extremadura y de las entidades locales se destinarán preferentemente a la promoción de vivienda protegida, en venta, alquiler o cesión, y a otras fórmulas de acceso asequible.

La Junta de Extremadura podrá establecer convenios de colaboración con los ayuntamientos, diputaciones y entidades sin ánimo de lucro para el desarrollo conjunto de promociones de vivienda protegida en suelos públicos o patrimoniales.

Este proceso de revisión tendrá en consideración la realidad económica, territorial y constructiva de Extremadura y favorecerá la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, a través de la Comisión de Seguimiento del Plan, en los procesos de análisis y evaluación del modelo de vivienda protegida.

1.5.3. MEDIDAS DE AGILIZACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento urbanístico y la ordenación dada por éste a nuestros municipios deben guardar directa correlación con las demandas propias del interés general. Y no sólo en el objeto y sustancia de las soluciones que la ordenación aporte, sino también en la adecuación de los tiempos de respuesta que caracterizan a una sociedad dinámica, que con vertiginosa velocidad experimenta cambios en sus retos y demandas.

La aprobación de un nuevo planeamiento general en un municipio o la modificación del planeamiento vigente, permiten canalizar iniciativas para la puesta en el mercado de suelo destinado a distintos usos y, singularmente, a la construcción de viviendas, a través de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los instrumentos de ordenación.

La Junta de Extremadura considera urgente adoptar medidas que, desde el ámbito de la planificación territorial y urbanística y su ejecución, contribuyan a paliar el problema de la vivienda, que lastra a la sociedad y a la calidad de vida de sus ciudadanos.

Y esto lo hace introduciendo modificaciones y novedades en la legislación urbanística, mediante los decretos DL 5/2025 y DL 4/2026, en varias áreas diferenciadas:

+ Agilizando y facilitando la aprobación del planeamiento general y de sus modificaciones en los municipios de nuestra comunidad autónoma.
+ Agilizando las autorizaciones previas a la ocupación de lo edificado o regulando la intervención de las entidades de certificación urbanística para asistir a los ayuntamientos en la tramitación de las licencias.
+ Facilitando que los ayuntamientos puedan ceder gratuitamente a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, los bienes integrantes de su patrimonio público de suelo con calificación adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
+ Favoreciendo el destino a la construcción de viviendas protegidas de todos aquellos suelos o inmuebles que no están cumpliendo ninguna finalidad de utilidad social, tanto aquellos solares reservados para uso dotacional sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para equipamientos, como los destinados por el planeamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado.
+ Incentivando la construcción de viviendas sobre suelos urbanizados o ya construidos incrementando su edificabilidad sin necesidad de modificar el planeamiento. Y destinando la edificabilidad que consumen las terrazas cubiertas a la construcción de más viviendas, eliminando el cómputo de la edificabilidad de aquellas a los efectos de la obtención de la licencia de construcción.

+ Y, finalmente, con la creación de una figura novedosa en nuestra legislación urbanística, los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible que, fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación y las herramientas de gestión y ejecución de lo planificado, permiten poner en el mercado de forma ágil suelo destinado a la construcción de vivienda tanto protegida como libre, reduciendo al mismo tiempo los plazos de tramitación de las licencias de edificación.

Las medidas de simplificación administrativa y agilización urbanística previstas en este Plan tendrán por finalidad reducir cargas administrativas y mejorar los tiempos de tramitación, manteniendo en todo caso las garantías de seguridad jurídica, calidad urbanística, accesibilidad, sostenibilidad y protección del interés general.



Gráfico 9. Autonomía local y agilización urbanística.

a. Simplificación en la tramitación de trámites de las modificaciones de planes urbanísticos municipales.

En materia de simplificación en la tramitación de las modificaciones de planes urbanísticos de los municipios se considera clave:

+ La supresión de la prohibición legal a los municipios de realizar modificaciones de su planeamiento urbanístico aprobado en un marco legal anterior a la ley 15/2001 y de a los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano. Esta medida beneficia a más de 260 municipios.
+ Agilizar el trámite de las modificaciones de ordenación detallada del planeamiento, reduciendo de 3 a 2 los acuerdos plenarios municipales necesarios para obtener la aprobación definitiva.
+ Reducir el periodo de información pública en la tramitación de las modificaciones de los Planes Generales Municipales, cuando no sea necesario someterlas a evaluación ambiental estratégica ordinaria, de 45 días a un mes.
+ Agilizar la aprobación definitiva y publicación de las modificaciones que afecten conjuntamente a la ordenación estructural y a la detallada, recayendo éstas en los órganos de la Junta de Extremadura
+ Permitir que 266 municipios más puedan tramitar la consecución de los informes sectoriales, ganando en agilización, a través de la Comisión de Coordinación Intersectorial de la Junta de Extremadura, con la ampliación del ámbito de aplicación del procedimiento de coordinación intersectorial a las modificaciones de ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

b. Agilización de las autorizaciones urbanísticas.

En materia de agilización de autorizaciones urbanísticas las novedades que introducen la nueva legislación aprobada para la consecución de los objetivos de este plan son:

+ Sustituir las licencias urbanísticas de primera ocupación o utilización por declaraciones responsables para facilitar la inmediata utilización de los inmuebles construidos.
+ Prestar asistencia a los Ayuntamientos en la tramitación urbanística de licencias y actos municipales, mediante la regulación de la actividad de las Entidades de Certificación Urbanística, con respeto a la autonomía local y de adscripción voluntaria por parte de los municipios. Esto reducirá los plazos para los solicitantes y aliviará la sobrecarga de trabajo para los servicios municipales.

c. Cesión y uso del suelo.

En materia de cesión y uso del suelo, se ha mejorado la regulación de las facultades de disposición por los ayuntamientos de los bienes y recursos de su patrimonio público de suelo, facilitando su cesión directa a otras administraciones públicas o a entidades públicas de ellas dependientes, pudiendo poner en marcha de forma inmediata actuaciones públicas en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos de interés general.

Por otra parte, se posibilita a los ayuntamientos, sin necesidad de modificar su planeamiento:

+ La implantación de vivienda dotacional pública, como parte del sistema de infraestructuras básicas y servicios, en terrenos calificados para uso dotacional público o en edificios destinados a equipamiento público. Necesariamente, dado el carácter demanial de los terrenos, mediante fórmulas de tenencia temporal de las viviendas.
+ Poner en el mercado suelo para la construcción de viviendas, en este caso, con la directa consideración de la vivienda protegida como uso urbanístico alternativo de los usos terciarios previstos en el planeamiento, para el suelo urbanizado.
+ También se podrán destinar a uso de vivienda los locales o elementos privativos, de uso terciario, comprendidos en edificios de vivienda colectiva.

Además, se establece un régimen extraordinario que permite a los municipios autorizar, dentro de los límites y ámbitos que determine motivadamente su pleno, un incremento del 20 % de la edificabilidad residencial asignada, alcanzando hasta un 30 % cuando se trate de parcelas de titularidad pública:

+ Para destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
+ El régimen es temporal, voluntario para los propietarios y para los municipios, que podrán decidir no aplicarlo en su término municipal en los plazos previstos en el decreto- ley 4/2026, y limitado a suelo urbanizado con capacidad suficiente, sujeto a un régimen similar al de las actuaciones de dotación y vinculado permanentemente a vivienda protegida. Estas garantías determinan que la intervención sea idónea, necesaria y proporcionada para atender la situación residencial acreditada, sin alterar estructuralmente el modelo urbanístico y conforme a las competencias municipales.

También se establece que la superficie de las terrazas cubiertas en todo tipo de viviendas no computará a efectos de edificabilidad cuando no exceda del 30 % de la superficie total de la vivienda, lo que tiene un doble efecto práctico:

+ La posibilidad de construir un mayor número de viviendas por parcela de uso residencial plurifamiliar ya que, al destinar la superficie antes dedicadas a las terrazas a superficie útil de la vivienda, se puede adicionar ese superávit de superficie por cada vivienda, incrementando el número de éstas en el edificio al agotar la edificabilidad computable en la parcela.
+ Se mejora notablemente la calidad del parque residencial pues las viviendas podrán contar con mayor superficie destinada a terrazas sin que ese destino penalice la superficie útil de las dependencias principales de la vivienda.

d. Planificación estratégica.

Finalmente, se incorpora a este plan un instrumento novedoso: los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, con la finalidad de configurar un marco normativo ágil, simplificado, dotado de las necesarias garantías, que impulse, por iniciativa pública o de particulares, previa declaración de urgencia residencial municipal, la disponibilidad de suelos urbanizados de uso residencial.

Se configura dicho Proyecto Estratégico como un instrumento urbanístico extraordinario, de activación municipal, con una finalidad estrictamente residencial y ámbito espacial delimitado y podrán formularse sobre suelo urbano, suelo urbanizable y en suelo rústico genérico directamente colindante con la trama urbana,

Su objeto es ordenar y coordinar las actuaciones necesarias para obtener, en el plazo más breve posible y con las garantías legales, suelo urbanizado apto para la construcción de viviendas sometidas a un régimen efectivo y duradero de protección, fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación y las herramientas de gestión y ejecución precisas para materializar lo planificado.

Las licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos del artículo 33 de la Ley 39/2015, es decir, reducción de plazos a la mitad. Y se podrán simultanear las obras edificación y las obras de urbanización para transformar las parcelas en solares, conforme a la legislación urbanística autonómica.

Entre otras cuestiones, se establece una reserva, como mínimo, del suelo correspondiente al 50 % de la edificabilidad residencial prevista para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado. De este 50 %, al menos un tercio se tendrá que destinar al régimen de alquiler, excepto en casos excepcionales en que el Plan lo justifique. El 50 % de la edificabilidad residencial restante se podrá destinar a la edificación de viviendas de precio libre.

1.6 INSTRUMENTOS DE APOYO, COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN

1.6.1. OBJETO Y FINALIDAD

El presente epígrafe tiene por objeto definir los **instrumentos de apoyo, cooperación y colaboración** que servirán de base para la ejecución, seguimiento y evaluación de las actuaciones previstas en el *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, garantizando la **coordinación interadministrativa**, la **eficiencia en la gestión de los recursos públicos** y la **participación activa de los agentes sociales, económicos e institucionales** implicados en la política autonómica de vivienda, rehabilitación y suelo.

La finalidad de estos instrumentos es asegurar que las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación y suelo se desarrollen de forma **coherente, integrada y colaborativa**, reforzando la capacidad de respuesta de la Administración autonómica y la implicación corresponsable de todos los actores que intervienen en el ámbito habitacional.

1.6.2. TIPOLOGÍA DE INSTRUMENTOS

A efectos del presente Plan, se consideran instrumentos de apoyo, cooperación y colaboración los siguientes:

a. Convenios y acuerdos de cooperación institucional

Se promoverá la suscripción de convenios de colaboración entre la Junta de Extremadura, las entidades locales, las diputaciones provinciales, las universidades y otras administraciones públicas, con el fin de planificar, ejecutar o gestionar conjuntamente programas o actuaciones en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración urbana o gestión del suelo.

Asimismo, se podrán formalizar acuerdos marco con entidades del tercer sector, fundaciones, cooperativas y agentes sociales, para el desarrollo de programas de inclusión residencial, vivienda colaborativa, alquiler asequible o intervención social en el parque público.

b. Comisión de seguimiento del Plan.

Con la finalidad de facilitar el seguimiento de la ejecución del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026-2030, la Consejería competente convocará, al menos una vez al año, reuniones de seguimiento con las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Extremadura, en el seno de la Comisión de Seguimiento del Plan, al objeto de compartir información relativa al grado de ejecución del Plan, evolución

de indicadores y resultados obtenidos. Podrán celebrarse reuniones extraordinarias a petición de alguna de las organizaciones representadas en la Comisión, siempre que se motive justificadamente.

c. Instrumentos de colaboración público-privada

La Junta de Extremadura podrá establecer fórmulas de colaboración público-privada para la promoción, rehabilitación o gestión de vivienda protegida o asequible, conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2019, y a la normativa estatal sobre contratación y concesiones administrativas.

Estas fórmulas podrán adoptar la forma de sociedades mixtas, consorcios, concesiones, derechos de superficie, o cesiones de uso de suelo público, con el objetivo de movilizar recursos privados al servicio del interés general y de la sostenibilidad social y territorial.

d. Redes técnicas y plataformas de coordinación

Se fomentará la creación y consolidación de redes técnicas de coordinación entre administraciones, colegios profesionales, entidades promotoras y gestores públicos de vivienda, con el fin de compartir información, buenas prácticas y herramientas de planificación, en materia de rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad y gestión social del parque habitacional.

La Junta de Extremadura impulsará además el desarrollo de plataformas digitales interoperables que faciliten el intercambio de datos entre administraciones y mejoren la gestión de los registros, ayudas y programas.

Asimismo, la Junta de Extremadura impulsará mecanismos permanentes de análisis y seguimiento de la realidad residencial extremeña, favoreciendo el intercambio de información con universidades, colegios profesionales, entidades locales, agentes económicos y sociales, etc. Estos instrumentos permitirán reforzar el conocimiento de la evolución del mercado residencial, de la demanda habitacional y de la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan.

e. Fondos y programas de apoyo europeo, estatal y autonómico

La ejecución del Plan se sustentará en un sistema de financiación multinivel que permita movilizar, integrar y gestionar de manera eficiente los recursos procedentes de los programas europeos, estatales y autonómicos destinados a vivienda, rehabilitación, regeneración urbana y cohesión territorial.

En el ámbito europeo, el Plan se alinea con la nueva agenda comunitaria en materia habitacional y con el renovado impulso político otorgado por la Comisión Europea a esta materia, en un contexto en el que la vivienda se reconoce ya como un **desafío social y económico de primer orden** para la Unión.

En este marco, se promoverá la captación, gestión eficiente y plena utilización de los fondos europeos disponibles, incluyendo:

+ El **Fondo Social Europeo Plus (FSE+)**, orientado a la inclusión social, la lucha contra la pobreza, la intervención social en zonas vulnerables y la prevención de la exclusión residencial.

+ El **Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)**, con especial atención a la rehabilitación del parque edificado, la revitalización urbana, la eficiencia energética y el fomento del acceso asequible a la vivienda.
+ Los instrumentos que permanecen operativos del **Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (Next Generation EU)**, centrados en la transición verde, la digitalización y las actuaciones integrales sobre el parque residencial —si bien su disponibilidad se reduce progresivamente en esta fase final del marco 2021-2026.
+ Los fondos e instrumentos del **Pacto Verde Europeo**, destinados a la descarbonización del parque edificado, la adaptación al cambio climático, la economía circular, la reducción de emisiones y el impulso a soluciones constructivas sostenibles.
+ La iniciativa **Nueva Bauhaus Europea**[7], orientada a integrar calidad arquitectónica, sostenibilidad, accesibilidad universal, estética, bienestar ciudadano y cohesión social en el diseño y transformación de espacios residenciales y urbanos.
+ **La nueva iniciativa europea sobre alquileres de corta duración**, cuyo desarrollo normativo tendrá impacto directo en la regulación de plataformas digitales y en la disponibilidad de vivienda para alquiler residencial tradicional.
+ Las futuras líneas de financiación del **Marco Financiero Plurianual 2028-2034**, que prevén un refuerzo significativo de los programas dirigidos a:
  - Vivienda asequible.
  - Regeneración urbana sostenible.
  - Innovación en construcción.
  - Transición energética del parque residencial.
  - Digitalización y gestión inteligente del territorio.

Asimismo, el Plan incorpora las directrices emanadas del **Consejo Europeo Asesor en Materia de Vivienda** (European Housing Advisory Board, EHAB), organismo recientemente constituido para guiar a los Estados miembros en soluciones innovadoras, sostenibles y coordinadas ante la crisis vivienda. El EHAB - formado por expertos independientes, académicos, representantes de ciudades, regiones y organizaciones sectoriales - actúa como órgano consultivo clave en:

+ Formulación de políticas habitacionales basadas en evidencia científica.
+ Armonización de indicadores y metodologías en toda la UE.
+ Identificación de buenas prácticas replicables.
+ Elaboración del **Primer Plan Europeo de Vivienda Asequible**, actualmente en fase de diseño.

7 *Nueva Bauhaus Europea (NBE) es una iniciativa creada para impulsar la dimensión arquitectónica y su valor en la mejora de la calidad de vida de pueblos y ciudades incidiendo en el concepto de la calidad y la "cultura del entorno construido".*

La Junta de Extremadura alineará su estrategia con estas nuevas orientaciones, fortaleciendo la cooperación técnica y financiera con la Comisión Europea, el nuevo Comisariado de Vivienda y la *Housing Task Force*, aprovechando los instrumentos comunitarios para reforzar:

1. Rehabilitación energética y la mejora del parque residencial.
2. Regeneración urbana integrada y la revitalización rural.
3. Innovación en procesos constructivos, especialmente la construcción industrializada.
4. Formación sectorial y la capacitación profesional.
5. Creación de empleo vinculado a la sostenibilidad y la transición verde.
6. Atención a personas jóvenes, mayores, personas vulnerables y familias con dificultades de acceso a la vivienda.

De este modo, Extremadura se inserta plenamente en la nueva arquitectura europea de políticas de vivienda, garantizando que el territorio se beneficie de todos los recursos, normativas y apoyos disponibles para afrontar - con visión de futuro - los desafíos habitacionales, territoriales, sociales y climáticos del periodo 2026-2030.

En el ámbito estatal, el Plan se alineará con los objetivos, prioridades y programas del **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** y el **Plan Nacional de Renovación de Edificios**, garantizando la complementariedad y coherencia entre los marcos estratégicos. Esta coordinación permitirá ampliar el impacto de las ayudas destinadas al acceso a la vivienda, la promoción de vivienda protegida, el fomento del alquiler asequible, la autopromoción, la rehabilitación de viviendas y edificios, así como la regeneración urbana y rural. La Junta de Extremadura adaptará sus programas para aprovechar al máximo los recursos estatales y asegurar su aplicación eficaz en el territorio autonómico.

En el ámbito autonómico, se garantizará la integración de los fondos europeos y estatales con los instrumentos financieros propios de la Comunidad Autónoma, incluyendo programas de ayudas directas, incentivos fiscales, líneas de financiación, mecanismos de colaboración público-privada y actuaciones estratégicas en materia de acceso, conservación, rehabilitación y eficiencia energética de la vivienda.

El conjunto de estos recursos se gestionará de forma coordinada para:

+ Maximizar el impacto social, territorial y económico de las inversiones.
+ Evitar la duplicidad entre instrumentos y asegurar la complementariedad entre líneas de financiación.
+ Facilitar el acceso de la ciudadanía, entidades locales, promotores y empresas a los distintos programas disponibles.
+ Garantizar la eficiencia, transparencia y rendición de cuentas en la utilización de los fondos públicos.
+ Priorizar actuaciones que contribuyan a los objetivos del Plan: acceso a la vivienda, sostenibilidad del parque residencial, cohesión territorial, revitalización del medio rural, innovación y atención a colectivos vulnerables.

Asimismo, la Junta de Extremadura establecerá mecanismos de planificación, seguimiento y evaluación que permitan asegurar la correcta absorción de fondos, su coordinación con

el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y el Plan Nacional de Renovación de Edificios y su contribución efectiva al modelo residencial sostenible y equilibrado definido en este Plan.

g. Colaboración con los servicios fiscales, sociales, educativos y de empleo

La política de vivienda, rehabilitación y suelo se coordinará con las áreas de servicios sociales, salud, educación y empleo, a fin de garantizar un enfoque integral que aborde las causas estructurales de la vulnerabilidad residencial.

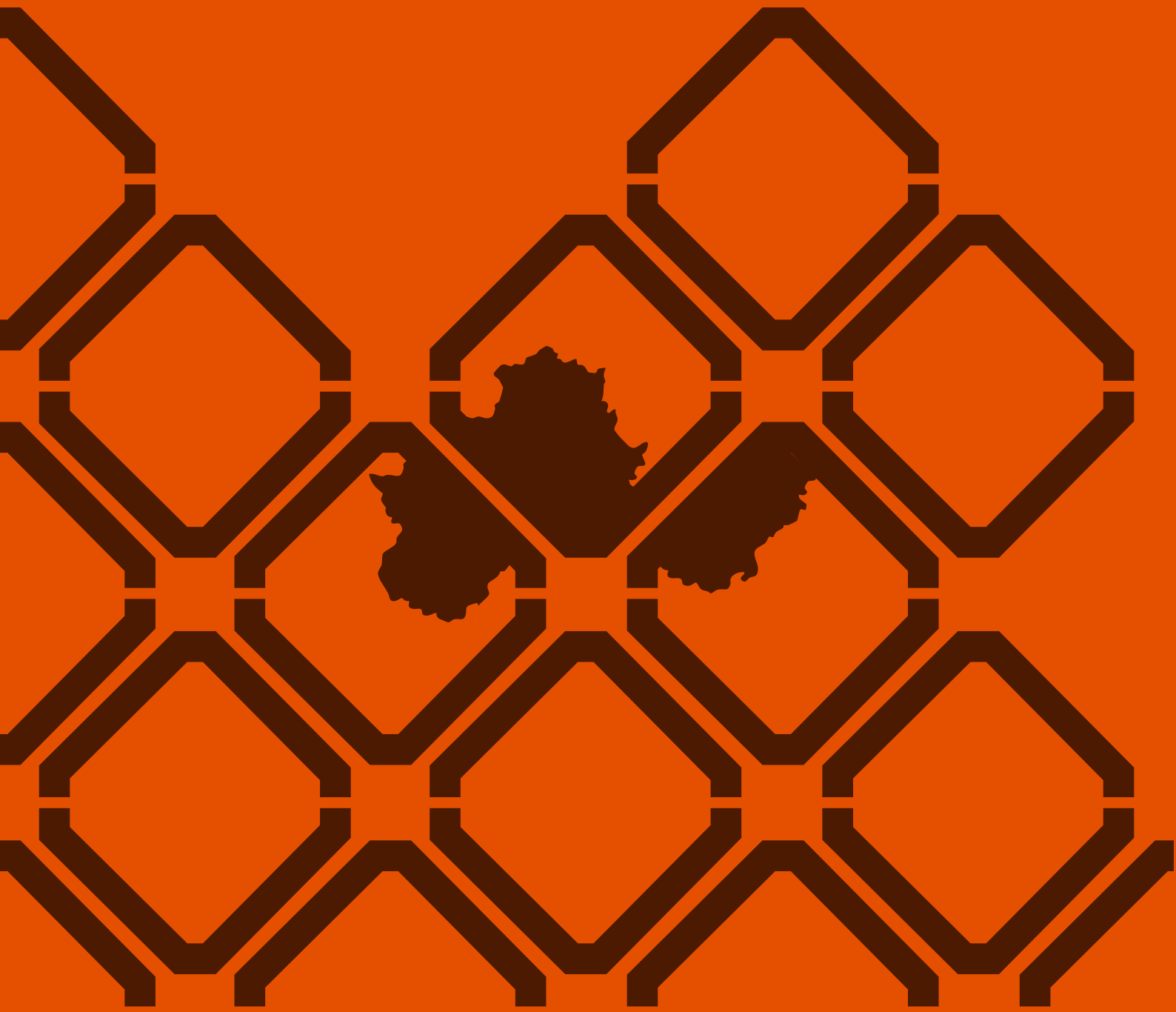
Se fomentarán acciones y programas conjuntos con las Consejerías competentes, para promover la fiscalidad justa, la inclusión activa, la formación y la empleabilidad de las personas residentes en vivienda pública o en situación de riesgo de exclusión residencial.

1.6.3. PRINCIPIOS RECTORES

Los instrumentos de apoyo y colaboración se regirán por los siguientes principios:

+ **Coordinación interadministrativa**, para garantizar la coherencia de las actuaciones en el territorio.
+ **Descentralización y proximidad**, potenciando el papel de las entidades locales en la ejecución y gestión de programas de vivienda.
+ **Eficiencia y sostenibilidad**, asegurando el uso racional y responsable de los recursos públicos.
+ **Transparencia y rendición de cuentas**, conforme a la Ley 4/2013, de Gobierno Abierto de Extremadura.
+ **Participación y corresponsabilidad**, promoviendo la implicación de la ciudadanía y los agentes sociales.
+ **Innovación y digitalización**, incorporando nuevas herramientas tecnológicas en la gestión pública.
+ **Equidad y cohesión territorial**, garantizando la igualdad de oportunidades en todo el ámbito regional.

PARTE II
LÍNEAS ESTRATÉGICAS



2.1 LÍNEA ESTRATÉGICA 1. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

El acceso a la vivienda constituye uno de los pilares esenciales para garantizar la dignidad, la estabilidad y la igualdad de oportunidades de las personas. No se trata solo de disponer de un espacio físico donde habitar, sino de asegurar un entorno desde el que construir un proyecto de vida, desarrollar una familia, integrarse en la comunidad y participar plenamente en la sociedad.

En Extremadura, donde la identidad colectiva se enraíza en el territorio y en los valores de solidaridad, equilibrio y arraigo, la vivienda representa además un instrumento de cohesión social y territorial, capaz de fijar población, revitalizar los núcleos rurales y fortalecer el sentimiento de pertenencia. Por ello, el compromiso con el acceso a la vivienda no es únicamente una obligación legal o administrativa: **es una expresión concreta del compromiso de la Junta de Extremadura con las personas y con su futuro**.

Asegurar que cada extremeño pueda acceder a una vivienda digna y adecuada implica también luchar contra las desigualdades, apoyar a quienes afrontan mayores dificultades - personas jóvenes, mayores, familias numerosas, familias monoparentales/monomarentales, personas con discapacidad o en situación de vulnerabilidad - y fomentar la igualdad de oportunidades entre generaciones y territorios. La vivienda, en este sentido, es el punto de partida desde el que se construye una vida plena y un territorio más justo.

El presente capítulo recoge el conjunto de líneas de actuación y medidas concretas mediante las cuales la Comunidad Autónoma asume la tarea de garantizar ese derecho básico, fomentando la vivienda protegida, el impulso a la construcción, la viabilidad de la adquisición, el alquiler asequible, la atención a la vulnerabilidad residencial, la protección de la propiedad y la agilidad urbanista. Todo ello bajo una misma convicción: **que una vivienda no es solo un bien económico, sino un bien social y un derecho humano**.

Este compromiso se traduce en acción pública: en la **gestión responsable** del suelo y del patrimonio público, en la **creación de oportunidades** de acceso para todos los sectores de la población, y en el impulso de un modelo de **desarrollo sostenible** que refuerce la cohesión, la equidad y la esperanza. Porque **asegurar una vivienda digna** para cada persona es, en definitiva, **asegurar el futuro de Extremadura**.

Con el objetivo de preservar la función social de la vivienda protegida y asegurar la eficacia de las ayudas públicas, las viviendas protegidas quedarán sujetas a condiciones específicas de protección y de mantenimiento del destino residencial, así como a las limitaciones de disposición, que resulten de la normativa vigente, y, en particular, de la correspondiente base reguladora y Plan estatal o autonómico de financiación que resulte aplicable.

2.1.1. IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

A) Plan Habita Extremadura

El Plan Habita Extremadura constituye el instrumento central de la Junta de Extremadura para impulsar la promoción de vivienda protegida en la región, respondiendo de manera estable, planificada y sostenida a las necesidades habitacionales de la ciudadanía. Concebido como una estrategia de largo recorrido, este plan se adapta a la evolución demográfica, social y económica del territorio, reforzando la oferta de vivienda asequible allí donde resulta más necesaria.

A través de URVIPEXSA, S.A., se articula un programa de promoción pública en colaboración con el sector privado orientado a incrementar de forma significativa la disponibilidad de viviendas protegidas en distintos municipios de Extremadura. Su objetivo es dar respuesta a la demanda real, atender a los colectivos con mayores dificultades de acceso y contribuir a la cohesión territorial, la fijación de población y la dinamización urbana y rural.

El Plan se fundamenta en criterios de sostenibilidad, eficiencia constructiva y equilibrio territorial, incorporando mecanismos de planificación plurianual que permiten prever necesidades, priorizar actuaciones y asegurar un aumento progresivo y ordenado del parque de vivienda protegida. Con ello, se consolida como una herramienta estructural de garantía del derecho a la vivienda y una pieza clave en la política pública habitacional de la Comunidad Autónoma.

Actualmente, se estima una demanda real superior a las 3.500 viviendas, en base a un estudio previo de necesidades, elaborado por la Administración. La inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura es el instrumento básico para conocer la evolución y estado de situación de la demanda de dichas viviendas, garantizando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y de libre concurrencia de las personas interesadas en el acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida.

La empresa pública URVIPEXSA será la encargada de gestionar el plan, para lo cual, además de suelos de su titularidad, se pondrán a su disposición, mediante cesión, suelos públicos urbanos propiedad de la Junta de Extremadura y de aquellos Ayuntamientos interesados.

Las viviendas del Plan Habita garantizarán su asequibilidad, una arquitectura de calidad y cumplimiento de los estándares de eficiencia energética.

Las personas interesadas en la adquisición de estas viviendas deberán cumplir con los requisitos relativos al correspondiente régimen de protección. Para optar a ellas, estas personas deberán estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura y seguir el protocolo marcado por URVIPEXSA, para garantizar que la adquisición se produce de forma justa y transparente.

Extremadura afronta un **desafío estructural** y, a la vez, una **oportunidad estratégica**. La región presenta una demanda creciente de vivienda asequible, especialmente entre personas jóvenes y familias con rentas medias y bajas, mientras la oferta actual resulta insuficiente y, en muchos casos, obsoleta. Esta situación se traduce en un incremento sostenido de los precios del alquiler y la compraventa - superior al 10%

anual en el último ejercicio -, lo que limita la emancipación y acentúa las desigualdades sociales.

El impulso a la construcción y rehabilitación de viviendas en Extremadura tiene, por tanto, una **doble dimensión, social y económica**. Desde el **punto de vista social**, permite garantizar el derecho a la vivienda, promover la estabilidad familiar y favorecer la fijación de población en el territorio, contribuyendo a la lucha contra la despoblación y al fortalecimiento del tejido comunitario. Desde el **punto de vista económico**, constituye un motor de actividad productiva y de empleo, generando sinergias en sectores complementarios como la construcción, la energía, los servicios y la innovación tecnológica aplicada al hábitat.

El refuerzo de la política de vivienda, rehabilitación y suelo regional no solo busca aumentar el número de viviendas disponibles, sino también **garantizar su calidad, sostenibilidad y eficiencia energética**, alineándose con las estrategias europeas de neutralidad climática. La promoción de viviendas de consumo energético casi nulo y la incorporación de criterios bioclimáticos son elementos clave para avanzar hacia un modelo de desarrollo urbano y rural más equilibrado, inclusivo y respetuoso con el entorno.

Por consiguiente, impulsar la construcción de viviendas en Extremadura no constituye únicamente una respuesta coyuntural a las tensiones del mercado, sino una apuesta de futuro por la cohesión social, la igualdad territorial y el desarrollo sostenible. Es una **política pública transformadora**, capaz de articular recursos europeos, nacionales y autonómicos en torno a un objetivo común: hacer de Extremadura un territorio donde todas las personas puedan acceder a una vivienda digna, eficiente y asequible, en cualquier municipio.

B) Colaboración público-privada para la activación de vivienda asequible

Este programa constituye un eje estratégico, orientado a movilizar suelo, inversión y capacidad productiva mediante una **colaboración sólida, planificada y transparente con el tejido empresarial del sector**, capaz de ampliar significativamente la oferta de vivienda asequible en las principales áreas urbanas y en municipios de tamaño medio.

La Junta de Extremadura, en coordinación con ayuntamientos, entidades financieras y el sector promotor y de la construcción, impulsará la ejecución de promociones residenciales en suelos en suelos urbanos y urbanizables, previamente planificados, favoreciendo la movilización de vivienda protegida mediante la reducción de cargas administrativas, el acceso preferente al crédito y la planificación conjunta de nuevas actuaciones.

El programa tiene por objeto:

1. **Fomentar la promoción de vivienda nueva protegida** en suelos urbanos y urbanizables, previamente planificados.
2. **Aumentar la oferta de vivienda asequible** para compra o alquiler, con especial atención a personas jóvenes, familias y personas con rentas medias.
3. **Atraer inversión privada** hacia el desarrollo de vivienda protegida, mediante seguridad jurídica, agilidad administrativa y convenios de colaboración.

4. **Apoyar la rehabilitación y regeneración urbana**, revitalizando las áreas consolidadas, en ciudades y pueblos.

Estas actuaciones representan una movilización inversora sin precedentes reciente en el ámbito de la vivienda protegida en la región, con un impacto directo en la oferta residencial, el empleo del sector de la construcción y la dinamización económica local.

Las actuaciones desarrolladas mediante fórmulas de colaboración público-privada se ajustarán a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, igualdad de trato y seguridad jurídica previstos en la normativa aplicable.

El programa aglutinará, al menos, las siguientes líneas:

a) Convenios de colaboración con entidades promotoras y entidades financieras para garantizar el acceso al crédito y el cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

b) Habilitación de procedimientos urbanísticos y administrativos ágiles, con ventanillas especializadas para proyectos estratégicos.

c) Incentivos a la promoción de vivienda protegida, incluyendo bonificaciones, simplificación documental y acceso prioritario a suelo público cuando proceda.

d) Seguimiento técnico y financiero de las promociones incluidas en el programa, garantizando su viabilidad y cumplimiento de precios máximos.

e) Coordinación con los ayuntamientos para facilitar licencias, cargas urbanísticas y gestión de infraestructuras.

f) Fomento de la innovación y eficiencia energética, con estándares de sostenibilidad acordes al Plan y a los futuros requisitos europeos.

g) Priorización de los colectivos protegidos, personas jóvenes y residentes en el ámbito rural.

El desarrollo del programa permitirá:

- Aumentar significativamente la oferta de vivienda protegida.
- Reducir la presión sobre los precios de alquiler y compra.
- Facilitar la vivienda en las áreas rurales.
- Generar empleo estable en el sector de la construcción, con una estimación superior a 3.500 empleos directos e indirectos asociados.
- Favorecer la movilidad residencial y laboral, fortaleciendo la cohesión territorial.
- Atraer inversión privada y mejorar la confianza del sector promotor mediante seguridad jurídica y planificación estratégica.

C) Ayudas al promotor de vivienda protegida

El programa tiene como finalidad incentivar la promoción de viviendas protegidas, tanto de nueva construcción como derivadas de procesos de rehabilitación, destinadas a su venta o alquiler.

Podrán acceder a estas ayudas las personas o entidades promotoras que cuenten con calificación provisional de vivienda protegida y cumplan los requisitos generales establecidos en la normativa vigente.

Este programa contribuye a aumentar la oferta de vivienda asequible, reforzando el compromiso público con el acceso a un hogar digno y la dinamización del mercado residencial.

Mediante Decreto se establecerán las bases reguladoras que determinen las disposiciones específicas para el desarrollo del presente programa, estableciendo, al menos:

+ Cuantías de la ayuda.
+ Criterios de selección y priorización de las actuaciones subvencionables.
+ Condiciones técnicas y los requisitos de participación.
+ Procedimientos de tramitación, justificación y control.
+ Mecanismos de financiación, seguimiento y evaluación.

Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la efectividad, equidad y sostenibilidad de este programa.

D) Ayudas a la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida

Este programa tiene por objeto fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

Son beneficiarios de este programa los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos o privados, que dispongan o gestionen suelo reservado para vivienda protegida. En el caso de suelos de titularidad pública, y mediante solicitud del titular de los mismos, el órgano con competencias en materia de vivienda podrá llevar a cabo la gestión directa de las actuaciones.

Los suelos que se incluyan en este programa cumplirán los siguientes requisitos:

- Tener planeamiento urbanístico estructural aprobado.
- Cumplir con los estándares de vivienda protegida marcados por la legislación en materia de suelo.
- Requerir actuaciones urbanísticas para obtener la condición de solar.
- Estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras de urbanización o edificación posterior.

Mediante Decreto se establecerán las bases reguladoras que determinen las bases reguladoras que determinen las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas que se regulen y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

2.1.2.APUESTA POR LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

La adquisición de una vivienda en Extremadura es mucho más que un acto económico: **es un compromiso con la región, con la comunidad y con el futuro**.

En Extremadura, facilitar la adquisición es una forma de mantener el arraigo y luchar contra la despoblación. Es construir comunidad, impulsar el retorno de quienes tuvieron que marcharse y consolidar el derecho a habitar dignamente los pueblos y ciudades que dan identidad a la región.

La vivienda en propiedad constituye, asimismo, un elemento de estabilidad personal y familiar, favorece el arraigo territorial y contribuye a la consolidación de proyectos de vida estables en Extremadura.

A) Avales a la entrada

A1) Aval Joven

La Junta de Extremadura reafirmó y seguirá reafirmando su compromiso con la juventud de la región al crear un instrumento financiero específico destinado a quienes, pese a tener solvencia económica, encuentran grandes dificultades para acceder a una vivienda por falta de ahorros previos. Este instrumento está gestionado por Extremadura Avante SLU, una entidad pública adscrita a la Consejería con competencias en materia de economía.

Gracias a este fondo, las personas jóvenes extremeñas pueden financiar hasta el 95% del precio o del valor de tasación de la vivienda, lo que les permite acceder a una hipoteca incluso sin disponer de ahorros previos. El programa ha contado con una dotación de 12,5 millones de euros en aproximadamente un año y medio desde su inicio en julio de 2024, y se prevé mantenerla durante los próximos cinco años dentro de este nuevo Plan.

Pueden beneficiarse de este apoyo las personas mayores de edad hasta 35 años (estos incluidos) que adquieran su primera vivienda en Extremadura y se comprometan a residir en ella durante al menos cinco años. Además, no deben poseer otra vivienda, salvo en casos excepcionales, como herencias, divorcios o situaciones de discapacidad que impidan el uso del inmueble.

La vivienda adquirida no podrá superar el precio máximo de 210.000 euros, aunque este límite puede incrementarse en un 20% adicional si la vivienda cuenta con una alta calificación energética (A o B).

En definitiva, esta garantía representa una apuesta decidida de la Junta de Extremadura por facilitar la emancipación juvenil, promoviendo que más personas jóvenes puedan establecerse de forma estable en la región y contribuyendo al desarrollo económico y social del territorio.

A2) Aval Familia

Las familias también sufren en mayor medida esta dificultad de acceso a la vivienda.

Es especialmente difícil para las **familias numerosas** por la combinación de varios factores. Por un lado, tienen más gastos y menor capacidad de ahorro, lo que dificulta afrontar los altos precios de compra o alquiler. Por otro, necesitan viviendas más grandes, que son más caras y menos frecuentes en el mercado. Además, suelen encontrar más

obstáculos para obtener financiación, ya que su nivel de gasto reduce su capacidad de endeudamiento.

El acceso a la vivienda también resulta especialmente complicado para las **familias monoparentales/monomarentales**, debido a su situación económica y social específica. En la mayoría de los casos, dependen de un solo ingreso, lo que limita notablemente su capacidad de ahorro y dificulta asumir los altos costes de compra o alquiler.

Además, estas familias necesitan conciliar gastos de vivienda con otros esenciales como el cuidado de los hijos, lo que incrementa la presión económica. A esto se suman las dificultades para acceder a financiación, ya que su perfil puede considerarse de mayor riesgo por las entidades bancarias.

Por este motivo, la iniciativa del Aval Familia surge como un fondo de garantía que permitirá a las familias extremeñas financiar hasta el 95% del precio o del valor de tasación de la vivienda, facilitando la adquisición con unos ahorros previos del 5%.

A3) Aval Rural

Como colectivo prioritario, la población de los pequeños municipios requiere de un apoyo añadido por parte de la administración, también en lo que se refiere al acceso a la vivienda.

En este caso, mediante garantía de la Junta de Extremadura, se facilita la financiación de la adquisición de la vivienda habitual, incrementando la financiación del precio de la vivienda o del valor de tasación, reduciendo así la cuantía de aportación inicial, en función de las características particulares de los solicitantes.

La Junta de Extremadura promoverá la difusión de los objetivos y características de estos instrumentos con el fin de facilitar su conocimiento por parte de los potenciales beneficiarios.

B) Ayudas directas a la adquisición en municipios de pequeño tamaño

Esta ayuda está destinada a personas jóvenes de hasta 35 años (estos incluidos) que desean comprar una vivienda y establecerse en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño con menos de 10.000 habitantes.

El objetivo es doble: facilitar el acceso a una vivienda digna a quienes tienen mayor dificultad y, al mismo tiempo, contribuir a revitalizar las zonas rurales, ayudando a frenar la pérdida de población.

La vivienda adquirida debe destinarse a residencia habitual y permanente, y su precio no superará el límite establecido, sin contar los gastos e impuestos derivados de la compra.

La ayuda contará con un límite cuantitativo máximo, y también en base a un porcentaje sobre el precio de compra.

Mediante Decreto se establecerán las bases reguladoras que determinen las disposiciones específicas para el desarrollo del presente programa.

C) Ayudas directas a la entrada

Este programa tiene como principal objetivo financiar una parte del precio de adquisición o adjudicación de las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación.

Estas ayudas van dirigidas a solicitantes que no cuenten con la propiedad de otra vivienda en España y dispongan de unos ingresos anuales limitados.

Asimismo, es necesario para el acceso a la ayuda que los adquirentes- adjudicatarios hayan formalizado un contrato de compraventa.

Este programa incluye diferentes líneas específicas de protección preferente para colectivos de especial vulnerabilidad en el acceso a la vivienda, para los que se aumentará la cuantía final de la ayuda:

a) **Línea joven**, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de las viviendas protegidas objeto del programa por parte de adquirentes o adjudicatarios jóvenes.

b) **Línea de familias numerosas**, que persigue financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte de familias que reúnan dicha condición.

c) **Línea de familias monoparentales/monomarentales**, que persigue financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte de familias que reúnan dicha condición.

d) **Línea de víctimas de violencia de género**, que tiene por finalidad financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte de víctimas de violencia de género.

e) **Línea de víctimas del terrorismo**, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de las viviendas protegidas objeto del programa por parte de víctimas de terrorismo.

f) **Línea de personas con discapacidad**, que tiene por objeto financiar la adquisición o adjudicación de viviendas protegidas objeto del programa por parte personas con discapacidad

Mediante Decreto se establecerán las bases reguladoras que determinen las disposiciones específicas para el desarrollo del presente programa.

D) Ayudas a la autopromoción de vivienda protegida

El programa tiene como finalidad facilitar que las personas y familias puedan construir o rehabilitar su propia vivienda protegida en Extremadura, promoviendo así un modelo de autonomía residencial, cohesión territorial y arraigo poblacional, especialmente en municipios rurales.

Podrán beneficiarse las personas físicas que cumplan los requisitos generales de acceso a la vivienda protegida y acrediten la titularidad del suelo, ingresos inferiores a la cuantía correspondiente en función del tipo de protección, la no posesión de otra vivienda en más del 50% y no haber iniciado las obras. Las viviendas deberán destinarse a residencia habitual y permanente por parte de las personas beneficiarias.

El programa presta atención preferente a personas jóvenes, familias numerosas y monoparentales/monomarentales, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o terrorismo y población residente en pequeñas localidades.

Serán subvencionables tanto las promociones de nueva planta de una única vivienda - y, en su caso, garaje y trastero - como actuaciones de demolición con reconstrucción y rehabilitaciones integrales de edificios anteriores a 2006, siempre que cumplan los requisitos técnicos y económicos establecidos. Se excluyen las actuaciones que constituyan promociones comerciales encubiertas.

Todas las actuaciones deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de vivienda protegida, eficiencia energética y sostenibilidad, y cumplir los requisitos técnicos, urbanísticos y de calidad exigibles.

Mediante Decreto se establecerán las bases reguladoras que determinen las disposiciones específicas para el desarrollo del presente programa, estableciendo, al menos:

+ Cuantías de la ayuda.
+ Criterios de selección y priorización de las actuaciones subvencionables.
+ Condiciones técnicas y requisitos de participación.
+ Procedimientos de tramitación, justificación y control.
+ Mecanismos de financiación, seguimiento y evaluación.
+ Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la efectividad, equidad y sostenibilidad de este programa.

E) Beneficios fiscales

El nuevo Plan incorpora la continuidad de las políticas tributarias ya en marcha a través del Decreto-ley 1/2025, de 23 de enero[8] y el Decreto-ley 4/2023, de 12 de septiembre[9].

Es importante señalar que el núcleo principal de este Decreto-ley está referido, a través del ejercicio de las competencias normativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a la política fiscal sobre vivienda.

Los beneficios fiscales que se describen a continuación tienen carácter meramente informativo y se recogen de conformidad con la normativa tributaria autonómica vigente. En todo caso, resultarán de aplicación los requisitos, límites, condiciones y cuantías establecidos en dicha normativa en cada momento.

E1) Por causa de muerte para los causahabientes

Beneficios fiscales en las adquisiciones por causa de muerte para los causahabientes incluidos en el **Registro Autonómico de Personas con Especial Vinculación**[10].

8 Decreto-ley 1/2025, de 23 de enero, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria.
9 Decreto-ley 4/2023, de 12 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes.
10 La inscripción de personas en el Registro de Personas con Especial Vinculación se hace a favor de terceras personas y tiene por objeto que, en un futuro, producido el fallecimiento del solicitante, las personas por ella inscritas que tengan la condición de herederas puedan beneficiarse de determinados beneficios fiscales en el impuesto sobre sucesiones devengado con motivo de su fallecimiento.

Se extienden los beneficios fiscales que se encuentren vigentes en la normativa autonómica para los grupos I y II de parentesco, a los que se refiere el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, incluidas las cantidades percibidas por lis beneficiarios de seguros sobre la vida, a los causahabientes con especial vinculación.

El disfrute de estos beneficios fiscales requiere que los obligados tributarios figuren inscritos en dicho Registro al que se refiere el artículo anterior. No obstante, desde la entrada en vigor de este precepto, surtirán efecto las solicitudes de inscripción en el Registro Autonómico de Personas con Especial Vinculación sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.

E2) Reducción en las donaciones a descendientes

Donaciones de dinero para comprar la primera vivienda:

Reducción del 100 % en el impuesto sobre los primeros 200.000 euros cuando los padres o ascendientes donan a sus hijos o descendientes para que compren su primera vivienda habitual.

Para acceder a esta ventaja, el donatario debe tener menos de 36 años y una base imponible general y del ahorro del IRPF no superior a 30.000 euros en tributación individual o 55.000 euros en tributación conjunta, en los términos establecidos en la normativa tributaria autonómica vigente. Asimismo, la donación debe formalizarse en escritura pública, especificando que el dinero se destina a la compra de la vivienda.

Donaciones de una vivienda como primera residencia:

Reducción del 100 % del valor de la vivienda donada, hasta un máximo de 200.000 euros, cuando los padres o ascendientes donan directamente una vivienda a sus hijos o descendientes para que la conviertan en su residencia habitual.

Para disfrutar de esta reducción, el beneficiario debe tener menos de 36 años, cumplir los límites de renta establecidos en la normativa tributaria autonómica vigente para la aplicación de este beneficio fiscal y la vivienda debe estar situada en Extremadura.

Donaciones de solares o derechos de construcción:

Reducción del 100 % sobre los primeros 120.000 euros cuando la donación consiste en un solar o un derecho de sobreedificación destinado a construir la primera vivienda habitual del descendiente.

El donatario debe tener menos de 36 años, cumplir los límites de renta establecidos en la normativa tributaria autonómica vigente para la aplicación de este beneficio fiscal y no haber sido propietario de otra vivienda.

E3) Reducción en el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

La Junta de Extremadura introdujo modificaciones en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el objetivo de favorecer la adquisición de viviendas habituales, especialmente entre personas jóvenes y colectivos con mayores dificultades económicas o personales.

Tipo reducido general del 7 %

Tipo impositivo reducido del 7 % en la compra de una vivienda que vaya a convertirse en residencia habitual del comprador, siempre que se cumplan dos condiciones básicas:

+ Que el valor del inmueble no supere los 200.000 euros.
+ Que los ingresos anuales del adquirente, determinados por la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro del IRPF, no sean superiores a 30.000 euros en tributación individual o 55.000 euros en tributación conjunta, de conformidad con la normativa tributaria autonómica vigente.

Tipo reducido especial del 4 % para personas jóvenes menores de 36 años

Tipo reducido especial del 4 % en las transmisiones de viviendas habituales cuando el comprador tiene menos de 36 años.

Este beneficio se aplicará en los términos, requisitos y condiciones establecidos en la normativa tributaria autonómica vigente.

Así, un joven extremeño con menos de 36 años y que cumpla los requisitos legalmente establecidos podrá adquirir su vivienda habitual beneficiándose de una tributación reducida respecto del tipo general aplicable.

Tipo reducido del 4 % para colectivos especialmente protegidos

La normativa tributaria autonómica vigente contempla beneficios fiscales específicos para determinados colectivos en la adquisición de su vivienda habitual.

En particular, resultará de aplicación el tipo reducido del 4 % en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando concurran los requisitos legalmente establecidos. Entre los colectivos beneficiarios se encuentran las familias numerosas, los ascendientes separados o sin vínculo matrimonial con hijos a cargo y las personas con discapacidad, en los términos previstos en la normativa tributaria autonómica vigente.

2.1.3. FACILIDADES PARA EL ACCESO EN REGIMEN DE ALQUILER

El acceso al alquiler constituye una de las piezas clave de la política de vivienda, rehabilitación y suelo en Extremadura, al ofrecer una alternativa flexible, asequible y sostenible que permite responder a las diversas realidades de la población.

Impulsar el alquiler asequible significa favorecer la estabilidad sin renunciar a la movilidad, revitalizar el parque de vivienda existente, recuperar inmuebles vacíos y promover modelos de convivencia más inclusivos. Supone también fomentar la colaboración entre lo público y lo privado, movilizando recursos y generando confianza entre propietarios, arrendatarios y administraciones.

Las políticas desarrolladas en el marco de este Plan perseguirán mejorar la asequibilidad del alquiler mediante el incremento de la oferta residencial disponible, el apoyo a las personas arrendatarias con mayores dificultades económicas, el impulso de mecanismos que favorezcan la incorporación de viviendas al mercado del alquiler residencial y el

establecimiento de medidas dirigidas a facilitar la puesta a disposición de viviendas para alquiler residencial asequible.

A) Ayudas al alquiler

Los diferentes programas de ayuda al alquiler tienen por objeto facilitar que personas y familias con pocos recursos puedan acceder a una vivienda o habitación en régimen de alquiler o cesión de uso, mediante subvenciones directas a los arrendatarios o cesionarios.

Se velará por la integración de las ayudas, evitando duplicidades y facilitando así su comprensión y del procedimiento de solicitud.

A1) Ayudas al alquiler general.

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación, en régimen de alquiler o de cesión de uso, a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Podrán acceder a estas ayudas aquellos cuya unidad de convivencia tenga ingresos anuales iguales o inferiores a 4 veces el IPREM.

Existen umbrales más altos en casos especiales:

+ 5 veces el IPREM: familias numerosas de categoría general, personas con discapacidad, personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o víctimas de terrorismo.
+ 6 veces el IPREM: familias numerosas de categoría especial o personas con discapacidad igual o superior al 65%.

En el supuesto de alquiler o cesión de habitación solamente se considerarán los ingresos anuales de la persona arrendataria o cesionaria, no incluyéndose al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda.

La vivienda o habitación debe:

+ No pertenecer al parque de viviendas de promoción pública de la Junta de Extremadura.
+ Constituir la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias durante el periodo de la ayuda.
+ Cumplir con los límites de precio máximo:
  - 900€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una vivienda en municipios de tamaño medio o grande, de conformidad con el artículo 4.j).
  - 700€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, de conformidad con el artículo 4.i).
  - 300€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

La ayuda de 150 € mensuales por persona beneficiaria, hasta un máximo de 250 € o del 40% del precio del alquiler.

El plazo máximo de duración es de 2 años, contados desde la primera mensualidad completa que deba abonarse tras la entrada en vigor del contrato.

A2) Alquiler Joven.

Esta ayuda tiene por objeto facilitar a las personas jóvenes con escasos medios económicos el acceso, en régimen de alquiler o de cesión de uso, a una vivienda o habitación digna y adecuada, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria.

Los requisitos de acceso a las viviendas son:

- Que todas las personas arrendatarias o cesionarias tengan una edad inferior a 36 años a la fecha de presentación de la solicitud de ayudas.
- Que la suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea igual o inferior a 4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Dicho umbral será de 5 veces el IPREM, si se trata de personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o son hijos o hijas de víctimas de violencia de género; y de 6 veces el IPREM, cuando se trate de personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.
- En el supuesto de alquiler o cesión de uso de una habitación solamente se considerarán los ingresos anuales del arrendatario o cesionario.

La vivienda o habitación debe:

a) No pertenecer al parque de viviendas de promoción pública de la Junta de Extremadura.

b) Constituir la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias durante el periodo de la ayuda.

c) Cumplir con los límites de precio máximo:

- 900€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una vivienda en municipios de tamaño medio o grande, de conformidad con el artículo 4.j).
- 700€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, de conformidad con el artículo 4.i).
- 300€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

La ayuda de 150 € mensuales por persona beneficiaria, hasta un máximo de 300 € o del 60% del precio del alquiler.

El plazo máximo de duración es de 2 años, contados desde la primera mensualidad completa que deba abonarse tras la entrada en vigor del contrato.

A3) Ayudas al alquiler para personas en situación de vulnerabilidad.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Se considerarán la situación de vulnerabilidad cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia reúna alguna de las siguientes condiciones:

- Que se trate de una víctima de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual o víctimas de violencia sexual.
- Que se trate de una persona objeto de desahucio de su vivienda habitual.
- Que se trate de una persona sin hogar, o persona especialmente vulnerable.
- Que tengan uno o más hijos solteros con una edad igual o inferior a 25 años, que convivan en la vivienda objeto de la ayuda.
- Que tengan una discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100.
- Que tenga reconocida una dependencia en cualquiera de sus niveles, de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.
- Que se trate de personas jóvenes extuteladas por la Junta de Extremadura.
- Que conformen una unidad de convivencia integrada exclusivamente por una o dos personas mayores de 65 años.

La vivienda o habitación debe:

a) No pertenecer al parque de viviendas de promoción pública de la Junta de Extremadura.

b) Constituir la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias durante el periodo de la ayuda.

c) Cumplir con los límites de precio máximo:

- 700€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una vivienda.
- 300€/mes, si se trata del arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

Con carácter general, el acceso a estas ayudas requerirá de un límite máximo de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

Será de 4 veces el IPREM si se tratara de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

Será de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o discapacidad igual o superior al 65 por ciento.

Para personas objeto de desahucio de su vivienda; personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables el límite será de 2 veces el IPREM.

A4) Ayudas al alquiler para personas en situación de emergencia o exclusión social.

Este programa tiene por objeto procurar una solución habitacional inmediata a personas a las que, por su situación de emergencia o exclusión social, no les sea posible el acceso a la vivienda mediante otros mecanismos, públicos o privados.

Además de las personas que se encuentren en cualquiera de los supuestos mencionados en el apartado anterior:

- Personas con discapacidad o enfermedad mental reconocida.
- Personas en proceso de inserción social tras su estancia en centros penitenciarios, de rehabilitación psicosocial, de deshabituación o de reforma.
- Personas víctimas de trata con fines de explotación laboral.
- Personas adolescentes en situación de riesgo.
- Personas que se encuentren en una situación de pérdida temporal de su vivienda habitual.
- Personas que se hallen en cualquier otra situación similar que aconseje la concesión de la ayuda regulada en esta sección.

Estas ayudas están pensadas para garantizar que los sectores más vulnerables puedan acceder a un hogar digno, cubriendo parte del coste del alquiler o de la cesión, así como de los gastos y suministros básicos, facilitando la estabilidad habitacional de las familias y personas beneficiarias.

La entidad beneficiaria llevará a cabo la actuación subvencionada con arreglo a los siguientes límites:

+ 100% del precio de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda, alojamiento o dotación residencial, hasta un máximo de 600 euros al mes.
+ 100% de los gastos y suministros básicos, con un máximo de 200 euros al mes.

Las entidades beneficiarias abonarán directamente al arrendador o cedente el precio de la vivienda, alojamiento o dotación residencial, y asumirán directamente el pago de los gastos y suministros básicos.

Las entidades beneficiarias también podrán poner a disposición de las personas especialmente vulnerables afectadas una vivienda, alojamiento o dotación residencial que sea de titularidad de la propia entidad, o pueda ser gestionada por esta, y resulte adecuada para destinarla al domicilio de tales colectivos vulnerables.

Podrán ser entidades beneficiarias de las subvenciones reguladas en esta sección las siguientes administraciones públicas y entidades sin ánimo de lucro:

a) Los municipios que tengan una población residente superior a 25.000 habitantes a la fecha de entrada en vigor de la correspondiente convocatoria.

b) Las provincias.

c) Las mancomunidades de municipios.

d) Las entidades del Tercer Sector Social en Extremadura definidas en el artículo 2 de la Ley 10/2018, de 22 de noviembre, del Tercer Sector Social de Extremadura.

B) Beneficios fiscales

Este programa tiene por objeto aliviar las cargas tributarias de las personas y familias que acceden a una vivienda o habitación en régimen de alquiler e impulsar el alquiler de viviendas vacías en zonas rurales.

B1) Reducciones por alquiler de la vivienda habitual

Deducciones del 30% del IRPF de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la vivienda habitual, con el límite de 1.000 euros anuales, o 1.500 euros anuales, en el caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural, y elevando los límites de renta exigidos para su aplicación. Por primera vez, podrán beneficiarse de ella las familias monoparentales/monomarentales.

B2) Incentivos fiscales por puesta en alquiler viviendas vacías

Incentivos que impulsan la puesta en alquiler de viviendas vacías y la rehabilitación para alquiler de viviendas en zonas rurales, mediante los beneficios fiscales previstos en la normativa tributaria autonómica vigente.

En particular, la normativa tributaria autonómica contempla una deducción en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del 100 % del rendimiento neto reducido derivado del arrendamiento de viviendas que hayan permanecido vacías y en desuso, con un límite máximo de 1.200 euros anuales por contribuyente.

La aplicación de esta deducción requiere, entre otros requisitos, que la vivienda esté situada en Extremadura, haya permanecido vacía y en desuso durante al menos un año antes de la formalización del contrato, constituya la vivienda habitual del arrendatario, el contrato de arrendamiento tenga una duración igual o superior a tres años, el contribuyente no sea titular de más de tres viviendas y los rendimientos derivados del arrendamiento se declaren como rendimientos del capital inmobiliario, todo ello en los términos establecidos en la normativa tributaria autonómica vigente. Asimismo, resultarán de aplicación las obligaciones de regularización previstas legalmente para los supuestos de incumplimiento de los requisitos exigidos.

Por otro lado, se contemplan medidas para fomentar el acceso a viviendas en municipios, entidades locales menores y núcleos de población diferenciados que cumplan los requisitos establecidos en la normativa autonómica, mediante una deducción del 15 % de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler.

La aplicación de esta deducción exige, entre otros requisitos, que la vivienda se sitúe en alguno de los municipios, entidades locales menores o núcleos de población beneficiarios previstos en la normativa tributaria autonómica, que se destine a vivienda habitual del arrendatario y que se mantenga destinada al alquiler durante los plazos legalmente exigidos. Asimismo, la deducción estará sujeta a las bases máximas establecidas legalmente y las subvenciones o ayudas públicas vinculadas a la rehabilitación no formarán parte de la base de deducción.

C) Construcción de vivienda asequible

El programa busca aumentar la oferta de vivienda en alquiler asequible en Extremadura. Su objetivo es procurar garantizar el acceso a una vivienda digna mediante el uso eficiente de recursos públicos y privados, la recuperación de suelo y patrimonio infrautilizado y la promoción de un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.

Se aplicará a todas las actuaciones que tengan por objeto la promoción, rehabilitación, gestión o puesta en uso de viviendas destinadas al alquiler asequible, y que se desarrollen mediante fórmulas de colaboración entre el sector público y el privado, incluyendo:

+ Promociones de nueva edificación destinadas total o parcialmente al alquiler asequible.
+ Rehabilitación y adecuación de edificios o viviendas existentes para su incorporación al mercado de arrendamiento.
+ Programas de intermediación y gestión de vivienda privada destinada a alquiler con garantía pública.
+ Proyectos mixtos o concertados que combinen la inversión pública y privada en la creación o gestión de vivienda asequible.

Y se consideran las siguientes actuaciones:

a) Promoción y construcción de vivienda en alquiler asequible

- Nuevas promociones impulsadas por promotores privados, cooperativas o entidades sin ánimo de lucro con apoyo público.
- Constitución del derecho de superficie de suelo público o patrimonial para construir vivienda social o asequible.
- Contratos subvencionados.

b) Rehabilitación y movilización de vivienda existente

- Rehabilitación de edificios o viviendas desocupadas para destinarlas al alquiler.
- Acuerdos con propietarios para ceder temporalmente viviendas a programas públicos.
- Mecanismos de garantía y seguros de cobro para reforzar la confianza entre arrendadores y arrendatarios.

Mediante disposición administrativa de carácter general se regulará el presente programa, estableciendo, al menos:

+ Los criterios de elegibilidad, selección y priorización de las actuaciones de colaboración público-privada.
+ Las condiciones técnicas, financieras y urbanísticas aplicables a los proyectos de alquiler asequible.
+ Los requisitos y responsabilidades de las entidades promotoras, gestoras y arrendatarias.
+ Los procedimientos de planificación, licitación, adjudicación, control y evaluación de las actuaciones.
+ Los mecanismos de financiación, incentivos o compensaciones aplicables a los proyectos concertados.
+ Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la eficiencia, sostenibilidad y equidad social en la implantación del modelo de colaboración público-privada para el acceso al alquiler de vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

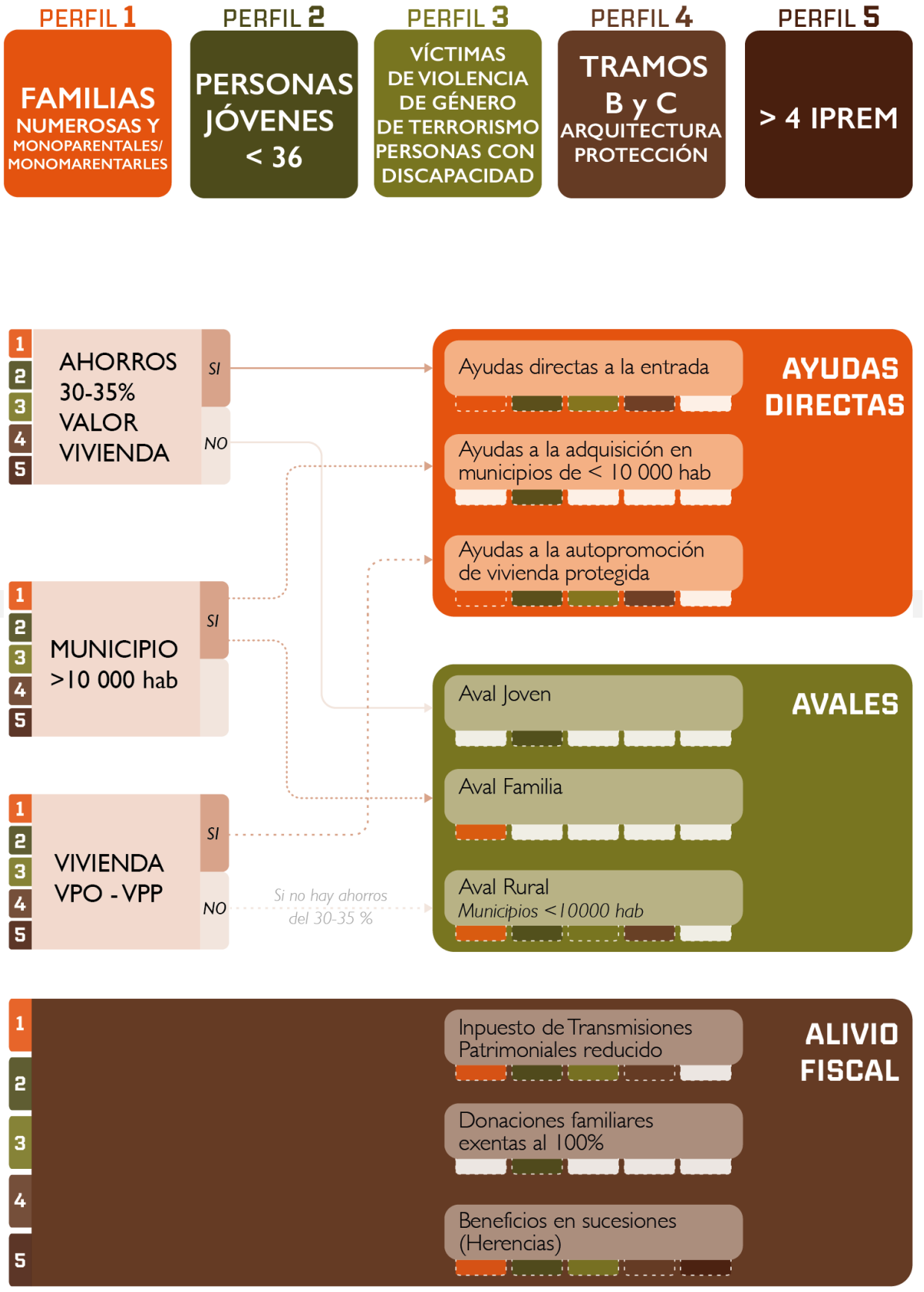


Gráfico 10. El pasaporte habitacional..

2.1.4.PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

El derecho a una vivienda digna y adecuada debe coexistir con la garantía constitucional del derecho a la propiedad privada y pública[11] y a su función social. En este equilibrio se fundamenta una política de vivienda justa, eficaz y sostenible, capaz de proteger simultáneamente los intereses legítimos de quienes habitan y de quienes ponen su patrimonio al servicio de la sociedad mediante el alquiler o la cesión de uso.

En los últimos años, fenómenos como la **ocupación ilegal**, bien por entrada irregular, o bien sobrevenida por el impago de la renta han generado una creciente preocupación social y económica. Estas prácticas, además de vulnerar derechos fundamentales, reducen la confianza de los propietarios, expulsan viviendas del mercado de alquiler y agravan el déficit de oferta asequible, especialmente en zonas urbanas y en municipios donde la demanda supera la disponibilidad de vivienda.

Asimismo, la evidencia internacional muestra que los inmuebles vacíos, en deterioro o con control difuso se asocian a más desorden y determinados delitos menores, y a un empeoramiento del entorno urbano (grafitis, vandalismo, basuras, …), afectando la convivencia y el sentimiento de seguridad del vecindario; por extensión, situaciones de ocupación irregular pueden amplificar estos efectos negativos sobre el espacio comunitario.

Los últimos datos del Ministerio del Interior señalan que en el año 2024 se registraron en Extremadura 145 casos de allanamiento o usurpación de bienes, 104 hechos denunciados por personas que se han sentido víctimas o perjudicadas, y la detención de 24 personas. Además, la Junta de Extremadura trabaja también para erradicar este problema en las viviendas de promoción pública. Así, el pasado año se desocuparon 92 viviendas que se encontraban ocupadas ilegalmente. En tan solo 5 de ellas fue necesario llevar a cabo lanzamientos, mientras que 87 de ellas fueron recuperadas gracias a las negociaciones de las trabajadoras sociales de la Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.

El *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* reconoce la necesidad de abordar este problema desde una **perspectiva integral**, que combine la protección efectiva de la propiedad con medidas de mediación, prevención y acompañamiento social en los casos de vulnerabilidad real.

El objetivo no es solo recuperar la legalidad y garantizar la seguridad jurídica, sino también **restaurar la confianza en el mercado del alquiler** como herramienta esencial de acceso a la vivienda, entendiendo que la seguridad jurídica y la protección de la propiedad no son fines en sí mismos, sino condiciones indispensables para un mercado del alquiler equilibrado, transparente y solidario.

11 *El artículo 33 de la Constitución en el apartado 1 reconoce como derechos la propiedad privada y la herencia, a continuación, en el apartado 2 proclama su función social y, en el apartado 3 garantiza que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Esto es, reconoce constitucionalmente el instituto jurídico de la expropiación forzosa.*

En este marco, la Junta de Extremadura impulsará un conjunto de actuaciones orientadas a:

- **Consolidar y mejorar las Oficinas de Asesoramiento al Alquiler y Prevención de Okupaciones**, ofreciendo asistencia jurídica y técnica a los afectados, así como mediación en casos de conflicto social o vulnerabilidad.
- **Desarrollar campañas informativas** orientadas a la concienciación social sobre las consecuencias jurídicas de la ocupación ilegal y sobre los mecanismos legales de protección y mediación existentes.

A) Oficinas de Asesoramiento al Alquiler y Prevención de Ocupaciones Ilegales.

Mediante este programa, la Junta de Extremadura y los Colegios de la Abogacía de Cáceres y Badajoz ya han puesto en marcha un servicio especializado de orientación y asistencia profesional a particulares afectados por la ocupación ilegal de viviendas.

Se ha producido la ampliación de este convenio, de manera que este asesoramiento jurídico especializado pueda también dar una orientación tanto a propietarios como a arrendatarios de viviendas en régimen de alquiler, con el fin de evitar situaciones no deseadas.

En el caso de ocupaciones ilegales, a través de un turno de abogados especializados, los ciudadanos pueden recibir asistencia urgente (presencial o telefónica) para obtener respuesta inmediata y orientación jurídica efectiva. Este servicio se presta de lunes a viernes, en horario de mañana y tarde, e incluye también consultas en línea disponibles las 24 horas a través de direcciones de correo específicas habilitadas por cada Colegio.

Asimismo, estas oficinas podrán desarrollar funciones de información, orientación, evistos en el ordenamiento jurídico, prestando apoyo informativo y acompañamiento a las personas afectadas por controversias relacionadas con la vivienda y favoreciendo su adecuada canalización hacia los servicios y profesionales competentes. Estas actuaciones podrán desarrollarse en colaboración con los colegios profesionales y otras entidades especializadas.asesoramiento y mediación en materia de vivienda y arrendamientos urbanos dirigidas tanto a propietarios como a arrendatarios, favoreciendo el conocimiento de sus derechos y obligaciones. En el ejercicio de estas funciones, podrán facilitar información sobre los recursos jurídicos y mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos.

El programa está financiado por la Junta de Extremadura, distribuidos entre ambos colegios profesionales, y se concibe como una medida de defensa de los derechos de las familias y propietarios, así como de refuerzo de la seguridad jurídica y la certidumbre ciudadana.

El convenio tiene además una dimensión social y preventiva: favorece la identificación temprana de situaciones de conflictividad residencial, contempla la derivación de casos de vulnerabilidad real hacia los servicios sociales de la Administración autonómica, integrando la respuesta jurídica con la atención humana y asistencial, en coordinación con los equipos técnicos de Consejería competente.

B) Creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Extremadura

Este programa tiene por objeto la creación del **Registro de Agentes y Agencias Inmobiliarias de Extremadura** (RAIEX), de carácter obligatorio, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 51[12] de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Su finalidad es reforzar la transparencia, mejorar la profesionalización del sector inmobiliario, garantizar la protección de los consumidores y personas usuarias y promover un mercado de vivienda más seguro, accesible y confiable en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

El RAIEX se configura como un instrumento público de información y supervisión, destinado a asegurar que los agentes y agencias inmobiliarias que operen en Extremadura cumplan con los requisitos legales, técnicos y deontológicos necesarios para ejercer su actividad con plena garantía para la ciudadanía.

El programa persigue los siguientes objetivos:

1. Regular el ejercicio profesional de la actividad inmobiliaria en Extremadura.
2. Garantizar derechos y seguridad jurídica a consumidores y personas usuarias.
3. Prevenir prácticas abusivas o fraudulentas en el mercado de vivienda.
4. Fomentar la profesionalización, formación y mejora continua del sector.
5. Promover estándares éticos y de calidad en la intermediación inmobiliaria.
6. Generar un censo actualizado de agentes autorizados, accesible públicamente.

El programa será de aplicación a todas las personas físicas o jurídicas que, de manera habitual y retribuida, presten servicios de intermediación, asesoramiento o gestión en operaciones inmobiliarias relacionadas con la compraventa, alquiler, permuta o cesión de viviendas, locales, garajes o suelo en Extremadura.

Quedarán obligados a inscribirse:

+ Agentes inmobiliarios autónomos.
+ Agencias inmobiliarias y sociedades mercantiles.
+ Plataformas o intermediarios digitales con actividad en la región.
+ Cualquier entidad que realice mediación inmobiliaria de forma profesional.

Los requisitos mínimos que deberán cumplir los agentes o agencias para inscribirse incluirán, al menos:

- Acreditación de capacitación profesional, mediante formación reglada, certificación profesional o experiencia acreditada.
- Tener sede o domicilio profesional en Extremadura o, en el caso de plataformas digitales, designar representante legal.
- Disponer de un seguro de responsabilidad civil adecuado a la actividad.

12 *Art. 51: La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia el en sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes y agencias inmobiliarias, de inscripción obligatoria, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente*

- Tener garantizada la protección de fondos de clientes, mediante aval, póliza o garantía equivalente.
- Cumplir las obligaciones en materia de consumo, protección de datos y transparencia comercial.
- Adherirse al Código Deontológico del Sector Inmobiliario de Extremadura que se apruebe mediante norma.

Estos requisitos podrán ampliarse, modificarse y desarrollarse normativamente.

C) Ayudas a arrendadores frente a impagos y daños en viviendas

La finalidad de estas ayudas es cubrir el pago de un seguro específico frente a impagos y daños en la vivienda. Esto permite transmitir una mayor seguridad a arrendadores, incentivando el alquiler y permitiendo el incremento del parque de vivienda en este régimen.

2.2 LÍNEA ESTRATÉGICA 2. IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

La mejora de la oferta de vivienda constituye uno de los grandes ejes estratégicos del *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura*. Garantizar el acceso a una vivienda digna no depende solo de la ayuda a las personas demandantes, sino también de la capacidad del territorio para generar, conservar y adaptar su parque residencial y su entorno urbano a las nuevas necesidades sociales, económicas y ambientales.

Por consiguiente, en primer lugar, la **rehabilitación y mejora de la calidad, la eficiencia y la accesibilidad del parque existente**, prolongando su vida útil y reduciendo su impacto ambiental, se considera un pilar fundamental para mejorar la oferta y adaptarla al contexto actual de demanda.

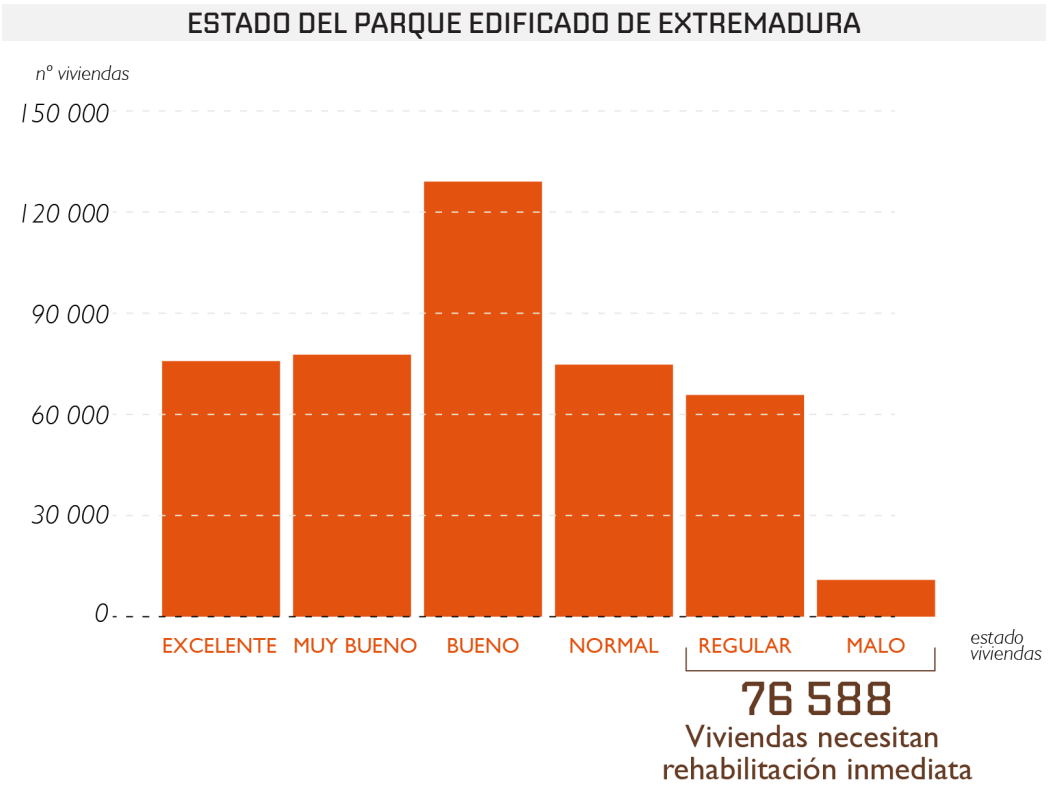


Gráfico 11. Estado parque edificado Extremadura.

Adicionalmente, en segundo lugar, las ciudades han experimentado transformaciones profundas derivadas de procesos económicos, sociales y territoriales que han modificado su estructura y dinámica interna. La globalización, los cambios en los sistemas productivos, la expansión de la mancha urbana descontrolada y la obsolescencia de determinados tejidos urbanos han generado fenómenos de degradación física, pérdida de cohesión social y desequilibrio funcional en amplias áreas de las ciudades y municipios de zonas rurales. Ante este contexto, las políticas urbanas contemporáneas han orientado sus esfuerzos hacia la **revalorización y recuperación del espacio urbano existente, priorizando la sostenibilidad, la identidad y la inclusión social frente a la expansión y la sustitución**.

En este marco, los conceptos de **rehabilitación** y **regeneración urbana** adquieren un papel central. Aunque ambos comparten el propósito de mejorar las condiciones de las áreas degradadas, difieren en su alcance, enfoque y metodología. La **regeneración urbana** se entiende como un conjunto de actuaciones destinadas a recuperar las condiciones físicas, funcionales y estéticas de los espacios urbanos consolidados, sin alterar sustancialmente su estructura ni su identidad. Generalmente, se orienta a la preservación del patrimonio edificado, la mejora de las infraestructuras y la habitabilidad de las viviendas, contribuyendo a mantener la población residente y el carácter histórico o cultural del entorno.

Por su parte, la **regeneración urbana** propone una visión más amplia e integradora con un enfoque orientado al factor humano y a la experiencia del ciudadano tanto en municipios grandes como pequeños ubicados en el entorno rural. No se limita a la intervención física del entorno, sino que busca reactivar dinámicas sociales, económicas y ambientales que permitan restablecer la vitalidad urbana. Se trata de un proceso integral que combina la renovación del espacio físico con políticas de inclusión social, generación de empleo, participación ciudadana y sostenibilidad ambiental. En este sentido, la regeneración urbana no solo pretende rehabilitar lo existente, sino reconfigurar la ciudad como un sistema vivo y resiliente, capaz de adaptarse a los retos contemporáneos como el cambio climático, la desigualdad urbana y la pérdida de identidad local.

La evolución de estos conceptos refleja un cambio profundo en la concepción del urbanismo. Frente al paradigma tradicional de crecimiento extensivo - caracterizado por la expansión hacia la periferia y la ocupación de nuevo suelo -, las estrategias actuales promueven la intervención sobre la ciudad o pequeño municipio construido, reconociendo el valor del patrimonio material e inmaterial y la importancia de fortalecer el tejido social existente. De este modo, la rehabilitación y la regeneración urbana no solo representan herramientas técnicas, sino también instrumentos de cohesión social y sostenibilidad territorial, orientados a construir ciudades más equitativas, habitables y eficientes.

En síntesis, ambas estrategias forman parte de una misma lógica de intervención urbana: **la recuperación de la ciudad desde la ciudad misma**. La rehabilitación actúa como punto de partida, enfocándose en la conservación y mejora del entorno físico, mientras que la regeneración amplía el horizonte hacia la transformación integral del tejido urbano y social. Comprender las diferencias, complementariedades y desafíos de ambos enfoques resulta esencial para formular políticas públicas eficaces y proyectos urbanos capaces de responder a las necesidades actuales y futuras de las comunidades urbanas.

2.2.1. REHABILITACIÓN Y MEJORA RESIDENCIAL

La rehabilitación de viviendas en Extremadura es especialmente importante por varias razones sociales, económicas y ambientales. En concreto permite:

1. **Frenar la despoblación y revitalizar los pueblos**. Muchos municipios rurales de Extremadura sufren despoblación y envejecimiento. La falta de viviendas en buen estado limita la llegada de personas jóvenes y familias nuevas. Rehabilitar casas antiguas o en mal

estado ofrece oportunidades para que la población joven se asiente, contribuyendo a revitalizar la vida local, mantener servicios y fomentar la economía rural.

2. **Mejorar la calidad de vida y la habitabilidad**. Muchas viviendas presentan deficiencias estructurales, aislamiento insuficiente o instalaciones obsoletas. La rehabilitación permite que estas casas sean más seguras, cómodas y eficientes, mejorando la calidad de vida de los residentes y adaptándolas a las necesidades actuales, como accesibilidad para personas mayores o con discapacidad.
3. **Conseguir eficiencia energética y sostenibilidad**. La rehabilitación de viviendas permite reducir el consumo energético mediante aislamiento, sistemas de calefacción más eficientes y aprovechamiento de energías renovables. Esto no solo disminuye la factura de luz y gas, sino que también contribuye a la reducción de la pobreza energética y la sostenibilidad.
4. **Impulsar la economía local**. Los trabajos de rehabilitación generan empleo local y actividad económica: albañiles, carpinteros, electricistas, pintores y proveedores de materiales se benefician directamente. Además, mejora la atractividad de los pueblos, incentivando el turismo rural y nuevas inversiones.
5. **Conservar el patrimonio cultural**. Muchas casas forman parte del patrimonio arquitectónico y cultural de Extremadura. La rehabilitación permite conservar tipologías, estructuras tradicionales y elementos históricos, manteniendo la identidad y el carácter único de los municipios.
6. **Facilitar el acceso a la vivienda para personas jóvenes y familias**. La rehabilitación combinada con ayudas públicas permite que personas jóvenes y familias con pocos recursos puedan acceder a viviendas dignas a precios más asequibles, favoreciendo la emancipación y asentamiento en el medio rural.

A) Ayudas a la rehabilitación integral

Este programa tiene por objeto financiar todas aquellas actuaciones encaminadas a la rehabilitación de un edificio residencial o vivienda con carácter integral. De este modo, se incluyen en estas ayudas las actuaciones destinadas a conservar, adaptar y modernizar el parque residencial de Extremadura, mediante intervenciones orientadas a garantizar la seguridad de utilización, la accesibilidad universal, la mejora energética y la funcionalidad de las viviendas, tanto unifamiliares - urbanas y rurales - como de tipología colectiva. Los principales objetivos son mejorar las prestaciones y prolongar la vida útil de los edificios. Con estos objetivos se pretende contar con un parque de vivienda:

+ Más habitable y confortable para el conjunto de la sociedad.
+ Más atractivo, especialmente para personas jóvenes.
+ Que asegure condiciones adecuadas para el envejecimiento saludable y la permanencia en el hogar.
+ Que garantice la inclusión social.

Podrán ser beneficiarios:

a) Personas propietarias o usufructuarias de viviendas o edificios residenciales.

b) Comunidades de propietarios y sus agrupaciones.

c) Cooperativas de vivienda.

d) Entidades mercantiles vinculadas a administraciones públicas o privadas.

e) Empresas arrendatarias, concesionarias o constructoras con contrato vigente que habilite la ejecución de las obras.

Todas las actuaciones deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de seguridad, accesibilidad y calidad edificatoria, incorporando criterios de diseño universal y garantizando la eliminación progresiva de barreras arquitectónicas.

Mediante disposición administrativa de carácter general se determinarán las actuaciones subvencionables, las cuantías, los requisitos técnicos, las condiciones de participación y los procedimientos de concesión, justificación y control de las ayudas. La orden podrá establecer limitaciones al uso y a la facultad de disposición de las viviendas rehabilitadas durante un plazo determinado, con el fin de asegurar la finalidad social de las ayudas y la permanencia de los beneficios obtenidos.

Dentro de los programas destinados a la rehabilitación integral, se tendrán en cuenta:

a. Ayudas complementarias a la rehabilitación de viviendas con valor histórico o cultural

La rehabilitación y conservación de edificios con valor histórico o cultural supone un reto añadido por la dificultad que comportan las actuaciones, que deben respetar los valores patrimoniales, materiales y elementos arquitectónicos o decorativos.

Con el fin de preservar el patrimonio y promover su puesta en valor y uso se tendrán en cuenta en las convocatorias de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas las especiales necesidades de los edificios protegidos. Se atenderá de forma particularizada la subvención a estos edificios, que requieren de un mayor esfuerzo, no solamente económico.

Podrán ser beneficiarios personas físicas o jurídicas, públicas o privadas titulares de edificios de interés arquitectónico declarados Bien de Interés Cultural, inventariados o catalogados.

b. Ayudas a la rehabilitación residencial en situaciones de excepción

Este programa tiene por objeto proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas.

Podrán ser beneficiarios de este programa personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas.

Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabitabilidad o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, necesitando su reparación, tanto individuales como colectivos.

B) Ayudas a la rehabilitación de vivienda en el ámbito rural

Este programa tiene por objeto la adecuación de la vivienda a la normativa aplicable en la materia en el ámbito rural. Se consideran subvencionables las siguientes actuaciones:

a) Relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.

c) Relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

d) Mejora de las condiciones de eficiencia energética.

e) Mejora de las condiciones de utilización, accesibilidad y habitabilidad.

Podrán ser personas beneficiarias las personas físicas mayores de edad que sean titulares del 100 % del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la vivienda objeto de la actuación subvencionable.

La ayuda será según porcentaje del presupuesto protegido[13]:

- 50% del coste total de la actuación, de manera general.
- 70% si se cumplen alguna de estas condiciones:
  - Los solicitantes son personas jóvenes.
  - Son familias numerosas o monoparentales/monomarentales.
  - Algún miembro de la unidad de convivencia es persona especialmente protegida.

Para aplicar el porcentaje superior, la persona beneficiaria debe residir en la vivienda rehabilitada al finalizar el plazo de justificación. Si no se puede acreditar, se perderá parte de la ayuda.

Mediante disposición administrativa de carácter general se podrán establecer ayudas destinadas a contribuir a la financiación del coste de la rehabilitación. Dicha norma regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión. Entre los requisitos podrán establecerse limitaciones al uso y a la facultad de disponer de la vivienda rehabilitada durante un determinado plazo.

C) Ayudas a la mejora de la accesibilidad y a la adecuación funcional

Este programa tiene por objeto financiar actuaciones destinadas a adecuar la vivienda a las condiciones de accesibilidad necesarias por el usuario. Estas ayudas suponen una importante novedad, pues se ha querido priorizar a aquellas personas que cuentan con una discapacidad reconocida, o bien algún grado dependencia, así como pacientes de ELA[14]

13 El presupuesto protegido incluye costes de obra, honorarios de técnicos, proyectos, informes, certificados y tramitación administrativa, excluyendo impuestos y tasas. Los costes deben estar dentro de los valores medios de mercado según la base de precios de la Junta de Extremadura.

14 La esclerosis lateral amiotrófica (ELA) es una enfermedad neurodegenerativa irreversible, letal y sin cura que se caracteriza por la degeneración progresiva y muerte de las neuronas motoras. Como consecuencia, la ELA va paralizando

y otras enfermedades degenerativas. En la experiencia con convocatorias anteriores, vemos como no se trataban de manera específica las necesidades de estas personas, que son quienes requieren de forma prioritaria este tipo de actuaciones.

Por este motivo se plantea una línea de subvenciones específicas que permitan adecuar las viviendas a estas necesidades, de forma que se prioricen estas actuaciones frente a las mejoras de accesibilidad de carácter general. Se incluyen en estas actuaciones las encaminadas a eliminar las barreras arquitectónicas en la vivienda y su acceso, así como la instalación de dispositivos que faciliten la movilidad o el apoyo a otras capacidades.

Todas las actuaciones deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de accesibilidad y calidad edificatoria, incorporando criterios de diseño universal y garantizando la adecuación a las necesidades del usuario.

Mediante disposición administrativa de carácter general se determinarán las actuaciones subvencionables, las cuantías, los requisitos técnicos, las condiciones de participación y los procedimientos de concesión, justificación y control de las ayudas. La norma podrá establecer limitaciones al uso y a la facultad de disposición de las viviendas rehabilitadas durante un plazo determinado, con el fin de asegurar la finalidad social de las ayudas y la permanencia de los beneficios obtenidos.

2.2.2.REGENERACIÓN URBANA

Extremadura alberga una gran diversidad de municipios, barrios y tramas urbanas cuya evolución ha producido realidades muy distintas: tejidos consolidados con déficits de accesibilidad y eficiencia energética, entornos con vulnerabilidad social creciente, espacios públicos deteriorados y conjuntos históricos que requieren una intervención respetuosa e integradora. En este marco, la regeneración urbana se afirma como un instrumento esencial para corregir desigualdades, modernizar infraestructuras y fortalecer la cohesión social, reforzando el papel de la vivienda y del espacio público como vertebradores del territorio. No se trata solo de rehabilitar físicamente, sino de actuar sobre los determinantes sociales, económicos y comunitarios de la habitabilidad y de la calidad urbana, articulando programas que combinan la mejora del parque residencial, la cualificación de los espacios comunes y la protección del patrimonio con dispositivos de apoyo de proximidad - como las Oficinas de Rehabilitación - y herramientas de coordinación y seguimiento - como el Registro de Iniciativas de Rehabilitación Urbana - para dar continuidad y trazabilidad a las actuaciones.

Este enfoque exige un cambio de paradigma: pasar de mirar "un espacio urbano con problemas" a construir "un espacio urbano con proyectos". Ello implica diagnósticos finos y participados, capaces de **diferenciar** un **barrio en crisis** - cuyo deterioro obedece principalmente a causas **extrínsecas** al vecindario, como shocks económicos, obsolescencia de infraestructuras o pérdida de centralidad - de un **barrio vulnerable**, cuya situación deriva sobre todo de causas **intrínsecas** asociadas a los ejes de la vulnerabilidad social (dependencia y cuidados en personas mayores o con discapacidad,

poco a poco prácticamente todos los músculos del cuerpo de quien la padece, de forma que la persona va dejando de andar, moverse, hablar, comer, hasta incluso de respirar sin ayuda. Mientras que los sentidos y la capacidad intelectual se mantienen intactos.

estructuras familiares frágiles - como hogares monoparentales/monomarentales o desestructurados - y procesos de inmigración que precisan acompañamiento e integración). A partir de esa distinción, cada intervención debe descubrir y potenciar la **vocación propia** de cada ámbito, con especial atención a los más frágiles, evitando recetas uniformes y orientando los recursos hacia proyectos de transformación coherentes con la identidad y los límites de cada lugar.

Cuando la transformación necesaria es profunda - porque exige sustituir edificaciones en mal estado, reconfigurar tramas, abrir nuevos espacios libres o reordenar usos de manera sustantiva - la regeneración deviene **renovación urbana**, entendida como el grado más intenso de intervención. En estos casos, el Plan supedita las operaciones a garantías de realojo, mantenimiento de la población residente, reservas de vivienda asequible y preservación del tejido social, para evitar dinámicas de expulsión. En paralelo, la regeneración adopta una mirada ecosistémica que impulsa un **nuevo metabolismo urbano**: reducir residuos y fomentar la circularidad de materiales en obra y en la vida útil de los edificios; gestionar la **energía** y el **agua** como recursos básicos pero limitados, priorizando la reducción de la demanda mediante soluciones pasivas; integrar drenajes urbanos sostenibles, captación y reutilización de pluviales, y **soluciones basadas en la naturaleza** que mejoren el confort, la biodiversidad y el ciclo hídrico a escala de edificio y barrio.

Este metabolismo se completa con una **bioclimática aplicada** a los espacios públicos y residenciales, clave en un contexto de episodios térmicos extremos: sombreados y arbolado de alineación, pavimentos de baja inercia, islas de frescor con vegetación y agua, ventilación cruzada, patios y espacios comunes verdes que atenúen la sensación térmica y reduzcan el gasto energético de los hogares, protegiendo especialmente a mayores, infancia y personas con patologías crónicas. Para que todo ello sea operativamente viable, la regeneración se apoya en una **gobernanza multinivel** - Junta y ayuntamientos - y en la movilización de capital privado mediante convenios claros y exigibles con comunidades de propietarios, cooperativas, promotores y empresas, alineando incentivos con resultados: accesibilidad universal, eficiencia, calidad urbana y vivienda asequible. En definitiva, la regeneración urbana que promueve el Plan no solo transforma espacios: **fortalece comunidades, activa economías locales y ensancha derechos**, orientando a cada barrio desde el problema hacia el proyecto y consolidando ciudades y pueblos extremeños más justos, saludables y resilientes.

En este nuevo Plan sigue siendo clave la renovación y transformación de los tejidos urbanos existentes en zonas delimitadas (barrios) con el **objetivo** de:

1. Minimizar la urbanización de nuevo suelo.
2. Evitar la exclusión social por la que determinados barrios se van degradando y se transforman en guetos de personas sin recursos.
3. Dotar a los mismos de servicios suficientes para cubrir las necesidades mínimas de los ciudadanos.
4. Introducir la diversidad tipológica y funcional, con actividad económica y servicios para evitar movilidad.
5. Mejorar las condiciones del urbanismo y los edificios que lo componen para conseguir barrios más eficientes energéticamente.

6. Implicar a la ciudadanía en la toma de decisiones para responsabilizarlos después del cuidado de su barrio.

Es por ello por lo que se articularán mecanismos de coordinación y combinación de diferentes instrumentos de actuación:

a) Rehabilitación integral de edificios[15].

b) Rehabilitación y mejora urbana.

c) Regeneración urbana.

A) Ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana.

Estas ayudas tienen como objetivo financiar la realización de obras de rehabilitación integral en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación delimitados.

A1) Actuaciones en los edificios de uso residencial vivienda.

Las actuaciones que se realicen en los edificios serán las determinadas para la rehabilitación y mejora residencial.

Para el reconocimiento de estas ayudas será preciso que la delimitación establecida cumpla con los siguientes requisitos:

- Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente, con carácter continuo o discontinuo, por acuerdo de la administración autonómica a propuesta de la administración local.
- Al menos un 50% de la edificabilidad sobre rasante, pudiendo excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda.

Los edificios, integrantes del área delimitada, susceptibles de actuación subvencionable conforme al presente Plan, deben cumplir los siguientes requisitos:

- Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. Cuando las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación a la normativa de aplicación.
- Retirar del edificio objeto de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto.

En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, que:

+ Al menos el 50% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

15 *Tal como indica el PNRE 2026, desde las distintas administraciones se fomentará la coordinación y la compatibilidad de las ayudas a la rehabilitación energética y la regeneración urbana integral a escala de barrio o distrito con otras ayudas a la renovación energética a escala de edificio o de vivienda.*

+ Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

A2) Actuaciones en el espacio urbano.

Este programa financiará asimismo actuaciones destinadas a la adecuación y mejora funcional del espacio público, con el fin de adaptarlo a nuevas necesidades, como la mejora de la accesibilidad, mejoras funcionales o de adaptación al cambio climático.

Dichas actuaciones se orientan al desarrollo de un modelo urbano que garantice la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal y la calidad del entorno construido, en coherencia con los principios de equidad territorial y cohesión social.

El programa persigue, la puesta en valor del espacio público como infraestructura colectiva de uso común, concebida tanto como equipamiento al aire libre como ámbito de relación comunitaria. En este sentido, se considera prioritario fortalecer el papel del espacio público como soporte de la vida urbana, la convivencia ciudadana y la resiliencia del entorno urbano.

Parte importante de este programa es la de impulsar la transformación climática, funcional y comunitaria de los espacios exteriores comunes de los edificios residenciales, mediante la implantación de soluciones basadas en la naturaleza y el acondicionamiento colectivo del espacio. Su propósito es mejorar el confort y la habitabilidad del entorno residencial, y promover dinámicas de convivencia y cohesión vecinal.

La iniciativa se integra en las estrategias de adaptación climática del Plan, y concibe los espacios comunes exteriores - azoteas, patios, zonas comunitarias o zonas de transición - como infraestructuras verdes capaces de generar beneficios ambientales, sociales y de salud pública.

El programa apoyará actuaciones dirigidas a habilitar espacios colectivos sostenibles, tales como:

a) Implantación de **soluciones verdes** (jardinería extensiva, biodiversidad urbana y cubiertas o superficies vegetadas).

b) Creación de **áreas de huerto** o espacios de cultivo de proximidad con finalidad social o educativa.

c) Sistemas de **captación y uso eficiente del agua pluvial** para riego y otros usos compatibles.

d) Adecuación de **áreas de estancia, sombra y encuentro**, garantizando condiciones de accesibilidad, seguridad y uso comunitario.

En el marco de este programa también se incluyen acciones de sensibilización, formación y difusión con el fin de mejorar su calidad y su valorización.

En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar:

- Objetivos que se pretenden alcanzar.
- Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.

- Descripción detallada de la actuación.
- Descripción de actuaciones y agentes en relación con la participación ciudadana.
- Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
- Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
- Programación temporal.
- Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- Indicadores de evaluación.
- Propuestas de uso y mantenimiento.

Mediante Decreto se determinarán las actuaciones, el objeto específico de las ayudas que se regulen y sus cuantías, las condiciones y requisitos, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

Las ayudas se concederán, bien a los ayuntamientos interesados en liderar la gestión del ámbito, bien a las comunidades de propietarios, según se establezca en la correspondiente convocatoria.

La Junta de Extremadura podrá asumir las labores de gestión en situaciones justificadas, por falta de capacidad del ayuntamiento.

A3) Regeneración urbana.

El Programa de Regeneración Urbana persigue promover la regeneración integral de la ciudad consolidada. Implica un grado más en el alcance de las actuaciones, incorporando todas aquellas que resulten necesarias para la completa regeneración de un área determinada. Asimismo, buscará la reactivación social y económica del tejido urbano existente, mediante actuaciones profundas en la edificación y el espacio urbano, que permitan regenerar el tejido urbano y generar nuevas dinámicas funcionales y sociales.

Esto incluye, además de las actuaciones de rehabilitación de edificios y del espacio urbano definidas en apartados anteriores, actuaciones de:

a) Nuevas construcciones en solares vacantes o por sustitución de edificaciones en mal estado o ruinosas.

b) Demolición de edificaciones en mal estado o ruinosas, o que impidan la consecución global de la actuación.

c) Creación, mejora o adecuación de espacios públicos.

d) Rehabilitación de edificios existentes de uso residencial.

e) Ampliación de volúmenes de la edificación existente, siempre que sea permitido por la normativa urbanística vigente. El objetivo de estas actuaciones será, bien la creación de nuevas viviendas protegidas, o bien la ampliación de las existentes, en el caso de que se trate de infraviviendas y la ampliación y rehabilitación permita el cumplimiento de la normativa técnica aplicable en materia de vivienda y calidad de la edificación.

Aquellas otras actuaciones que queden recogidas en la correspondiente convocatoria o mecanismo de articulación de estas intervenciones.

Esta medida tiene por finalidad **impulsar la rehabilitación del parque residencial existente** mediante un modelo que combina la **modernización de las edificaciones actuales** con la **construcción de nuevos edificios o volúmenes adicionales** en los edificios o parcelas ya consolidadas. Esta intervención se realizará mediante **operaciones de reconversión, cuyos incrementos edificatorios** permitan generar **plusvalías para financiar las obras de rehabilitación** y, simultáneamente, **producir nueva vivienda protegida**, tanto en régimen de venta como de alquiler.

La medida persigue:

1. **Rehabilitar integralmente** edificios antiguos o con necesidades de mejora estructural, funcional, energética o de accesibilidad.
2. **Aprovechar la edificabilidad adicional** para financiar la rehabilitación sin trasladar costes excesivos a los propietarios.
3. **Generar un incremento real y directo de la oferta de vivienda protegida**, especialmente en entornos urbanos consolidados donde la disponibilidad de suelo es limitada.
4. **Movilizar inversión privada** mediante esquemas equilibrados entre propietarios, constructoras y administraciones.
5. **Reequilibrar ciudades y municipios**, impulsando procesos de regeneración urbana sin expulsión residencial ni presión especulativa.

Para garantizar la viabilidad del programa se impulsará un esquema de **colaboración interadministrativa y con agentes privados**:

+ **Administración regional**
  - Regulación del programa.
  - Establecimiento de incentivos financieros y fiscales.
  - Apoyo técnico a los municipios.
  - Definición de los porcentajes mínimos de viviendas protegida y condiciones de elegibilidad.
+ **Administración local**
  - Adaptación de planeamiento urbanístico.
  - Delimitación de áreas prioritarias para el programa.
  - Concesión de licencias y supervisión técnica municipal.
  - Mediación con comunidades de propietarios.
+ **Sector privado**
  - Desarrollo de proyectos integrados de regeneración urbana.
  - Cofinanciación de actuaciones mediante la obtención y gestión de las nuevas viviendas resultantes.
  - Colaboración mediante convenios marco con la administración.

+ **Propietarios**
  - Participación voluntaria a través de convenios de rehabilitación compensada.
  - Cesión del derecho a construir sobre su cubierta o parcela a cambio de:
  - Rehabilitación del edificio sin coste o con coste reducido.
  - Mejora del valor patrimonial de sus viviendas.

Podrán ser actuaciones subvencionables:

+ Proyecto técnico de rehabilitación y ampliación.
+ Ejecución de obras en elementos comunes e instalaciones.
+ Mejora energética y de la envolvente.
+ Construcción de nuevos edificios o volúmenes, destinados total o parcialmente a vivienda protegida.
+ Gastos de gestión, dirección facultativa y seguridad.

B) Actuaciones singulares o excepcionales

Las anteriores medidas, encaminadas, tanto a la Rehabilitación y mejora del espacio público, como a la Regeneración Urbana, contemplarán de forma particularizada situaciones excepcionales o singulares, como son las actuaciones en el caso de situaciones de emergencia, de vulnerabilidad social o de ámbitos de protección patrimonial.

B1) Ayudas a la rehabilitación o regeneración en conjuntos históricos

El programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación de conjuntos históricos los ayuntamientos con Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (D.O.E. Nº 59, de 22-05-1999).

Será necesario presentar una propuesta de viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal. Asimismo, se deberán hacer una descripción de cautelas, limitaciones y prohibiciones que puedan condicionar la actuación.

B2) Ayudas a la regeneración urbana en situaciones de excepción

Este programa tiene por objeto proteger y financiar la reparación de los daños causados a espacios públicos urbanos que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas.

Podrán ser beneficiarios los ayuntamientos de los municipios extremeños cuando las actuaciones a financiar afecten a los espacios públicos urbanos.

B3) Ayudas a las zonas urbanas en riesgo de exclusión social

Este programa tiene como objeto principal revertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

Para operar este programa se contmpla que puedan establecerse ámbitos específicos de intervención en los que se desarrollarán actuaciones integrales orientadas a la regeneración urbana, la mejora de la cohesión social y la revitalización económica del territorio.

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio[16].

La ejecución de actuaciones requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.

En las áreas delimitadas podrá financiarse la rehabilitación de edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, la urbanización o reurbanización del espacio público, y, cuando proceda, la edificación de edificios o viviendas en sustitución de unidades demolidas.

Podrán financiarse asimismo actuaciones destinadas a la eliminación de infravivienda y chabolismo, ajustando la edificación a las necesidades y características de las unidades de convivencia residentes, sin que implique sustitución de otras unidades demolidas.

Todas las actuaciones tendrán como finalidad promover la inclusión social, garantizando el acceso a una vivienda digna en un entorno urbano integrador.

C) Oficinas de apoyo a la rehabilitación y regeneración urbana

El apoyo a los municipios en la rehabilitación urbana implica **acompañamiento y asistencia** técnica, financiera y legal por parte de la Junta de Extremadura para la recuperación de áreas degradadas, la mejora de infraestructuras, la revitalización económica y social y la promoción de la sostenibilidad. Este acompañamiento permite a los municipios implementar estrategias efectivas, acceder a financiación y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Es por ello por lo que desde el Gobierno regional se sigue apostando por las **Oficinas de Rehabilitación,** como herramientas necesarias para implementar las políticas relacionadas.

En el marco de las transformaciones urbanas contemporáneas, las Oficinas de Rehabilitación se han consolidado como instrumentos clave de gestión pública, técnica y social, orientados a la mejora del parque edificado, la revitalización de barrios consolidados y la promoción de una ciudad más equitativa y sostenible.

16 *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23/07/1960).*

Lejos de limitarse a la ejecución de obras, estas oficinas representan un modelo de gobernanza urbana multinivel, en el que confluyen la planificación física, la acción social y la gestión económica de recursos.

Su aparición responde a la necesidad de coordinar procesos complejos de rehabilitación y regeneración, que implican la interacción de numerosos agentes: administraciones públicas, propietarios, técnicos, entidades financieras y ciudadanía organizada. En este contexto, las Oficinas de Rehabilitación actúan como nodos de articulación territorial, capaces de traducir políticas urbanas en proyectos concretos, accesibles y adaptados a las realidades locales.

En la práctica, las Oficinas de Rehabilitación operan bajo un enfoque interdisciplinar y de proximidad, donde arquitectos, trabajadores sociales, gestores energéticos y mediadores comunitarios colaboran en la definición de estrategias conjuntas. Este carácter híbrido convierte a las oficinas en plataformas de innovación pública, capaces de experimentar nuevas formas de intervención en el espacio urbano, desde la rehabilitación energética de edificios hasta la regeneración ecológica de barrios vulnerables.

Desde el punto de vista operativo, las Oficinas de Rehabilitación serán ventanillas únicas con capilaridad regional; es decir, con representación física en numerosos municipios, pero siempre integradas y funcionando como un único ente.

OFICINAS DE REHABILITACIÓN

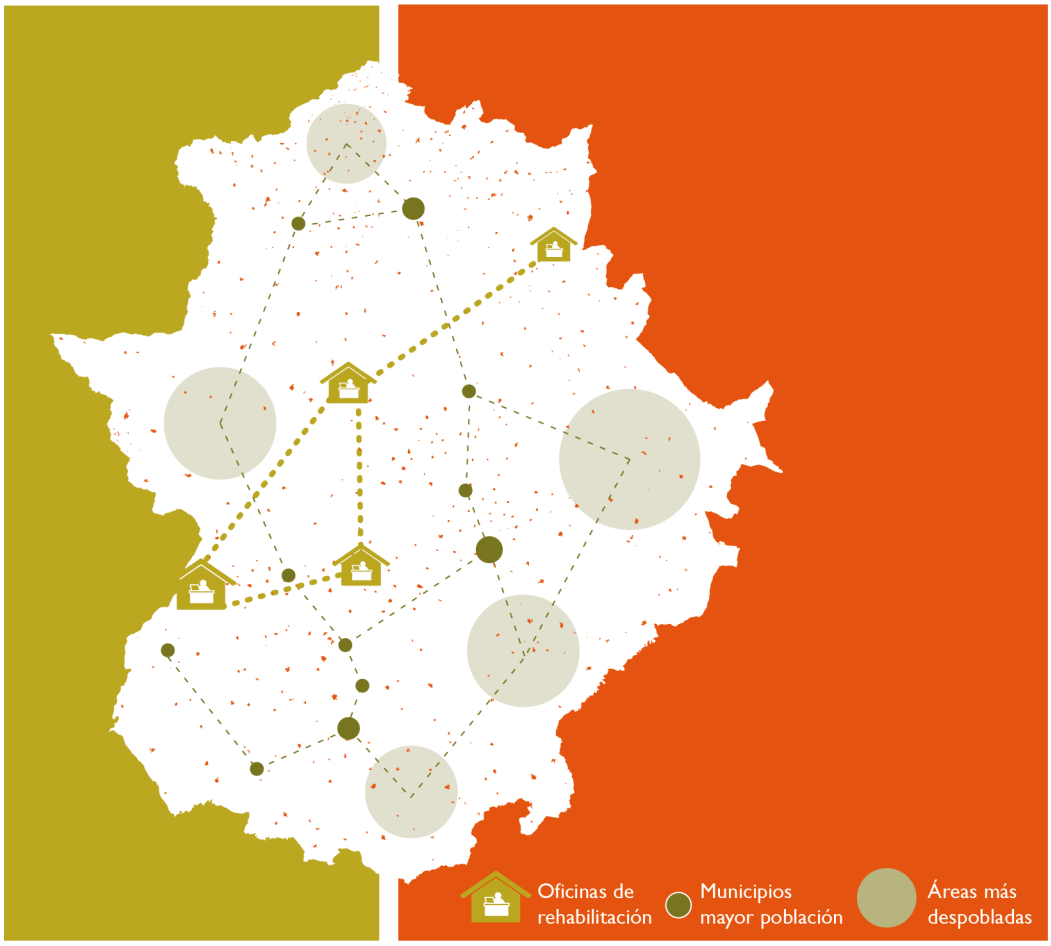


Gráfico 12. La red OEVR, máxima capilaridad.

Y, funcionalmente, acompañaran en:

+ Asistencia técnica: soporte en la formulación de planes de rehabilitación, estudios de viabilidad y desarrollo de proyectos.
+ Financiación: acceso a fondos y subvenciones para la inversión en infraestructuras, renovación de edificios y creación de espacios verdes.
+ Asesoramiento legal: apoyo en la normativa y la gestión de permisos para llevar a cabo las intervenciones de rehabilitación.
+ Capacitación: programas de formación para funcionarios municipales en planificación urbana y gestión de proyectos.

2.3 LÍNEA ESTRATÉGICA 3. PROTEGER EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

El parque público de vivienda constituye el instrumento esencial de garantía del derecho a una vivienda digna en Extremadura. Es la expresión más directa del compromiso de la Administración autonómica con la igualdad de oportunidades, la cohesión social y la justicia territorial, asegurando que quienes más lo necesitan dispongan de un hogar seguro, accesible y adecuado.

El fortalecimiento del parque público no responde únicamente a una necesidad cuantitativa, sino también a una visión cualitativa y social: mantener, rehabilitar y gestionar de forma responsable un patrimonio común que pertenece a toda la ciudadanía. Cada vivienda pública es un espacio de vida, un apoyo frente a la vulnerabilidad y una oportunidad para avanzar hacia una sociedad más equitativa y solidaria.

En este marco, el Plan articula tres líneas estratégicas complementarias:

a) **Incrementar el parque público de vivienda,** a través de nuevas promociones, adquisiciones, cesiones y colaboraciones público-privadas que amplíen la oferta asequible en todo el territorio.

b) **Mejorar y mantener el parque existente**, garantizando su conservación, eficiencia energética, accesibilidad y calidad habitacional, y asegurando una gestión cercana, ágil y socialmente sensible.

c) **Reforzar la transparencia y la responsabilidad pública**, mediante sistemas de información abiertos, rendición de cuentas y mecanismos de participación ciudadana en la gestión de los recursos habitacionales.

De esta manera, Extremadura avanza hacia un modelo de vivienda pública moderna, eficiente y solidaria, capaz de responder a los retos demográficos y sociales de la región, y de **situar a la persona en el centro de la acción pública**. Porque cada vivienda del parque público no es solo una propiedad administrativa: **es una garantía de dignidad y esperanza para quienes más lo necesitan**.

2.3.1.INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO

Los siguientes programas se fundamentan en la necesidad de reforzar la intervención pública en materia de vivienda, a fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La realidad social y económica de la Comunidad Autónoma de Extremadura pone de manifiesto la existencia de un déficit estructural de vivienda asequible, que afecta especialmente a los colectivos con mayores dificultades de acceso al mercado libre, tales como mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, personas jóvenes, familias numerosas, familias monoparentales/monomarentales, mayores y otras personas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

A ello se suma la presencia de viviendas y espacios inmobiliarios desocupados o infrautilizados, procedentes tanto de entidades financieras como de particulares o promotores, que constituyen un potencial recurso habitacional susceptible de ser incorporado al parque público mediante instrumentos de colaboración o cesión de uso, contribuyendo así a un aprovechamiento socialmente responsable del patrimonio inmobiliario existente.

Actualmente el parque público de vivienda en Extremadura asciende a casi 14.000 viviendas, lo que representa un porcentaje relativamente bajo respecto al total del parque residencial de la región[17], no llega al 2%. Este volumen refleja que la disponibilidad de vivienda pública es muy inferior a la media europea (9,3%) e incluso a la nacional (2,5%), limitando el acceso a alojamiento asequible para colectivos en situación de protección especial.

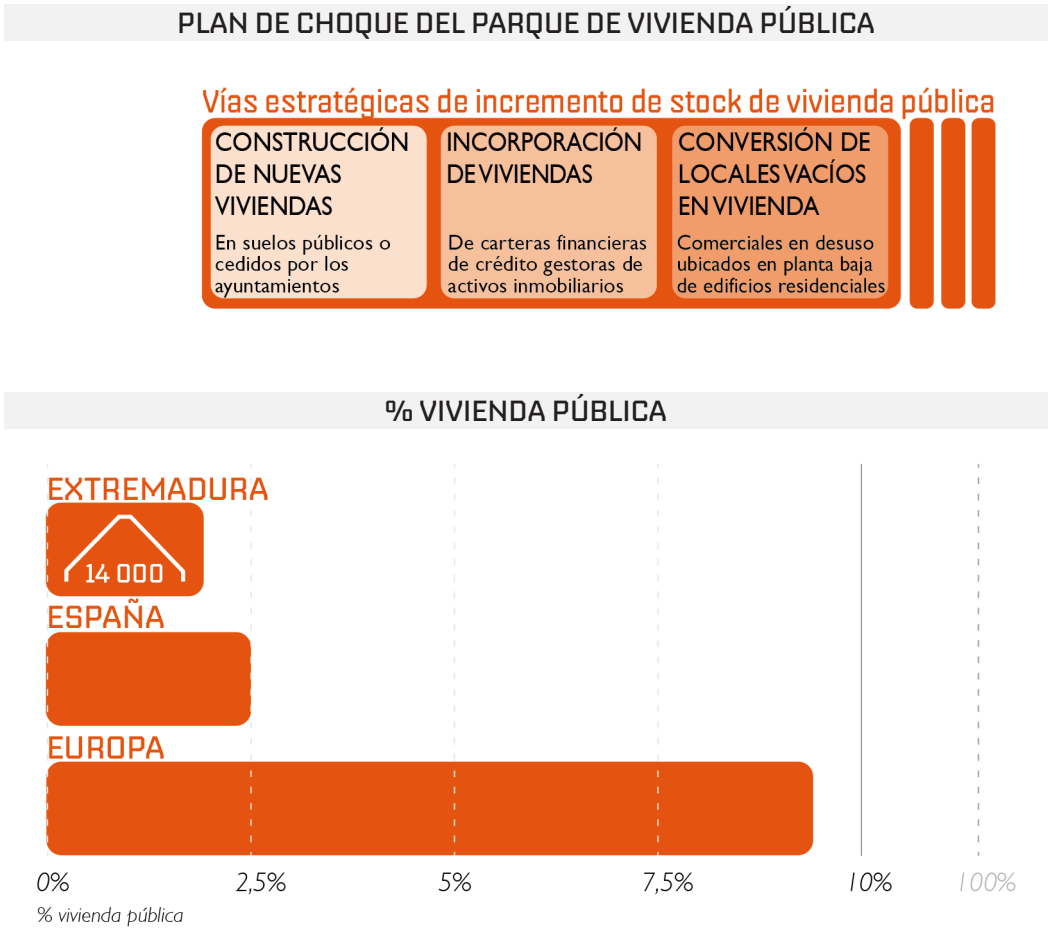


Gráfico 13. El plan de choque del parque público.

El incremento del parque público de viviendas responde, por tanto, a un doble objetivo:

1. **Garantizar el acceso a la vivienda** a personas y familias **en situación de necesidad**, mediante soluciones habitacionales estables, dignas y asequibles.
2. **Consolidar** un modelo de **gestión pública eficiente y sostenible**, que permita movilizar recursos habitacionales ya disponibles, evitando el deterioro del parque edificado y fomentando la rehabilitación y reutilización de viviendas vacías.

17 *Extremadura tiene alrededor de 730.000 viviendas (INE 2023).*

Desde una perspectiva económica, estos programas constituyen asimismo una herramienta de estímulo al sector de la rehabilitación y de la construcción, generando empleo directo e indirecto, dinamizando la economía local y reduciendo la presión sobre las ayudas de emergencia habitacional.

En el plano territorial, la medida contribuye a fijar población en el medio rural y a revitalizar zonas urbanas degradadas o con riesgo de despoblación, reforzando la cohesión social y territorial de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, estos programas se alinean con los principios de sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular, promoviendo la rehabilitación y el uso responsable del parque residencial existente, en coherencia con los compromisos medioambientales y climáticos de Extremadura.

En conjunto, los siguientes programas constituyen un instrumento estratégico, orientado a ampliar y consolidar el parque público de vivienda social de Extremadura, reforzando la capacidad de respuesta de la Administración autonómica ante situaciones de vulnerabilidad residencial y contribuyendo a la garantía efectiva del derecho a una vivienda digna para toda la ciudadanía.

A) Construcción de nuevas viviendas

Este programa tiene por objeto regular las actuaciones destinadas a la construcción sostenida de nuevas viviendas para su incorporación al parque público de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la finalidad de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a personas y familias en situación de vulnerabilidad.

El programa se aplicará a todas las actuaciones promovidas o cofinanciadas por la Administración autonómica, tanto en municipios urbanos como rurales.

Se priorizarán aquellas localidades con déficit de vivienda pública o con alta demanda habitacional, según lo acredite el Registro de Demandante de Vivienda Protegida de Extremadura, informes de servicios sociales comunitarios o estudios y planes municipales de vivienda y suelo.

B) Incorporación de viviendas al parque público

El presente programa tiene por objeto la incorporación de viviendas al parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante la captación de inmuebles procedentes de entidades financieras o de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios y otras entidades públicas o privadas que los ofrezcan voluntariamente, para su incorporación al parque de vivienda pública o a eventuales programas de alquiler asequible, pudiendo apoyarse en los instrumentos de cooperación o financiación previstos en el Plan.

Se posibilitará asimismo la cesión de uso a terceros (otras administraciones públicas, entidades del tercer sector, etc.), con el fin de destinarlos a personas de especial protección.

La administración y gestión de las viviendas incorporadas al programa corresponderá al órgano Directivo competente en materia de administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, podrá establecerse colaboración con otros entes públicos, promotores o gestores públicos de vivienda, incluyendo las propias entidades propietarias, mediante la formalización del correspondiente **convenio de cesión,** en el que se determinarán, al menos:

+ El plazo de cesión y las condiciones para su modificación.
+ La contraprestación prevista.
+ Las garantías exigibles a la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

Las viviendas que se incorporen al parque público deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Estar ubicadas en municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura en los que se haya detectado una situación de vulnerabilidad residencial, conforme a lo previsto en este Plan, o exista demanda de vivienda para personas en situación de emergencia habitacional, acreditada por los servicios sociales comunitarios, los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura o a través de informes, estudios o planes municipales de vivienda y suelo elaborados por el Gobierno regional o las entidades locales.
- Reunir las condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y de habitabilidad exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.

Podrán incorporarse igualmente promociones de viviendas inacabadas, siempre que al menos el cincuenta por ciento de la obra esté ejecutado o, en su defecto, no cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 anterior. En estos casos, el convenio de cesión deberá adaptarse a dicha circunstancia, determinando las obras necesarias para su terminación o adecuación.

Mediante resolución administrativa o disposición administrativa de carácter general, según los casos, se determinarán las actuaciones dirigidas a la incorporación de viviendas al parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el objeto específico de dichas actuaciones, los criterios de selección y valoración de los inmuebles, las condiciones y requisitos exigibles a las entidades propietarias y a las personas beneficiarias, el procedimiento de tramitación y resolución de las solicitudes, y cuantos otros aspectos resulten necesarios para la correcta definición, gestión y ejecución del programa.

C) Conversión de locales en viviendas

El presente programa tiene por objeto la reconversión de locales vacíos en viviendas para su incorporación al parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante la captación de locales vacíos procedentes de entidades financieras o de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios y otras entidades públicas o privadas que los ofrezcan voluntariamente, con el fin de destinarlos a personas de especial protección definidas en el presente Plan.

La reconversión de locales en viviendas constituye una actuación prioritaria para mejorar la eficiencia del parque público de vivienda edificado y dar respuesta a las nuevas demandas habitacionales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En numerosos municipios extremeños existe un elevado número de locales comerciales vacíos o en desuso, especialmente en plantas bajas de edificios residenciales y en áreas con escasa actividad económica.

Su transformación en viviendas permite optimizar el uso del suelo urbano ya consolidado, evitando nuevos consumos de suelo, reduciendo la expansión urbana y contribuyendo a un desarrollo territorial más equilibrado y sostenible, a la par que garantiza un acceso más equitativo y asequible a la vivienda en Extremadura.

Mediante disposición administrativa de carácter general se determinarán las actuaciones dirigidas a la conversión de locales en viviendas accesibles y su incorporación al parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el objeto específico de dichas actuaciones, los criterios de selección y valoración de los inmuebles, las condiciones y requisitos exigibles a las entidades propietarias y a las personas beneficiarias, el procedimiento de tramitación y resolución de las solicitudes, y cuantos otros aspectos resulten necesarios para la correcta definición, gestión y ejecución del programa.

D) Cesión de uso a terceros de viviendas y locales convertidos en vivienda

El presente programa tiene por objeto la cesión a terceros del uso de viviendas y locales convertidos en viviendas adscritos al parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura (cesión a otros órganos, organismos o entidades públicas, a otras administraciones públicas, a entidades del tercer sector, etc.), con el fin de destinarlos a personas de especial protección definidas en el presente Plan.

La administración y gestión de las referidas cesiones corresponderá al órgano directivo competente en materia de administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.3.2.MEJORA DEL PARQUE PÚBLICO

Los siguientes programas se fundamentan en la necesidad de disponer de un parque público en buen estado y suficiente que permita atender a colectivos con menos recursos económicos, reduciendo la brecha social y económica en el acceso a la vivienda.

La disponibilidad de vivienda pública de calidad contribuye a evitar la exclusión social, la pérdida del hogar y el sinhogarismo, fortaleciendo la cohesión comunitaria y urbana.

Es por tanto una prioridad para el Gobierno regional mantener y mejorar las viviendas públicas existentes para optimizar los recursos públicos, evitando el deterioro y el abandono de edificios que podrían ser funcionales y habitables.

Atendiendo a esto, se considera abordar los siguientes programas de actuación:

a) Rehabilitación energética.

b) Rehabilitación y adaptación funcional.

c) Colaboración público-privada.

d) Mantenimiento preventivo y planificado.

A) Rehabilitación energética

Este programa tiene por objeto regular las actuaciones de rehabilitación energética del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la finalidad de mejorar la eficiencia energética, reducir el consumo de recursos para evitar la pobreza energética, disminuir emisiones de gases de efecto invernadero y garantizar el confort y habitabilidad de las viviendas.

Los objetivos de estas medidas son:

1. Estudiar las características actuales del parque residencial público, en aspectos como sus tipologías constructivas, consumos medios y calificación energética.
2. Monitorización de viviendas del parque residencial público, obteniendo los datos relativos a sus parámetros higrotérmicos esenciales (temperatura, humedad, CO^2, etc.) que, junto con sus hábitos de consumo, sirvan para analizar y planificar las mejores estrategias de intervención posibles.
3. Intervenir en el mayor número de viviendas públicas posible, mediante procesos de rehabilitación energética tendentes a reducir su demanda energética global, su consumo de energía primaria no renovable y sus emisiones de CO^2, además de promover el uso de energías renovables.
4. Concienciar a la población de las viviendas intervenidas mediante"actividades de formación, sensibilización y capacitación" en materia energética, como requisito indispensable para el éxito de cualquier estrategia al respecto.
5. Dedicar los medios económicos en cuantía necesaria y suficiente (35 millones de €) para obtener los objetivos anteriormente expuestos.
6. Fomentar la investigación, el desarrollo tecnológico y la innovación alineados con los campos y sectores competitivos en la región. Cooperar con otras regiones con el objetivo de desarrollar proyectos innovadores y demostradores de eficiencia energética (proyectos transfronterizos zona Euroace).

Las disposiciones se aplicarán a las viviendas del parque público de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con preferencia en las de mayor antigüedad.

Incluye tanto viviendas gestionadas directamente por el área con competencias en esta materia, como aquellas gestionadas mediante convenios con otros entes públicos o privados.

Serán tipología de actuaciones las indicadas a continuación:

+ **Actuaciones sobre envolvente y estructura**
  - Aislamiento térmico de fachadas, cubiertas y suelos.
  - Sustitución o mejora de ventanas y cerramientos.
+ **Actuaciones sobre instalaciones y sistemas energéticos**
  - Sustitución de sistemas de calefacción, climatización y agua caliente por equipos eficientes y de bajo consumo.
  - Incorporación de energías renovables.
  - Sistemas de ventilación mecánica controlada y recuperación de calor.

+ **Actuaciones complementarias**
  - Mejora de iluminación mediante sistemas eficientes (LED, sensores de presencia).
  - Incorporación de tecnologías de domótica y control inteligente del consumo energético.
  - Adecuación de instalaciones para garantizar accesibilidad y seguridad de los ocupantes.
  - Impermeabilización y protección de cubiertas y fachadas.

El área con competencias en esta materia elaborará un plan de rehabilitación energética plurianual, priorizando edificios según:

- Edad y estado de conservación.
- Consumo energético actual.
- Riesgo de pobreza energética de los ocupantes.

Todas las obras deberán cumplir con la normativa técnica y de eficiencia energética vigente.

Se llevará un registro actualizado de todas las actuaciones de rehabilitación energética y establecerán indicadores de seguimiento para evaluar éxito del programa.

B) Rehabilitación y adaptación funcional

El presente programa tiene por objeto promover actuaciones integrales de rehabilitación, conservación y adaptación funcional del parque público de vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad y adecuación a las necesidades cambiantes de la población residente.

Estas actuaciones persiguen optimizar el uso del patrimonio residencial público, prolongar su vida útil y adaptar las viviendas a las nuevas realidades sociales, familiares y tecnológicas, garantizando el derecho a una vivienda digna y adecuada en condiciones de confort, seguridad y eficiencia.

Se aplicará a todas las viviendas y edificios integrados en el parque público de la Junta de Extremadura, tanto de titularidad directa como gestionadas mediante convenios con entidades locales, organismos públicos o entidades del tercer sector.

Serán actuaciones prioritarias:

+ **Rehabilitación estructural y funcional**
  - Reparación o sustitución de elementos constructivos deteriorados.
  - Reconfiguración de espacios interiores para mejorar su funcionalidad y accesibilidad.
  - Intervenciones en cubiertas, fachadas y elementos comunes.
+ **Adaptación a la accesibilidad universal**
  - Instalación de ascensores, rampas y sistemas de elevación.
  - Eliminación de barreras arquitectónicas en portales y zonas comunes.
  - Adecuación de viviendas para personas mayores o con discapacidad.

El área con competencias en esta materia elaborará planes periódicos de intervención, priorizando los edificios según criterios de antigüedad, estado de conservación, grado de accesibilidad y necesidades sociales de sus ocupantes.

C) Colaboración público-privada para la gestión del parque público

Este programa tiene por objeto fomentar la colaboración entre la Administración autonómica, las entidades locales y el sector privado para la mejora, rehabilitación, gestión y promoción del parque público de vivienda, con el fin de incrementar su eficiencia, sostenibilidad y capacidad de respuesta a las necesidades sociales y territoriales de Extremadura.

Se promoverán modelos de cooperación que integren los principios de corresponsabilidad, equilibrio territorial y beneficio social, permitiendo optimizar los recursos públicos, movilizar inversión privada y acelerar la ejecución de proyectos de vivienda.

Podrán establecerse acuerdos, convenios o contratos que contemplen, entre otros:

+ Gestión compartida de promociones públicas o rehabilitaciones integrales.
+ Cesión temporal del derecho de superficie o uso del suelo público para la construcción o gestión de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible.
+ Participación conjunta en programas europeos, estatales o regionales de regeneración urbana, eficiencia energética o inclusión social.
+ Colaboración con entidades del tercer sector y cooperativas de vivienda, en proyectos de integración residencial y social.

La Junta de Extremadura garantizará que todos los instrumentos de colaboración respeten los principios de transparencia, publicidad y libre concurrencia, asegurando que el interés público prevalezca sobre cualquier interés económico particular.

D) Mantenimiento preventivo y planificado

Este programa tiene por objeto regular las actuaciones de mantenimiento preventivo y planificado del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la finalidad de garantizar la habitabilidad, seguridad y buena conservación de las viviendas, optimizando los recursos públicos y preservando su valor patrimonial.

Las disposiciones se aplicarán a todas las viviendas incorporadas al parque público de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya sean de construcción reciente o de promociones anteriores.

Se incluyen tanto viviendas gestionadas directamente por el área con competencias en esta materia, como aquellas gestionadas mediante convenios con otros entes públicos o privados.

El área con competencias en esta materia elaborará planes periódicos de mantenimiento preventivo, que incluirá un listado de viviendas y edificios objeto de mantenimiento. Se llevará un registro actualizado de todas las actuaciones de mantenimiento.

El plan de mantenimiento establecerá, como mínimo:

- Criterios de priorización de las viviendas y edificios objeto de mantenimiento, atendiendo a su antigüedad, estado de conservación y riesgo de deterioro.

- Condiciones y requisitos técnicos para las actuaciones de mantenimiento, incluyendo criterios de seguridad, habitabilidad, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental.
- Requisitos y responsabilidades de los gestores del parque público, así como la colaboración de las entidades propietarias cuando proceda.
- Procedimientos de planificación, ejecución y seguimiento de las actuaciones, incluyendo inspecciones periódicas, cronogramas, documentación técnica y mecanismos de control y evaluación.
- Cualquier otro aspecto necesario para la correcta definición, gestión y ejecución del programa de mantenimiento, garantizando la transparencia, eficiencia y cumplimiento de los objetivos de conservación y habitabilidad del parque público de viviendas.

Adicionalmente, para el éxito del programa se considera clave la participación de los ocupantes que deberán:

+ Colaborar en el cuidado y conservación de las viviendas.
+ Reportar incidencias y averías, garantizando su rápida atención.
+ Mantener hábitos de cuidado material y conservación.

E) Programa de movilización patrimonial para la regeneración del parque público de vivienda

El presente programa tiene por finalidad mejorar, rehabilitar e incrementar el parque público existente y, al mismo tiempo, generar recursos que permitan reforzar la capacidad de inversión pública en materia de vivienda. La actuación persigue garantizar el funcionamiento del sistema a largo plazo, regenerar el parque público y reforzar su sostenibilidad económica.

La gestión eficiente del parque público requiere movilizar recursos que permitan abordar, de manera simultánea, la rehabilitación del patrimonio residencial, la modernización de sus prestaciones, la puesta en valor de activos infrautilizados y la creación de nuevas viviendas protegidas.

Por otra parte, la movilización patrimonial de determinados activos residenciales, de conformidad con la normativa aplicable, constituye un instrumento legítimo y eficaz para contribuir a la sostenibilidad financiera del sistema, reducir cargas estructurales y favorecer la disponibilidad de recursos destinados a actuaciones de interés público en materia de vivienda.

Las actuaciones de movilización patrimonial que impliquen la transmisión de bienes residenciales se desarrollarán de conformidad con la normativa estatal y autonómica vigente aplicable al patrimonio público de vivienda y con las limitaciones legalmente establecidas.

Las enajenaciones que resulten legalmente procedentes se realizarán por los cauces legalmente previstos y garantizando los principios de transparencia y publicidad.

Los ingresos obtenidos se destinarán a los fines y actuaciones que resulten legalmente procedentes conforme a la normativa aplicable, respetando en todo caso el régimen jurídico de los recursos afectados y el destino legalmente exigible de aquellos ingresos que tengan carácter finalista.

2.3.3. EFICIENCIA, TRASPARENCIA Y RESPONSABILIDAD

La política de vivienda, rehabilitación y suelo solo puede cumplir su función social si se gestiona con **transparencia** y **responsabilidad**. El parque público de vivienda constituye un patrimonio común al servicio de quienes más lo necesitan, y su administración debe guiarse por los principios de equidad, publicidad, objetividad y rendición de cuentas, asegurando que cada decisión se adopte bajo criterios claros, verificables y justos.

La **transparencia** no se limita a la publicación de datos, sino que implica **abrir la gestión pública a la ciudadanía**, garantizando el acceso a la información, la participación y el control democrático de los recursos destinados a vivienda. En este sentido, el **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura** [18] se configura como una herramienta esencial de **planificación, seguimiento** y **equidad**, permitiendo conocer las necesidades reales del territorio, priorizar a los colectivos con mayor vulnerabilidad y asegurar la imparcialidad en la adjudicación del parque público.

La **responsabilidad social** se extiende también a la gestión integral del hábitat, entendiendo que una vivienda digna no se limita a proporcionar un techo, sino que debe acompañarse de **procesos de intervención social y comunitaria** que refuercen la convivencia, la inclusión y el desarrollo personal de sus residentes. A través del **Fondo Social Europeo Plus (FSE+)** [19], la Junta de Extremadura impulsa programas de **acompañamiento, mediación y regeneración social** en los conjuntos de vivienda pública, integrando la acción habitacional con las políticas de inclusión, empleo y bienestar social.

Así, **transparencia** y **responsabilidad** se convierten en los pilares de un modelo de gestión pública **abierto, participativo** y **centrado en las personas**, que promueve la confianza ciudadana, la cohesión social y el uso eficiente de los recursos públicos. Extremadura reafirma, de este modo, su compromiso con una política de vivienda, rehabilitación y suelo basada en la **claridad**, la **justicia** y la **dignidad**, donde cada hogar público se gestione con el mismo rigor y sensibilidad con que se cuida un bien común.

A) Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura

Este nuevo Registro, con otro alcance y objeto al anterior, Decreto 53/2012, de 4 de abril, se concibe como una herramienta que procura a la Administración un conocimiento certero, actualizado y real, de la demanda que exista respecto de las viviendas protegidas a que se refiere (viviendas de promoción pública y viviendas protegidas de nueva construcción – viviendas medias, viviendas de régimen especial y viviendas de régimen general). Esto permitirá una mejor y más adecuada respuesta a las necesidades ciudadanas, pues la inscripción estará referida a un municipio (a lo sumo dos) y la exigencia del cumplimiento de requisitos previos a la inscripción contribuirá a corregir disfunciones. Como precedente, el citado Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda, que ponía el foco en el acceso a la propiedad de la vivienda protegida del Plan Especial, y en los sorteos posteriores de las viviendas protegidas acogidas a dicho Plan. Esta experiencia previa ha puesto de manifiesto que los datos que arrojaba el Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda estaban muy alejados de la realidad, debido

18 *Ley 164/2024, de 17 de diciembre, se regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura.*
19 *El Fondo Social Europeo Plus (FSE+) es el principal instrumento financiero de la Unión Europea para invertir en las personas y reforzar la cohesión social y territorial en el período 2021-2027.*

a la inexistencia de un filtro previo a la inscripción. Así, un sinfín de personas jóvenes accedieron al Registro careciendo de capacidad adquisitiva para hacer frente al calendario de pagos que exigía el promotor, o a las garantías impuestas por los bancos para acceder a los préstamos hipotecarios. Esta circunstancia se hizo más evidente, si cabe, una vez se produjo el estallido de la burbuja inmobiliaria, que trajo consigo un endurecimiento de las condiciones exigidas por las entidades financieras.

El cumplimiento de las obligaciones de actualización de datos también supone un aspecto donde puede albergarse esta desviación entre los datos y la realidad, pues la práctica nos enseña que a menudo las personas inscritas no cumplen con esta obligación.

El nuevo Registro trata de minimizar estas desviaciones ocurridas en el pasado, estableciendo las oportunas medidas de seguimiento y control.

Así, por tanto, el Registro tiene los siguientes fines:

+ Identificación adecuada de la necesidad de vivienda protegida en Extremadura, así como el apoyo a la ciudadanía en el acceso, en propiedad o arrendamiento, a las viviendas protegidas de nueva construcción y existentes (viviendas medias, viviendas de régimen especial, viviendas de régimen general y viviendas de promoción pública).
+ Detección específica de la necesidad de vivienda accesible en los distintos municipios de la Comunidad Autónoma, posibilitando que las personas con movilidad reducida permanente, discapacidad visual o discapacidad auditiva puedan acceder a la reserva de vivienda protegida regulada en el artículo 33 del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
+ Simplificación administrativa en el procedimiento de acceso a la vivienda de promoción pública, en régimen de arrendamiento.
+ Establecimiento de un marco de colaboración con los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para la consecución de los fines perseguidos con el Registro.

El ámbito de aplicación se extiende a todas las personas demandantes de las viviendas protegidas que respondan a cualquiera de las siguientes tipologías:

a) Viviendas de promoción pública.

b) Viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial.

c) Viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general.

d) Viviendas medias de nueva construcción.

El Registro está estructurado en las siguientes secciones:

- **Sección 1ª:** Demandantes de viviendas de promoción pública.
- **Sección 2ª:** Demandantes de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación.

Las inscripciones practicadas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura caducarán a los 3 años, a contar desde el día siguiente a la fecha señalada en la disposición adicional única, salvo que las personas interesadas soliciten su renovación dentro de los 3 meses anteriores a la finalización de cada plazo de vigencia. A falta de solicitud, la caducidad será automática, y se producirá, sin más trámite, la baja en el Registro.

Se exceptúan las inscripciones acordadas en los seis meses inmediatamente anteriores a la fecha en que se produzca la caducidad inicial, o las sucesivas, que se mantendrán hasta la finalización del siguiente plazo de vigencia.

El registro comenzó a funcionar el 20 de febrero de 2025 para presentar solicitudes. La inscripción obligatoria para poder acceder a viviendas protegidas será a partir del 1 de enero de 2026. Hasta esa fecha, la inscripción es voluntaria, pero ya operativa.

Una vez presentada la solicitud, la Junta tiene un plazo máximo de 3 meses para resolver si la inscripción cumple los requisitos.

B) Registro Patrimonial del Parque Público de Viviendas

Con el fin de consolidar un modelo de gestión eficiente y sostenible del parque público autonómico, se promoverá la configuaración de un **Registro Patrimonial del Parque Público de Viviendas**. Este instrumento incorporará **todas las viviendas de titularidad pública** y aquellas de **titularidad privada cedidas** a la Administración - mediante acuerdos, contratos o convenios - para su arrendamiento a precios asequibles. El Registro reunirá el conjunto de bienes individualizados y la información identificativa esencial de cada inmueble.

La Consejería competente en vivienda, rehabilitación y suelo, en coordinación con la Consejería responsable del servicio de Patrimonio de la Junta de Extremadura, elaborará los manuales y procedimientos necesarios para integrar la información en el sistema de gestión de inventario de la Junta de Extremadura. Se registrarán, entre otros, los datos de localización exacta, promoción y tipología, número de viviendas por promoción, dirección, referencia catastral y superficie.

Esta información se complementará con el **Visor de Vivienda Protegida de Extremadura**, herramienta digital de consulta pública desarrollada en el epígrafe siguiente.

C) Visor de Vivienda Protegida de Extremadura

El Visor de Vivienda Protegida de Extremadura se configura como una herramienta digital de consulta pública integrada en la **Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura** (IDEEx), permitiendo ofrecer información georreferenciada, actualizada y transparente sobre el conjunto de viviendas protegidas existentes y en desarrollo en la Comunidad Autónoma. Su implementación contribuye a la modernización digital de los servicios públicos de vivienda, facilita la planificación territorial y mejora la accesibilidad a la información por parte de la ciudadanía, empresas y administraciones.

Este Visor constituye un instrumento estratégico para reforzar la transparencia en la gestión del parque de vivienda protegida, impulsar la participación ciudadana y apoyar la toma de decisiones en materia de planificación residencial, regeneración urbana y promoción de vivienda asequible.

El Visor persigue los siguientes objetivos:

1. **Transparencia y acceso a la información pública**, facilitando el conocimiento del estado, ubicación y características del parque de vivienda protegida.
2. **Mejora de la planificación y gestión**, permitiendo identificar necesidades territoriales, zonas prioritarias de actuación y oportunidades de promoción.
3. **Apoyo a la ciudadanía**, ofreciendo información clara y accesible sobre las viviendas disponibles, en construcción o en proceso de calificación.
4. **Promoción del desarrollo económico**, poniendo a disposición de promotores, ayuntamientos y profesionales datos clave para impulsar nuevas actuaciones.
5. **Digitalización del sector**, integrando herramientas geoespaciales para una gestión avanzada del territorio y del parque residencial.

El Visor mostrará información estructurada y georreferenciada sobre:

a) Vivienda de Promoción Pública

- Localización exacta de las promociones.
- Número de viviendas por promoción y tipología.
- Estado: ocupadas, disponibles, en rehabilitación o en proceso de adjudicación.
- Datos básicos del edificio: antigüedad, accesibilidad, calificación energética.

b) Vivienda protegida de nueva construcción y rehabilitación

- Promociones en curso y finalizadas.
- Promotores (públicos o privados).
- Situación urbanística y grado de ejecución.
- Régimen de protección y precio máximo aplicable.

c) Suelo disponible para vivienda protegida

- Parcelas públicas o gestionadas por convenios para promoción de vivienda protegida.
- Planeamiento urbanístico asociado.
- Condiciones de edificabilidad y usos permitidos.

d) Datos territoriales complementarios

- Áreas vulnerables y zonas de regeneración urbana.
- Mapas de riesgo demográfico o despoblación.
- Infraestructuras y servicios cercanos.

El Visor ofrecerá múltiples funcionalidades para optimizar su uso:

+ **Consulta interactiva y filtrado** avanzado por municipio, tipo de actuación, régimen de protección, fase de ejecución o disponibilidad.
+ **Descarga de información** en distintos formatos para análisis técnico.

+ **Acceso a fichas detalladas** de cada promoción o vivienda.
+ **Enlaces directos a convocatorias** y trámites administrativos relacionados con la vivienda protegida.
+ **Visualización comparada** de indicadores territoriales (demografía, precios, rehabilitación, suelo).
+ **Actualización periódica automática** a partir de las bases de datos de la Junta de Extremadura.

El área con competencias en esta materia será la responsable de la actualización y supervisión de los datos incorporados al visor, en colaboración con:

+ Los ayuntamientos y entidades locales.
+ Los promotores públicos y privados.
+ Los organismos autonómicos responsables de suelo, urbanismo, rehabilitación y vivienda.
+ La oficina de gestión de la IDEEx.

La información se actualizará con periodicidad mínima trimestral, garantizando su fiabilidad y utilidad para la ciudadanía y los agentes del sector.

Para el correcto funcionamiento del visor, se determinará:

a) El contenido obligatorio y la información mínima a publicar.

b) Los procedimientos de actualización y validación de datos.

c) La interoperabilidad con otros sistemas de información autonómicos y estatales.

d) Los criterios de accesibilidad digital y reutilización de datos abiertos.

e) Los mecanismos de mejora continua y participación ciudadana en el desarrollo de la herramienta.

D) Intervención social

El presente programa tiene por objeto promover un uso responsable, sostenible y adecuado de las viviendas públicas, reforzar la convivencia vecinal y garantizar la inclusión social de las personas residentes en el parque público de vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura. A través de una estrategia integral que combina educación residencial, intervención social y acompañamiento comunitario, se persigue asegurar que la vivienda pública no sea únicamente un recurso habitacional, sino un instrumento activo para la cohesión social, la convivencia y la mejora de la calidad de vida.

Este programa se enmarca en los principios de sostenibilidad social, corresponsabilidad, igualdad de oportunidades y cohesión territorial establecidos en la normativa autonómica en materia de vivienda, y se alinea con las prioridades de inclusión activa y lucha contra la pobreza del Fondo Social Europeo Plus (FSE+), que cofinancia parte de sus actuaciones.

Será de aplicación en todas las promociones o conjuntos residenciales de titularidad o gestión autonómica, así como en aquellas actuaciones concertadas con entidades locales y organizaciones del tercer sector en las que la Junta de Extremadura participe mediante financiación, coordinación o supervisión técnica.

Podrán ser objeto de financiación las siguientes actuaciones:

1. **Educación y sensibilización de los ocupantes**. Dirigida a fomentar el uso responsable de los recursos habitacionales, la gestión adecuada de la vivienda y la convivencia en los entornos comunitarios, a través de actuaciones como:
    + Formación en consumo responsable de agua y energía, mantenimiento preventivo y sostenibilidad doméstica.
    + Programas de convivencia vecinal, corresponsabilidad y respeto mutuo.
    + Educación en economía doméstica, hábitos saludables e introducción a herramientas de control del consumo energético.
    + Actividades formativas en colaboración con entidades locales, centros educativos y organizaciones sociales.
2. **Intervención social directa y mediación comunitaria**. Orientada a prevenir situaciones de vulnerabilidad residencial, mejorar la convivencia y fortalecer la cohesión social en las promociones públicas de vivienda. Incluye:
    + Implantación de equipos profesionales de intervención social en zonas con necesidades específicas.
    + Programas de mediación vecinal e intercultural, resolución de conflictos y promoción de la convivencia.
    + Asesoramiento y acompañamiento en la gestión económica de la vivienda y en el uso adecuado de los recursos comunes.
    + Acciones coordinadas con los servicios sociales municipales.
3. **Acompañamiento e inclusión activa**. Línea centrada en promover la autonomía personal, la integración sociolaboral y el fortalecimiento de competencias básicas entre las personas residentes:
    + Itinerarios personalizados de inserción sociolaboral.
    + Formación en competencias básicas, educación financiera y habilidades para la vida independiente.
    + Derivación y coordinación con servicios de empleo, formación, salud y educación.
    + Apoyo específico a familias en situación de vulnerabilidad residencial.
4. **Regeneración social y dinamización comunitaria**. Actuaciones orientadas a reforzar el tejido comunitario y generar entornos residenciales más seguros, cuidados y participativos:
    + Proyectos de dinamización y participación vecinal.
    + Creación, mantenimiento y activación de espacios comunes de encuentro, convivencia y formación.
    + Iniciativas de regeneración ambiental y social con participación de la comunidad residente.
    + Acciones de sensibilización para el cuidado del entorno físico y la mejora del espacio urbano.

Las actuaciones del programa podrán ser cofinanciadas por:

a) Fondo Social Europeo Plus (FSE+), en el marco del Programa FSE+ Extremadura 2021-2027.

b) Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Fondos y aportaciones municipales.

d) Convenios con entidades del tercer sector e instituciones sociales acreditadas.

El área con competencias en esta materia será el órgano responsable de la coordinación general del programa, en colaboración con la Consejería competente y con la participación de las entidades locales titulares o gestoras del parque público.

La planificación y ejecución se realizará de forma transversal, garantizando la cooperación entre administraciones, la descentralización territorial y la integración con otras estrategias autonómicas de inclusión, empleo, juventud y desarrollo territorial.

E) Fortalecimiento de las actuaciones de inspección, seguimiento y control del parque público de vivienda

La adecuada gestión del parque público de vivienda requiere mecanismos permanentes de control, seguimiento y evaluación que garanticen el uso adecuado de los inmuebles, el cumplimiento de las condiciones de ocupación y la sostenibilidad económica y social del modelo de gestión pública.

Con esta finalidad, el Plan contempla el fortalecimiento de las actuaciones de inspección, seguimiento y control del parque público de vivienda, mediante la adopción de las medidas organizativas, técnicas y operativas que resulten necesarias para garantizar la legalidad en la gestión del patrimonio residencial público, prevenir situaciones de utilización indebida y mejorar la eficacia de las políticas públicas de vivienda.

Estas actuaciones contribuirán a reforzar la seguridad jurídica, mejorar la eficiencia en la gestión del parque público, prevenir irregularidades y fomentar el adecuado cumplimiento de las obligaciones asociadas al uso de las viviendas públicas, favoreciendo así la conservación del patrimonio residencial y el cumplimiento de su función social.

Las actuaciones de inspección y control se orientarán, entre otros objetivos, a:

- Garantizar la correcta utilización de las viviendas públicas y su destino efectivo a residencia habitual y permanente.
- Favorecer el cumplimiento de las condiciones de adjudicación, ocupación y uso de las viviendas integrantes del parque público.
- Prevenir, detectar y reducir situaciones de ocupación sin título habilitante, subarriendo no autorizado, desocupación injustificada o cualquier otro uso contrario a la normativa aplicable.
- Fomentar el cumplimiento voluntario de las obligaciones derivadas de la ocupación de las viviendas públicas mediante actuaciones de información, prevención y acompañamiento.
- Mejorar la gestión del parque público y favorecer su sostenibilidad económica.

- Potenciar la coordinación entre las políticas de vivienda y los programas de intervención social, mediación y acompañamiento residencial.

Para la consecución de estos objetivos, podrán impulsarse actuaciones de:

a) Verificación del cumplimiento de las condiciones de uso y ocupación de las viviendas.

b) Comprobación de la efectiva residencia habitual y permanente de las personas ocupantes, de conformidad con la normativa aplicable.

c) Seguimiento de las situaciones de desocupación, infrautilización o utilización indebida de las viviendas.

d) Detección y análisis de posibles incumplimientos de las condiciones de adjudicación, arrendamiento o cesión.

e) Coordinación con los servicios competentes en materia jurídica, económica y social para la adecuada gestión de las incidencias detectadas.

f) Elaboración de informes, indicadores y herramientas de seguimiento que faciliten la toma de decisiones y la mejora continua de la gestión del parque público.

Las actuaciones contempladas en este apartado se desarrollarán de forma coordinada con los restantes instrumentos de gestión, intervención social y seguimiento previstos en el Plan, promoviendo un modelo de gestión basado en la prevención, el acompañamiento, la corresponsabilidad y la utilización eficiente de los recursos públicos.

2.4 LÍNEA ESTRATÉGICA 4. RED DE IMPULSO A LA VIVIENDA: INNOVACIÓN, FORMACIÓN Y COOPERACIÓN

La vivienda no es solo un espacio físico; es también un reflejo de nuestra manera de habitar el mundo, de relacionarnos con el entorno y de proyectar el futuro colectivo. **Innovar**, **formar** y **cooperar** son, en este contexto, tres verbos que expresan la voluntad de transformar el presente desde el conocimiento, el talento y la acción compartida.

El sector de la vivienda, la construcción y la regeneración urbana vive hoy una profunda transformación. Los desafíos del cambio climático, la digitalización, la eficiencia energética, la equidad social y el acceso asequible exigen nuevas respuestas, más inteligentes, sostenibles y humanas. En Extremadura, esta transformación no se concibe solo como una cuestión técnica o económica, sino como una oportunidad para redefinir el modo en que construimos, aprendemos y colaboramos.

La innovación aporta la capacidad de imaginar soluciones distintas, de experimentar con materiales, procesos y modelos que integren tecnología y sostenibilidad al servicio del bienestar colectivo. La formación representa la inversión más valiosa en el capital humano, fortaleciendo las competencias de las personas, impulsando la igualdad de oportunidades y garantizando que el conocimiento y la especialización sean motores de progreso y cohesión. Y la cooperación, por su parte, expresa la convicción de que los grandes retos solo pueden afrontarse desde la suma de esfuerzos: entre administraciones, universidades, empresas, profesionales y ciudadanía.

Este epígrafe reúne, por tanto, las líneas maestras que proyectan una Extremadura preparada para el futuro: una región que innova con propósito, forma con visión y coopera con compromiso. Porque construir vivienda es también construir sociedad, y el desarrollo sostenible de nuestro territorio depende, en última instancia, de la capacidad de **aprender, crear** y **avanzar juntos**.

2.4.1. IMPULSO A LA INNOVACIÓN

La innovación constituye un eje estratégico fundamental para la transformación del sector de la vivienda y la edificación en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En un contexto marcado por la necesidad de dar respuesta a retos estructurales como el cambio climático, la eficiencia energética, la digitalización de los procesos, la escasez de recursos y la garantía de un acceso asequible a la vivienda, resulta imprescindible promover nuevos modelos de construcción, gestión pública y uso del espacio habitacional que aseguren la sostenibilidad, la calidad y la resiliencia del entorno construido.

Este capítulo integra las líneas de actuación orientadas al impulso de la innovación tanto en el sector residencial como en la acción pública vinculada a la vivienda y la edificación, abordando la transición hacia un modelo productivo, urbano y administrativo más eficiente, sostenible y plenamente digitalizado. El objetivo último es mejorar la competitividad del tejido empresarial, optimizar los procesos constructivos y administrativos, y favorecer

soluciones habitacionales adaptadas a las nuevas realidades sociales, demográficas y tecnológicas.

El compromiso de la Administración autonómica se articula en torno a **cuatro programas estratégicos y complementarios**, que actúan de manera coordinada para generar un impacto estructural y duradero:

1. **Impulso a la Transformación Digital**, destinado a modernizar los procesos administrativos vinculados a la vivienda, la edificación y el urbanismo, mediante la digitalización integral de procedimientos, la interoperabilidad de sistemas, el uso de datos y plataformas inteligentes, y la mejora de la relación con la ciudadanía y los agentes del sector. Esta medida tiene como finalidad aumentar la eficiencia, la transparencia y la agilidad administrativa, facilitando la tramitación, la planificación y el seguimiento de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo.
2. **Impulso a la Construcción Industrializada**, orientado a promover la implantación de sistemas constructivos innovadores, sostenibles y de alta eficiencia productiva, aplicables tanto a nuevas promociones como a la rehabilitación y regeneración del parque edificado existente, reduciendo plazos, costes y huella ambiental.
3. **Impulso a la Construcción 4.0**, que persigue la modernización tecnológica y digital del sector mediante la incorporación de metodologías BIM, procesos automatizados, sensórica, inteligencia artificial, gemelos digitales y herramientas avanzadas de monitorización y control inteligente a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio.
4. **Impulso al Coliving**, enfocado en el desarrollo de nuevas soluciones habitacionales colaborativas, flexibles e inclusivas, orientadas a ampliar la oferta de vivienda asequible, optimizar el uso del suelo y de los espacios residenciales, y reforzar la cohesión social, intergeneracional y territorial, especialmente en ámbitos urbanos y rurales con dinámicas demográficas complejas.

Estas cuatro líneas convergen en un **modelo integral de innovación en vivienda**, en el que la industrialización, la digitalización del sector privado, la modernización administrativa y la diversificación de las soluciones habitacionales actúan de forma sinérgica para mejorar la calidad, la sostenibilidad y la accesibilidad del parque residencial extremeño.

El Órgano Directivo con competencias en esta materia impulsará la coordinación interadministrativa y la colaboración con universidades, centros tecnológicos, entidades locales y agentes económicos y sociales, con el fin de consolidar un ecosistema regional de innovación en vivienda. Dicho ecosistema se apoyará en la investigación aplicada, la formación técnica especializada, la capacitación del personal público y la identificación, evaluación y difusión de buenas prácticas.

El desarrollo de estos programas contribuirá de manera directa al cumplimiento de los objetivos establecidos en la Agenda Urbana Española, la Estrategia Europea de Transición Verde y Digital y la Estrategia de Transformación Digital de Extremadura 2027, situando a la región como un territorio de referencia en innovación constructiva, sostenibilidad, gobernanza digital y nuevas formas de habitar.

A) Portal Integral de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura

Este portal es un instrumento estratégico de transformación digital de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo orientado a mejorar la eficiencia administrativa, la transparencia, la accesibilidad de la información y la experiencia de todos los agentes implicados.

Se concibe como una **plataforma digital única, interoperable y multicanal**, que integre en un mismo entorno los servicios, registros, visores y procedimientos vinculados a la vivienda, la rehabilitación y la gestión del suelo, facilitando una relación más ágil, cercana y eficaz entre la Administración autonómica, los ayuntamientos, los promotores, los profesionales del sector y la ciudadanía.

El Portal Integral de Vivienda actuará, por tanto, como punto unificado de acceso a la información pública relacionada con vivienda, rehabilitación y suelo, facilitando la consulta de programas, ayudas, actuaciones e instrumentos de apoyo existentes y favoreciendo una mayor coordinación de los servicios de información dirigidos a la ciudadanía.

El portal Integral tendrá como objetivos principales:

1. **Digitalizar y automatizar los procedimientos** administrativos en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, reduciendo plazos, cargas administrativas y costes de tramitación.
2. **Mejorar la experiencia de usuario** de empleados públicos, ciudadanos y agentes del sector, mediante interfaces claras, accesibles y orientadas a servicios.
3. **Reforzar la transparencia y el acceso a la información pública,** poniendo a disposición datos actualizados, visualizaciones interactivas y herramientas de consulta.
4. **Impulsar la toma de decisiones basada en datos**, mediante sistemas de análisis, seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda.
5. **Garantizar la accesibilidad universal,** la multicanalidad y la atención personalizada, adaptándose a distintos perfiles de personas usuarias y niveles de competencia digital.

El **Portal Integral de Vivienda, Rehabilitación y Suelo** incorporará, al menos, los siguientes módulos y funcionalidades:

a) Información actualizada sobre las medidas contempladas en este Plan, a medida que se vayan implantado.

b) Canalización de la tramitación electrónica y automatización de procesos (solicitud, gestión y seguimiento digital de ayudas y subvenciones).

c) Integración de sistemas y registros existentes, actuando como entorno único de acceso a:

- Portal del Suelo de Extremadura.
- Registro de Demandantes de Vivienda Protegida
- Visor de Vivienda Protegida de Extremadura.
- Programas de rehabilitación, regeneración urbana y ayudas a la eficiencia energética.
- Registro de agentes y agencias inmobiliarias, cuando proceda.
- Otros registros relacionados.

d) Visualización y análisis de datos:

- Cuadros de mando para gestores públicos con indicadores de ejecución, impacto y seguimiento del Plan.
- Visores territoriales e interactivos sobre oferta, demanda, parque residencial y suelo disponible.
- Publicación de datos abiertos y estadísticas clave para la ciudadanía y el sector.

e) Atención digital avanzada y multicanal:

- Portal web y aplicación móvil (App) con funcionalidades equivalentes.
- Chatbot inteligente para atención inmediata, resolución de dudas frecuentes y orientación en trámites.
- Sistema de solicitud y gestión de citas con la Administración.
- Canales de comunicación directa y seguimiento personalizado.

f) Soporte a la colaboración público-privada:

- Espacios específicos para promotores, cooperativas y entidades colaboradoras.
- Herramientas para la publicación de oportunidades de suelo, proyectos y convocatorias.
- Facilidades para la presentación de propuestas y participación en programas públicos.

El diseño de este se regirá por los siguientes principios:

- Interoperabilidad con sistemas estatales, autonómicos y locales.
- Seguridad, protección de datos y cumplimiento de la normativa vigente.
- Accesibilidad universal y diseño inclusivo.
- Escalabilidad y actualización continua.
- Enfoque en el usuario y mejora continua basada en la experiencia y los datos.
- Su implantación permitirá:
- Reducir significativamente los tiempos de tramitación administrativa.
- Incrementar el acceso efectivo a ayudas y programas públicos.
- Mejorar la coordinación interadministrativa.
- Aumentar la transparencia y la confianza en las políticas de vivienda.
- Facilitar la planificación estratégica y la evaluación del Plan.
- Acercar la Administración a la ciudadanía mediante servicios digitales modernos y accesibles.

La Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo definirá las condiciones técnicas, organizativas y funcionales del Portal, su calendario de implantación, los mecanismos de gobernanza digital y los sistemas de seguimiento y mejora continua. A su vez, será la responsable del proceso de licitación.

Con esta medida, la Junta de Extremadura avanza hacia una **política de vivienda digital, inteligente y centrada en las personas**, situando la innovación, los datos y la tecnología al servicio del derecho a una vivienda digna y del desarrollo equilibrado del territorio.

B) Portal de Suelo

La Junta de Extremadura se encuentra trabajando en la elaboración de una aplicación digital denominada "Portal de Suelo de Extremadura" cuya pretensión es identificar las "bolsas de suelo" que están disponibles en los municipios extremeños y que tiene los requisitos jurídicos apropiados para poder construir viviendas.

Para ello se está realizando un análisis de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística (planes generales, normas subsidiarias y proyectos de delimitación de suelo rústico) ya que estos instrumentos constituyen el marco jurídico que regula que se permite construir en cada suelo. Además, también regulan en qué condiciones se tienen que implantar estas edificaciones (superficie máxima que se puede construir, tipo de vivienda (unifamiliar o en bloque), número de plantas, etc.).

El Portal es un espacio digital para la localización ágil de solares disponibles y sus parámetros urbanísticos para la edificación de viviendas en Extremadura de gran utilidad para Ayuntamientos, promotores y ciudadanos. Este nuevo espacio ofrecerá:

+ Visualización de la información geográfica.
+ Consulta del planeamiento urbanístico territorial.
+ Plataforma de validación.

A golpe de clic se accederá a una información muy visual, actualizada en tiempo real y abierta para todos.

Además, el Portal permitirá identificar y movilizar suelo para promoción de vivienda pública, permitiendo así una administración estratégica del Patrimonio Público del Suelo para el fomento de la vivienda protegida.

El Portal del Suelo contribuirá a mejorar la transparencia y accesibilidad de la información disponible sobre los recursos territoriales aptos para el desarrollo residencial y facilitará un mejor conocimiento del mercado de suelo en Extremadura.

C) Construcción industrializada y digitalizada

C1) Construcción industrializda

El presente programa tiene por objeto regular y promover la implantación de sistemas de construcción industrializada en el ámbito de la edificación residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, tanto en el parque público de vivienda como en las promociones privadas, cooperativas o concertadas, con el fin de mejorar la productividad del sector, reducir los plazos de ejecución, incrementar la sostenibilidad ambiental y garantizar la calidad, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas.

La Administración autonómica seguirá la evolución de estas técnicas y potenciará su incidencia en el sector de la vivienda, a fin de valorar su posible incorporación en el diseño y desarrollo de las políticas públicas de vivienda, de acuerdo con las prioridades existentes y las disponibilidades presupuestarias.

Asimismo, el programa persigue impulsar la innovación en los procesos constructivos, fomentando la utilización de materiales sostenibles, la reducción de residuos y la optimización del ciclo de vida de los edificios.

Las disposiciones del presente programa se aplicarán a:

+ Promociones de nueva construcción de vivienda pública o privada.
+ Rehabilitación, sustitución o ampliación de edificios residenciales existentes.
+ Actuaciones concertadas o subvencionadas por la Administración autonómica o local, cualquiera que sea la titularidad del suelo o la gestión del proyecto.

Quedan incluidas las actuaciones gestionadas directamente por el área con competencias en esta materia, así como las promovidas mediante convenios o acuerdos con entidades públicas, privadas, cooperativas o del tercer sector.

Y se consideran las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de nueva edificación industrializada

- Ejecución de proyectos residenciales mediante sistemas modulares tridimensionales, paneles estructurales o componentes prefabricados.
- Uso de tecnologías digitales integradas (BIM, gemelos digitales, trazabilidad de componentes) para el diseño, gestión y control de la obra.
- Aplicación de criterios de economía circular, minimización de residuos y uso de materiales de bajo impacto ambiental.

b) Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana

- Intervenciones en edificios existentes mediante elementos industrializados (fachadas ventiladas, módulos estructurales o envolventes prefabricadas).
- Sustitución parcial o total de edificaciones mediante métodos constructivos industrializados y sostenibles.
- Incorporación de módulos preinstalados de instalaciones y servicios (climatización, ACS, ventilación o domótica).

c) Actuaciones complementarias y de apoyo tecnológico

- Fomento del uso de herramientas digitales de control de calidad y trazabilidad en fabricación y montaje.
- Formación y certificación profesional en técnicas de construcción industrializada.
- Impulso de colaboraciones entre administraciones, universidades, centros tecnológicos y empresas del sector para el desarrollo e implantación de soluciones innovadoras.

Las actuaciones contempladas podrán desarrollarse mediante:

+ Ejecución directa por la Administración autonómica o local.
+ Contratación pública de obras industrializadas conforme a la legislación de contratos del sector público.
+ Conciertos o convenios con promotores, cooperativas o entidades del sector para el desarrollo de proyectos residenciales industrializados.
+ Programas de ayuda o subvención a la iniciativa privada que incorpore sistemas constructivos industrializados o digitales.

Todas las obras deberán cumplir con la normativa técnica, urbanística, de seguridad y eficiencia energética vigente, y deberán incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal.

La Consejería con competencias en materia de Arquitectura establecerá los criterios para la contratación y fomento de actuaciones que incorporen sistemas de construcción industrializados:

- Criterios de elegibilidad y priorización de los proyectos objeto de industrialización.
- Condiciones técnicas y de calidad de los sistemas constructivos y procesos productivos.
- Responsabilidades y obligaciones de los agentes intervinientes (fabricantes, proyectistas, promotores, constructores y gestores).
- Procedimientos de planificación, ejecución, control y evaluación de las actuaciones.
- Requisitos para la obtención de ayudas, subvenciones o beneficios fiscales asociados a la industrialización.
- Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la eficiencia, sostenibilidad, innovación y trazabilidad en la ejecución de viviendas mediante sistemas industrializados.

C2) Construcción 4.0

El presente programa tiene por objeto regular y promover la implantación de la Construcción 4.0 en el ámbito de la edificación y la rehabilitación residencial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la finalidad de modernizar el sector, mejorar su productividad y sostenibilidad, e impulsar la digitalización, automatización y control inteligente de los procesos constructivos.

Su finalidad es contribuir a:

+ Eficiencia en el diseño, ejecución y gestión de las obras.
+ Reducción del impacto ambiental y del consumo de recursos naturales.
+ Mejora de la calidad y trazabilidad de los proyectos.
+ Integración de tecnologías digitales en todas las fases del ciclo de vida de la edificación.

El programa se aplicará a todas las actuaciones de nueva construcción, rehabilitación o regeneración urbana promovidas o subvencionadas por la Administración autonómica, local o por entidades privadas, incluidas:

+ Promociones públicas y privadas de vivienda.
+ Cooperativas de vivienda y entidades del tercer sector.
+ Proyectos concertados o financiados mediante programas autonómicos o europeos.

Quedan incluidas las actuaciones gestionadas directamente por el área con competencias en esta materia, así como aquellas ejecutadas en colaboración con organismos públicos, universidades, centros tecnológicos o empresas del sector.

Y se consideran las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de digitalización y modelado avanzado

- Implantación de metodologías BIM (*Building Information Modeling*) y desarrollo de gemelos digitales para la gestión integral de edificios.
- Creación de entornos colaborativos digitales que integren a todos los agentes intervinientes en el proceso constructivo.
- Uso de herramientas de simulación energética, estructural y económica para la toma de decisiones en fase de diseño y ejecución.

b) Actuaciones de automatización y control inteligente

- Incorporación de robótica, sensórica, drones y dispositivos IoT (*Internet of Things*) en la ejecución y supervisión de obras.
- Implantación de sistemas de gestión de obra en tiempo real, control de materiales y seguridad mediante tecnologías digitales.
- Uso de impresión 3D, prefabricación avanzada y sistemas de montaje robotizado cuando proceda.

c) Actuaciones de sostenibilidad y eficiencia digital

- Integración de energías renovables y sistemas inteligentes de monitorización energética.
- Aplicación de criterios de economía circular y trazabilidad de materiales mediante herramientas digitales.
- Creación de plataformas de datos para el seguimiento del consumo, mantenimiento y eficiencia del edificio durante su vida útil.

d) Actuaciones complementarias de innovación y formación

- Capacitación técnica y digital de profesionales, empresas y personal público en competencias relacionadas con la Construcción 4.0.
- Fomento de la investigación y desarrollo tecnológico mediante convenios con universidades y centros tecnológicos.
- Promoción de proyectos piloto y demostradores que integren tecnologías 4.0 aplicadas al sector de la edificación.

Las actuaciones podrán desarrollarse mediante:

+ Ejecución directa por la Administración autonómica o local.
+ Contratación pública de obras o servicios que integren tecnologías de Construcción 4.0, conforme a la legislación de contratos del sector público.
+ Convenios o acuerdos de colaboración con entidades privadas, universidades o centros tecnológicos.
+ Programas de incentivos o subvenciones para promover la digitalización y modernización tecnológica de empresas constructoras, promotoras y proyectistas.
+ Todas las actuaciones deberán cumplir con la normativa técnica, urbanística, energética y de protección de datos vigente, y garantizar la interoperabilidad, seguridad y transparencia de la información generada.

D) Nuevas formas de habitar

El presente programa tiene por objeto regular y promover el desarrollo del modelo de coliving como solución habitacional innovadora y sostenible en la Comunidad Autónoma de Extremadura, con el fin de diversificar la oferta de vivienda, favorecer el acceso a la vivienda asequible, impulsar la cohesión social y optimizar el uso del parque edificado y del suelo urbano.

Su finalidad es fomentar nuevas formas de habitar basadas en la convivencia colaborativa, el aprovechamiento de espacios comunes y la eficiencia económica y ambiental, contribuyendo a los objetivos estratégicos de sostenibilidad, inclusión y regeneración urbana establecidos por la política de vivienda, rehabilitación y suelo.

El presente programa se aplicará a todas las actuaciones de promoción, rehabilitación o adecuación de edificios y espacios residenciales que incorporen la modalidad de coliving, ya sean de iniciativa pública, privada, cooperativa o concertada, incluyendo:

+ Promociones de nueva construcción destinadas total o parcialmente a coliving.
+ Rehabilitación o reconversión de edificios existentes para uso residencial compartido.
+ Proyectos mixtos que combinen vivienda colaborativa con usos sociales, culturales o productivos.
+ Actuaciones concertadas o subvencionadas por la Administración autonómica, local o por fondos europeos.

Y se consideran las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de nueva edificación en régimen de coliving

- Promociones residenciales que incorporen unidades privadas de alojamiento combinadas con espacios y servicios comunes compartidos.
- Aplicación de criterios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia energética en el diseño y ejecución.
- Integración de sistemas constructivos industrializados y tecnologías digitales en el proceso constructivo.

b) Actuaciones de rehabilitación o reconversión

- Transformación de edificios infrautilizados o en desuso (antiguas residencias, equipamientos o inmuebles públicos) en espacios de coliving.
- Adecuación funcional y normativa de inmuebles existentes para garantizar habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
- Incorporación de sistemas domóticos y de gestión inteligente para optimizar el uso de espacios y recursos.

c) Actuaciones complementarias

- Fomento de modelos de gestión cooperativa o comunitaria del coliving.
- Promoción de proyectos intergeneracionales, rurales o de economía social.
- Capacitación profesional y técnica en diseño, gestión y mantenimiento de espacios de convivencia colaborativa.
- Creación de protocolos de convivencia, equidad y participación que garanticen el bienestar de los residentes.

Las actuaciones previstas podrán desarrollarse mediante:

+ Promoción directa por la Administración autonómica o local.
+ Convenios o acuerdos de colaboración con promotores privados, cooperativas o entidades del tercer sector.
+ Programas de ayudas o subvenciones para la promoción, rehabilitación o adaptación de edificios destinados a coliving.
+ Cesión de uso de inmuebles públicos o patrimoniales para su reconversión en espacios de coliving social o intergeneracional.

Todas las actuaciones deberán cumplir con la normativa técnica, urbanística y de habitabilidad vigente, garantizando la seguridad, accesibilidad, sostenibilidad y calidad de los espacios.

Mediante disposición administrativa de carácter general se desarrollará el presente programa, estableciendo, al menos:

- Criterios de elegibilidad, selección y priorización de los proyectos de coliving.
- Condiciones técnicas, urbanísticas y de habitabilidad aplicables a las viviendas colaborativas.
- Requisitos y responsabilidades de los promotores, gestores y residentes.
- Procedimientos de planificación, ejecución, control y evaluación de las actuaciones.
- Mecanismos de apoyo financiero, subvenciones o incentivos fiscales aplicables a proyectos de coliving.
- Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la eficiencia, sostenibilidad, seguridad y equidad social en la implantación del modelo coliving en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.4.2.APOYO A LA FORMACIÓN

La vivienda y el espacio urbano no es solo el resultado de un proyecto arquitectónico o de una inversión pública: es, ante todo, la obra colectiva del **capital humano** que la hace posible. Cada vivienda y espacio urbano construido, rehabilitado o gestionado en Extremadura encierra la experiencia, la creatividad y la dedicación de personas que, con su trabajo, su conocimiento y su compromiso, convierten el derecho a una vivienda digna y un espacio de convivencia ciudadana en una realidad viva y duradera.

El presente Plan reconoce que el **desarrollo** y la **gestión del talento** en el sector de la construcción constituyen un pilar esencial para alcanzar los objetivos de calidad, sostenibilidad e inclusión social. La formación no se concibe únicamente como un proceso educativo, sino como una **estrategia de progreso humano y territorial**, que impulsa la cualificación profesional, fortalece el empleo digno y refuerza la capacidad innovadora de la Comunidad Autónoma.

Las actuaciones formativas previstas en el Plan estarán orientadas a atender las necesidades reales de cualificación del sector de la construcción y la rehabilitación, favoreciendo el desarrollo de capacidades profesionales vinculadas a la rehabilitación residencial, la eficiencia energética, la construcción industrializada y la mejora continua de la cualificación profesional. A tal efecto, se impulsará la colaboración con los agentes sociales y económicos más representativos, así como con entidades especializadas y profesionales del sector, para la identificación de necesidades formativas, la adaptación de los programas a la realidad del mercado laboral y el diseño y desarrollo de actuaciones de capacitación profesional vinculadas a la vivienda, la rehabilitación y la construcción.

A través de la inversión en conocimiento y capacitación, Extremadura consolida un modelo de desarrollo basado en las personas, que vincula la tradición constructiva con la modernización tecnológica, la digitalización y la eficiencia energética, al tiempo que fomenta la igualdad de oportunidades y la cohesión territorial.

Este epígrafe articula tres líneas estratégicas que reflejan esa visión integral del capital humano:

1. **Impulso a la incorporación de la mujer** en el sector, como garantía de igualdad, diversidad y liderazgo compartido.
2. **Integración laboral de la nueva población migrante** desocupada, que aporta talento, energía y nuevos valores al tejido productivo regional.
3. **Fomento de la construcción avanzada**, orientado a la innovación, la sostenibilidad y la profesionalización del sector mediante el aprendizaje continuo y la transferencia de conocimiento.

A través de estas actuaciones, la Junta de Extremadura reafirma su compromiso con una **formación competitiva, inclusiva y transformadora**, que sitúe a las personas en el centro de las políticas públicas de vivienda y haga del desarrollo del talento un motor de cohesión social, prosperidad económica y sostenibilidad para toda la región.

A) Incorporación al sector

El presente programa tiene por objeto promover la incorporación progresiva y efectiva de colectivos actualmente apartados o con dificultades en su acceso: mujeres, personas jóvenes y personas de otras nacionalidades.

Las actuaciones dirigidas a la incorporación de nuevos profesionales al sector prestarán especial atención a personas jóvenes, a las mujeres y a otras personas con mayores dificultades de acceso al empleo, favoreciendo su capacitación y cualificación profesional.

A1) Incorporación de la mujer

Se llevarán a cabo medidas de incorporación la mujer en el sector de la vivienda, la construcción y las actividades conexas, con el fin de fomentar la igualdad de oportunidades, diversificar el capital humano y fortalecer la competitividad, sostenibilidad e innovación del sector en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Su finalidad es reducir las brechas de género existentes en el acceso a la formación, el empleo y la promoción profesional dentro del ámbito de la edificación y la gestión de vivienda, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos de equidad, inclusión social y desarrollo sostenible definidos en las políticas autonómicas de vivienda y empleo.

El presente programa será de aplicación a todas las actuaciones formativas, de capacitación profesional o de promoción laboral dirigidas a mujeres que participen o deseen incorporarse en las distintas fases del proceso edificatorio, incluyendo:

+ Formación técnica en construcción, rehabilitación, eficiencia energética y sostenibilidad.
+ Programas de especialización en gestión de proyectos, dirección de obra, diseño arquitectónico o digitalización del sector.
+ Iniciativas de emprendimiento, innovación y liderazgo femenino en la vivienda y la edificación.
+ Acciones de sensibilización, mentoría y visibilización de referentes femeninos en el sector.

Y se consideran las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones formativas y de capacitación profesional adaptados e inclusión de contenidos de igualdad de género.

b) Actuaciones de promoción e inserción laboral, apoyando a aquellas empresas que fomenten la contratación de mujeres, o lideradas por mujeres.

c) Actuaciones complementarias de mentoría y liderazgo femenino.

A2) Incorporación de personas jóvenes al sector

Este programa tiene por objeto impulsar la incorporación progresiva, cualificada y sostenible de la juventud extremeña al sector de la construcción, especialmente en las áreas vinculadas a la construcción industrializada, los Métodos Modernos de Construcción (MMC), la digitalización, la robótica aplicada, el diseño paramétrico y la construcción 4.0.

Su finalidad es **responder al relevo generacional urgente** que requiere el sector, generar oportunidades de empleo estable y de calidad, y posicionar a Extremadura como referente en innovación constructiva, industrialización y sostenibilidad. Asimismo, pretende alinear la estrategia regional con los cambios productivos que están transformando la edificación en Europa, y contribuir a fijar población joven en el territorio.

Este programa será de aplicación a todas las actuaciones formativas, de capacitación técnica, innovación, emprendimiento e inserción laboral dirigidas a personas jóvenes de hasta 35 años que deseen integrarse en las distintas fases del proceso edificatorio, incluyendo:

+ Construcción industrializada y modular.
+ Rehabilitación energética avanzada y ecoeficiencia.
+ Digitalización del sector (BIM, GIS, IoT, escaneado 3D, gemelo digital).
+ Automatización, robotización y tecnologías constructivas emergentes.
+ Fabricación off-site, logística y montaje on-site.
+ Gestión de proyectos y procesos basados en datos.
+ Emprendimiento en soluciones tecnológicas aplicadas a vivienda y suelo.

Se considerarán las siguientes actuaciones:

a) Formación y capacitación profesional

- Creación de itinerarios formativos especializados en construcción industrializada, MMC, digitalización constructiva, montaje de módulos, impresión 3D en edificación, eficiencia energética avanzada y gestión digital de obras.
- Desarrollo de programas de FP dual y especializaciones técnicas.
- Incorporación de contenidos innovadores en los programas formativos, como BIM y gemelo digital, manufactura aditiva y sustractiva, automatización y robótica, materiales sostenibles, bioconstrucción y economía circular o inteligencia artificial aplicada a procesos constructivos.
- Creación de un **Centro de Capacitación en Construcción Industrializada de Extremadura**, como polo de innovación, ensayo y aprendizaje práctico (*living lab*).

b) Actuaciones de promoción e inserción laboral, con incentivos para empresas que incorporen personas jóvenes en proyectos de industrialización, rehabilitación energética o construcción sostenible, así como al emprendimiento joven.

c) Actuaciones complementarias de mentoría, orientación y acompañamiento.

A3) Incorporación de población migrante al sector

El presente programa tiene por objeto promover la formación, cualificación e integración laboral de la población migrante desocupada en el sector de la construcción, rehabilitación y mantenimiento de vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el marco de este Plan y en coordinación con las Consejerías competentes y la Consejería con competencias en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.

Su finalidad es responder de forma planificada y sostenible a la demanda de mano de obra especializada en el sector de la vivienda, favoreciendo la inclusión social y laboral de las personas migrantes residentes en España en situación regular, contribuyendo al desarrollo económico, la cohesión territorial y la sostenibilidad del sector.

El programa será de aplicación a todas las actuaciones formativas, de inserción laboral y de acompañamiento social que se desarrollen en el ámbito de la vivienda y la construcción en general, y que integren la participación de población migrante en colaboración con entidades públicas, privadas o del tercer sector.

Se considerarán las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de formación y cualificación profesional orientados a oficios de la construcción, rehabilitación, eficiencia energética y mantenimiento de edificios. Fomento de la homologación y reconocimiento de competencias profesionales previas adquiridas en los países de origen.

b) Actuaciones de inserción laboral y colaboración con el sector empresarial, mediante acuerdos de colaboración con empresas constructoras, cooperativas de vivienda y entidades del sector para la contratación de trabajadores migrantes formados en el marco del programa.

c) Actuaciones de apoyo social y acompañamiento integral. Actuaciones complementarias y de coordinación institucional para la realización de contratos en origen o bien contratación de personas migrantes desocupadas en situación regular, en coordinación con las Consejerías competentes, con funciones de planificación, seguimiento y evaluación de las actuaciones.

Las actuaciones previstas podrán desarrollarse mediante:

+ Programas de formación profesional específicos promovidos por la Administración autonómica.
+ Convenios de colaboración con entidades formativas, empresariales o sociales.
+ Subvenciones o ayudas destinadas a la contratación, formación o inserción al sector de la construcción.
+ Proyectos piloto específicos para cada colectivo.

Todas las actuaciones deberán garantizar el respeto a los derechos laborales, la igualdad de oportunidades y la seguridad en el trabajo, cumpliendo la normativa autonómica y estatal vigente en materia de empleo, formación profesional, extranjería y prevención de riesgos laborales.

El Órgano Directivo con competencias en esta materia, en colaboración con otras áreas, será responsable de la coordinación técnica del programa y de su seguimiento operativo.

El presente programa, establecerá, al menos:

- Criterios de selección, formación y acompañamiento de las personas migrantes participantes.
- Condiciones técnicas y pedagógicas de los itinerarios formativos.
- Mecanismos de coordinación y financiación interdepartamental.

- Incentivos y requisitos de participación para las empresas del sector.
- Procedimientos de seguimiento, evaluación y revisión de resultados.
- Cualquier otro aspecto necesario para garantizar la eficacia, sostenibilidad e integración social y laboral de la población migrante en el sector de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B) Capacitación en construcción avanzada

El presente programa tiene por objeto impulsar la modernización tecnológica, digital y sostenible del sector de la construcción en la Comunidad Autónoma de Extremadura, mediante la formación, cualificación y especialización de los profesionales y trabajadores en las nuevas técnicas y procesos asociados a la denominada construcción avanzada.

Su finalidad es fortalecer la competitividad y sostenibilidad del sector, promover la empleabilidad de la población activa, y contribuir a la ejecución eficiente de los programas de vivienda pública, rehabilitación y regeneración urbana incluidos en el presente Plan, alineándose con los objetivos de transición ecológica, innovación y digitalización regionales.

El programa será de aplicación a todas las actuaciones formativas y de capacitación profesional vinculadas al diseño, la edificación, la rehabilitación y el mantenimiento de vivienda, tanto en el ámbito público como privado, que incorporen procesos de industrialización, eficiencia energética, digitalización y economía circular.

Se consideran las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de formación y capacitación técnica

- Diseño e impartición de itinerarios formativos especializados en construcción industrializada, edificación modular, técnicas de prefabricación, impresión 3D, gestión digital (*Building Information Modeling – BIM*), monitorización de obra y mantenimiento inteligente de edificios.

- Integración de contenidos de sostenibilidad y eficiencia energética en los programas de formación profesional y ocupacional, en coordinación con la Consejería competente.

- Promoción de la formación dual y en alternancia en empresas del sector, priorizando actuaciones en el medio rural y zonas con déficit de empleo.

- Impulso de laboratorios y aulas de innovación aplicada en centros de FP, universidades y colegios profesionales, destinados a la experimentación y transferencia tecnológica en edificación avanzada.

b) Actuaciones de innovación, certificación y empleabilidad

- Fomento de la acreditación de competencias profesionales en nuevas tecnologías constructivas, mediante procedimientos de reconocimiento de la experiencia laboral.

- Apoyo a la actualización profesional continua del personal técnico, directivo y operativo del sector, mediante formación subvencionada y programas de especialización.

- Creación de bolsas de empleo especializado y plataformas de intermediación entre profesionales formados y empresas que desarrollen proyectos de construcción avanzada o rehabilitación sostenible.

- Promoción de la innovación empresarial mediante incentivos a empresas que integren procesos industrializados, soluciones digitales o materiales sostenibles en sus obras.

c) Actuaciones complementarias

- Difusión de buenas prácticas, guías técnicas y modelos demostrativos de construcción avanzada en el marco del Plan, incluyendo actuaciones piloto en vivienda pública o social.

- Campañas de sensibilización sobre los beneficios económicos, ambientales y sociales de la modernización del sector.

- Programas de cooperación intersectorial entre el ámbito formativo, las empresas constructoras y los agentes públicos, para alinear la oferta educativa con las necesidades productivas.

- Apoyo a la investigación aplicada y la transferencia tecnológica en construcción avanzada, en colaboración con los centros de innovación regionales y los institutos tecnológicos.

Las actuaciones previstas podrán desarrollarse mediante:

+ Programas formativos impulsados directamente por la Administración autonómica o en colaboración con entidades locales.
+ Convenios con centros educativos, universidades, asociaciones empresariales, colegios profesionales y fundaciones tecnológicas.
+ Programas de ayudas o subvenciones para la innovación, formación o actualización tecnológica de profesionales y empresas del sector.
+ Proyectos demostrativos o actuaciones piloto en el marco del Plan, cofinanciados por fondos europeos o estatales.



Gráfico 14. El círculo del talento extremeño

Todas las actuaciones deberán observar la normativa vigente en materia de empleo, formación profesional y prevención de riesgos laborales, así como los principios de sostenibilidad, eficiencia energética y seguridad establecidos en el Código de Edificación de Extremadura.

El área con competencias en esta materia, en colaboración con las Consejerías competentes y los agentes sociales y empresariales del sector, será responsable de la planificación, coordinación y seguimiento del programa.

2.4.3. DIFUSIÓN DE LA ARQUITECTURA E INICIATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA

La política de vivienda, rehabilitación y suelo no puede limitarse a la construcción o rehabilitación del espacio físico; debe también construir una cultura compartida del hábitat, una conciencia colectiva del valor de la arquitectura, del urbanismo y del territorio como expresiones de identidad, bienestar y progreso.

Difundir la arquitectura y el urbanismo es, en definitiva, difundir ciudadanía, fortalecer el vínculo entre las personas y el entorno en el que viven, y reconocer el papel que el diseño del espacio tiene en la calidad de vida, la sostenibilidad y la cohesión social.

El presente epígrafe integra un conjunto de programas e iniciativas de carácter cultural, educativo y profesional, orientados a acercar la arquitectura, el urbanismo y la vivienda a la sociedad extremeña, poniendo en valor el trabajo de sus profesionales, la excelencia de las actuaciones públicas y privadas, y la importancia del territorio como escenario común de desarrollo humano.

Desde esta perspectiva, la Junta de Extremadura asume el compromiso de difundir el conocimiento, la innovación y la calidad arquitectónica y urbanística como elementos esenciales de una política de vivienda moderna, abierta y participativa.

Así, la Semana de la Arquitectura de Extremadura, los Premios de Arquitectura y Urbanismo, el Salón Inmobiliario del Suroeste Ibérico y la Feria Ibérica de la Construcción (FICON) conforman los cuatro ejes de una estrategia de difusión que conecta cultura, talento e innovación, impulsando la reflexión, el reconocimiento y la proyección del sector.

Estos instrumentos no solo celebran el pasado y el presente de la arquitectura extremeña, sino que también invitan a imaginar el futuro del territorio, promoviendo la colaboración entre instituciones, empresas, profesionales y ciudadanía.

A través de ellos, Extremadura refuerza su identidad como tierra de creatividad, sostenibilidad y oportunidades, donde la arquitectura y el urbanismo actúan como catalizadores del desarrollo humano, social y económico.

En suma, la difusión de la arquitectura y la vivienda se erige aquí en una política de conocimiento, orgullo y participación, que une a la comunidad extremeña en torno a una visión común: **construir un territorio más habitable, más justo y más bello, para las generaciones presentes y futuras**.

A) Semana de la Arquitectura en Extremadura

El presente programa tiene por objeto apoyar y consolidar la Semana de la Arquitectura de Extremadura (SMAEx) como evento de referencia regional organizado por el **Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura** (COADE), con la colaboración y apoyo institucional de la Junta de Extremadura, orientado a la difusión del valor social, cultural y ambiental de la arquitectura y la vivienda como parte esencial del bienestar y la identidad del territorio extremeño.

La Semana de la Arquitectura tiene como finalidad acercar la arquitectura a la ciudadanía y promover una visión integral del entorno construido como espacio de convivencia, cuidado y sostenibilidad. En consonancia con el lema internacional impulsado por la **Unión Internacional de Arquitectos** (UIA) y el **Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España** (CSCAE), la edición de 2025 se desarrolló bajo el mensaje "Arquitectura que cuida", que reivindica el papel de la arquitectura como disciplina capaz de acompañar a las personas, proteger el patrimonio y cuidar del planeta.

De esta manera, el programa contribuyó a fomentar una cultura arquitectónica comprometida con el desarrollo sostenible, la rehabilitación del patrimonio y la regeneración urbana y rural, alineada con los objetivos del presente Plan.

Este programa se aplicará a todas las actividades organizadas en el marco de la Semana de la Arquitectura, incluyendo jornadas técnicas, ponencias, exposiciones, visitas guiadas, proyecciones cinematográficas, mesas redondas, talleres y actividades culturales y educativas desarrolladas en colaboración con instituciones públicas, colegios profesionales, universidades y entidades locales. A continuación, se detallan las principales actuaciones:

a) **Difusión y sensibilización social**

- Organización de visitas guiadas al patrimonio arquitectónico moderno e histórico, proyecciones cinematográficas y exposiciones sobre arquitectura contemporánea en distintas ciudades y municipios de Extremadura.
- Realización de jornadas y mesas redondas sobre la transformación del patrimonio construido, la rehabilitación y la sostenibilidad urbana y rural.
- Promoción del lema "Arquitectura que cuida" a través de campañas divulgativas que pongan en valor la arquitectura como instrumento de bienestar social y cohesión territorial.

b) **Educación y participación ciudadana**

- Desarrollo de programas educativos y talleres participativos dirigidos a escolares, personas jóvenes y ciudadanía en general, fomentando el conocimiento del entorno urbano y la conciencia ambiental.
- Integración de la Semana de la Arquitectura en la agenda cultural y educativa de la región, reforzando el vínculo entre arquitectura, ciudadanía y territorio.

c) **Colaboración institucional y profesional**

- Coordinación entre la Junta de Extremadura y el COADE para la planificación, financiación y desarrollo conjunto de las actividades, asegurando su cobertura territorial y su coherencia con los objetivos del Plan.

- Colaboración con ayuntamientos, universidades, diputaciones, colegios profesionales y entidades culturales en la ejecución de actividades locales y comarcales.

- Promoción de la cooperación transfronteriza con entidades portuguesas en el marco de la Eurorregión EUROACE[20], para difundir la arquitectura y el urbanismo como patrimonio compartido.

d) **Comunicación y proyección pública**

- Difusión institucional de la Semana de la Arquitectura a través de los portales oficiales de la Junta de Extremadura, el COADE y los medios de comunicación públicos y privados.

- Publicación anual de un catálogo digital que recoja los contenidos, proyectos y actividades desarrolladas, asegurando la preservación y transmisión del conocimiento generado.

B) Premios de Arquitectura y Urbanismo de Extremadura

El presente programa tiene por objeto promover, consolidar y difundir los Premios de Arquitectura y Urbanismo de Extremadura, creados mediante el Decreto 112/2024, de 3 de septiembre, como instrumento de reconocimiento público a la excelencia profesional, la innovación y el compromiso social y ambiental en el ámbito de la arquitectura, el urbanismo y la ordenación territorial en la Comunidad Autónoma.

La finalidad de los Premios es reconocer y visibilizar las actuaciones y propuestas que mejor representen la calidad, diversidad y compromiso contemporáneo de la arquitectura y el urbanismo extremeños, entendidos como herramientas al servicio de la sociedad, el territorio y la sostenibilidad.

A través de este programa se pretende reforzar la cultura de la calidad arquitectónica, impulsar la creación responsable y el diseño sostenible, y poner en valor el talento de los profesionales y entidades que contribuyen a transformar de manera positiva el paisaje urbano, rural y natural de Extremadura.

Estos galardones se alinean con los principios de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), con los objetivos de la Agenda Urbana Española y con los valores de la Nueva Bauhaus Europea, integrando la sostenibilidad, la inclusión y la belleza como pilares del desarrollo territorial equilibrado.

Este programa será de aplicación a las actuaciones, proyectos, planes o propuestas ejecutadas o desarrolladas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura en los periodos comprendidos por cada convocatoria, conforme a las categorías establecidas en el Decreto 112/2024 y en sus bases reguladoras.

Los **Premios de Arquitectura y Urbanismo de Extremadura** se estructuran en siete categorías, destinadas a reflejar la amplitud y diversidad de la actividad arquitectónica y urbanística regional:

20 *EUROACE: es la primera eurorregión de naturaleza tripartita en la frontera hispano portuguesa. Es un organismo sin personalidad jurídica y está dotado de una estructura de trabajo ágil y totalmente abierta a cuantas entidades y organismos, públicos y privados, de las tres regiones estén interesados en participar.*

1. **Desarrollo municipal integral y sostenible:** acciones o planes coordinados que integren criterios urbanísticos, ambientales, sociales y económicos en coherencia con la LOTUS y la Agenda Urbana.
2. **Planificación urbana y territorial:** instrumentos de planeamiento, estudios o propuestas que aporten soluciones innovadoras y sostenibles a los desafíos del territorio.
3. **Intervención en el espacio de uso público:** proyectos de urbanización, infraestructuras o espacios abiertos que mejoren la calidad del entorno y la cohesión social.
4. **Arquitectura residencial:** obras de vivienda unifamiliar o colectiva que destaquen por su aportación a la calidad arquitectónica, el confort y la sostenibilidad.
5. **Arquitectura dotacional y de otros usos:** edificaciones culturales, educativas, sanitarias, deportivas o de uso público que representen ejemplos relevantes de arquitectura contemporánea en Extremadura.
6. **Reforma y rehabilitación:** intervenciones sobre el patrimonio construido que promuevan su recuperación, eficiencia energética, economía circular y conservación de valores históricos.
7. **Diversificación profesional:** actividades o expresiones relacionadas con la arquitectura (interiorismo, diseño, instalaciones efímeras, arte, escenografía, diseño editorial o digital) que destaquen por su innovación, impacto cultural y contribución a la difusión del conocimiento arquitectónico.

El área con competencias en esta materia será responsable de la convocatoria, tramitación y resolución de los premios, conforme a lo dispuesto en el Decreto 112/2024 y sus bases reguladoras. El programa se financiará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la aplicación presupuestaria correspondiente al Órgano Directivo con competencias en las materias referidas, pudiendo cofinanciarse mediante fondos europeos o aportaciones de entidades colaboradoras.

C) Espacios de encuentro y colaboración

La Administración autonómica favorecerá la creación y consolidación de espacios de encuentro, diálogo y colaboración entre las administraciones públicas, el sector empresarial, los profesionales, las universidades y los agentes sociales la construcción y el urbanismo, promoviendo el intercambio de conocimientos, experiencias y propuestas que contribuyan a la mejora de las políticas públicas en estos ámbitos.

En este contexto, la Junta de Extremadura reconoce el interés de jornadas, ferias y foros, como iniciativas orientadas a facilitar el encuentro entre los distintos agentes vinculados al sector de la vivienda, la construcción y el urbanismo, así como a favorecer la reflexión sobre los retos y oportunidades que afrontan estas actividades. A tal efecto, la Administración autonómica podrá colaborar en su impulso y consolidación, de acuerdo con las prioridades existentes y las disponibilidades presupuestarias.

A tal efecto, podrán desarrollarse actuaciones tales como:

a) **Organización de encuentros y actividades de carácter técnico y divulgativo**

- Celebración de jornadas, ponencias, mesas redondas y debates sobre cuestiones de interés para el sector de la vivienda, la construcción y el urbanismo.

- Intercambio de experiencias y buenas prácticas relacionadas con la sostenibilidad, la rehabilitación, la innovación, la industrialización y la digitalización de los procesos constructivos.

- Desarrollo de actividades orientadas a favorecer la colaboración entre administraciones públicas, empresas, profesionales, colegios profesionales, universidades y demás entidades vinculadas al sector.

b) **Cooperación y proyección institucional**

- Impulso de la colaboración con entidades y organizaciones de Portugal y del ámbito de la Eurorregión EUROACE en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo y la construcción.

- Promoción del intercambio de conocimientos y experiencias con otras iniciativas de ámbito nacional e internacional.

c) **Difusión y transferencia de conocimiento**

- Difusión de las conclusiones, experiencias y buenas prácticas generadas en el marco de los encuentros y actividades desarrollados.

- Colaboración con universidades, centros de investigación, colegios profesionales y entidades representativas del sector para favorecer la transferencia de conocimiento y la divulgación de iniciativas de interés común.

D) Canales abiertos de comunicación

La eficacia de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación y suelo depende no solo de la calidad de los programas y ayudas disponibles, sino también de la capacidad de la Administración para **informar, orientar y acompañar** a la ciudadanía en su acceso. A medida que se incorporan nuevas medidas, convocatorias e instrumentos al ámbito de la vivienda, la rehabilitación y la gestión del suelo resulta imprescindible fortalecer los mecanismos de comunicación pública para garantizar que todas las personas conozcan, comprendan y puedan beneficiarse de estas iniciativas.

Este programa tiene por finalidad consolidar una estrategia de comunicación accesible, actualizada y multicanal, orientada a:

+ **Dar a conocer las iniciativas autonómicas en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.**
+ **Difundir el funcionamiento,** requisitos y procedimientos de acceso a programas, ayudas, subvenciones y licitaciones.
+ **Ofrecer información proactiva y personalizada** sobre novedades normativas, convocatorias abiertas, plazos y resoluciones.
+ **Facilitar una comunicación fluida y cercana** entre la Administración y la ciudadanía, garantizando la transparencia y la rendición de cuentas.

Entre los múltiples canales, se contemplan, sobre todo:

a) **Portal Integrado de Vivienda, Rehabilitación y Suelo**. Se desarrollará un portal digital actualizado y accesible que incluya:

- Información clara sobre todos los programas del Plan.
- Calendario de plazos, convocatorias y licitaciones.

- Buscador de ayudas según perfil del usuario (personas jóvenes, familias, discapacidad, municipios rurales…).
- Área de tramitación electrónica y descarga de formularios.
- Infografías, guías prácticas y simuladores de elegibilidad.
- Acceso al Portal del Suelo.
- Información cartográfica vinculada a IDEEx, incluyendo el Visor de Vivienda Protegida.

Este portal actuará como espacio de referencia (ventanilla única en línea) para profesionales, ayuntamientos, promotores y ciudadanos.

b) **Comunicación en redes sociales.** Se habilitarán canales específicos en redes sociales institucionales con el fin de:

- Difundir convocatorias, novedades, plazos y recordatorios.
- Ofrecer contenidos pedagógicos sobre vivienda protegida, rehabilitación o autoconsumo energético.
- Responder preguntas frecuentes mediante contenidos audiovisuales.
- Reforzar la accesibilidad para personas jóvenes, emprendedores y familias.

La comunicación se orientará a un lenguaje claro, directo y visual, segmentado según públicos objetivos.

c) **Boletines y avisos personalizados.** Se promoverá la habilitación de mecanismos de suscripción voluntaria para la recepción de:Alertas sobre apertura de convocatorias.

- Mensajes sobre cambios normativos o plazos de solicitud.
- Información personalizada vinculada a programas de interés.
- Notificaciones automáticas sobre el estado de procedimientos abiertos.
- Estos sistemas permitirán anticipar plazos y facilitar el cumplimiento administrativo.

d) **Oficinas físicas y puntos de información municipales.** En coordinación con las entidades locales, se reforzará la red de atención presencial, garantizando:

- Información actualizada en oficinas de vivienda autonómicas.
- Material informativo accesible en ayuntamientos y mancomunidades.
- Formación periódica a personal municipal para asegurar un asesoramiento homogéneo.

Se incentivará la participación de agentes sociales y del tercer sector en la difusión de programas clave, especialmente en áreas rurales.

e) **Jornadas, sesiones informativas y seminarios.** La Junta organizará encuentros divulgativos dirigidos a:

- Ciudadanía en general.
- Promotores y constructores.
- Ayuntamientos y personal técnico.
- Colegios profesionales.

Estas actividades reforzarán la comprensión de los programas y fomentarán la coordinación institucional.

Para el correcto funcionamiento del programa se promoverá el establecimiento de:

+ Los canales oficiales de comunicación y sus protocolos de actualización.
+ Las directrices para la elaboración de contenidos informativos accesibles y de fácil comprensión.
+ Las obligaciones de difusión vinculadas a convocatorias, programas y procedimientos.
+ Los mecanismos de control, calidad y evaluación del impacto de la comunicación pública.

Con este programa, la Junta de Extremadura refuerza su compromiso con la **transparencia, la accesibilidad informativa y la participación ciudadana**, consolidando un ecosistema de comunicación moderno, cercano y eficaz, que permita a todas las personas conocer y ejercer plenamente sus derechos en materia de vivienda: "*conectar vivienda, conectar ciudadanía*".

2.4.4.FOMENTO DE LA COOPERACIÓN

La cooperación constituye un pilar esencial para la consolidación de una política de vivienda, rehabilitación y suelo moderna, sostenible y abierta al entorno europeo e internacional. En un contexto de transformación social, territorial y tecnológica, las respuestas a los desafíos habitacionales - acceso a la vivienda, rehabilitación del parque edificado, sostenibilidad energética o cohesión territorial - requieren un esfuerzo compartido entre administraciones, instituciones, empresas, universidades y sociedad civil.

El *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* entiende la cooperación como una herramienta estratégica para fortalecer la gobernanza, optimizar los recursos públicos y proyectar la capacidad innovadora de la región más allá de sus fronteras.A través de la participación activa en programas europeos y de la consolidación de alianzas institucionales y empresariales, la Junta de Extremadura busca impulsar un modelo de desarrollo residencial y urbano que combine solidaridad, eficiencia y proyección internacional, situando a la vivienda como eje de transformación social y motor de cohesión territorial.

Las actuaciones previstas en este ámbito podrán desarrollarse con la participación de administraciones públicas, organizaciones empresariales y sindicales más representativas, universidades, colegios profesionales y entidades vinculadas al sector residencial.

En este marco, se contemplan dos líneas de actuación complementarias:

1. **Impulso a los proyectos europeos,** orientada a fomentar la participación de Extremadura en iniciativas financiadas por la Unión Europea que promuevan la innovación, la sostenibilidad y la rehabilitación del parque de vivienda.

2. **Impulso a las alianzas estratégicas**, dirigida a fortalecer la cooperación entre instituciones públicas, entidades del tercer sector, agentes económicos, universidades y colegios profesionales, para generar sinergias que potencien la eficacia de las políticas de vivienda y su impacto en el territorio.

   De esta manera, la cooperación se configura no solo como un instrumento técnico, sino también como una expresión del compromiso colectivo de Extremadura con los valores de integración, solidaridad y desarrollo sostenible que inspiran el proyecto europeo.

A) Proyectos europeos

El presente programa tiene por objeto fomentar la participación activa de la Comunidad Autónoma de Extremadura en programas y proyectos europeos vinculados a la vivienda, la rehabilitación, la regeneración urbana, la sostenibilidad energética y la cohesión territorial, fortaleciendo la cooperación institucional y la proyección exterior del sistema público de vivienda regional.

Su finalidad es integrar las políticas autonómicas de vivienda en las estrategias europeas de desarrollo urbano y territorial sostenible, en coherencia con los principios de la Nueva Bauhaus Europea y el Pacto Verde Europeo.

A través de la participación en redes, convocatorias y programas europeos, se pretende fortalecer las capacidades técnicas y de gestión de la administración autonómica y local, fomentar la innovación y la transferencia de conocimiento, y captar financiación complementaria para la ejecución de actuaciones estratégicas en materia de vivienda y suelo.

El programa se articulará en torno a las siguientes líneas:

a) **Participación en proyectos europeos de innovación y sostenibilidad en vivienda y urbanismo**

- Impulso de la presencia de Extremadura en programas como Interreg, Horizon Europe, LIFE, FEDER o FSE+, orientados a la regeneración urbana, la rehabilitación energética o la digitalización del sector.

- Desarrollo de proyectos piloto que promuevan la cooperación entre administraciones, entidades académicas, sector privado y tercer sector, orientados a soluciones habitacionales sostenibles e inclusivas.

b) **Integración en redes y plataformas europeas de intercambio de conocimiento**

- Participación activa en redes temáticas europeas sobre vivienda social, rehabilitación energética, planificación urbana sostenible y políticas de inclusión residencial.

- Promoción de la cooperación transfronteriza con Portugal en el marco de la Eurorregión EUROACE, reforzando la dimensión ibérica de la política de vivienda, rehabilitación y suelo.

c) **Apoyo a la captación de fondos y asistencia técnica europea**

- Creación de mecanismos de coordinación y asesoramiento para la identificación de oportunidades de financiación europea en el ámbito de la vivienda y el urbanismo.

- Establecimiento de alianzas con centros de conocimiento, universidades y entidades públicas o privadas especializadas en gestión de programas europeos.

En la actualidad la Comunidad Autónoma de Extremadura a través de su Órgano Directivo con competencias en materia de Vivienda, Rehabilitación y Renegación Urbana tiene varios proyectos europeos en curso:

A1) Revitalización de entornos rurales Aldeas Bauhaus EUROACE

El marco de este proyecto se inscribe en la estrategia territorial EUROACE_NEB – Plano Estratégico de las Aldeas Bauhaus EUROACE, dentro del programa de cooperación transfronteriza Interreg POCTEP. Se enmarca en la Prioridad P6, orientada a impulsar estrategias multisectoriales de desarrollo integrado y sostenible mediante la cooperación entre España y Portugal, y responde al objetivo político de acercar Europa a sus ciudadanos a través de la regeneración y revitalización de las zonas rurales.

El proyecto aplica los principios de la Nueva Bauhaus Europea (sostenibilidad, inclusión y belleza) para transformar aldeas de baja densidad en espacios innovadores, habitables y resilientes, combinando rehabilitación patrimonial, cohesión social, emprendimiento y gobernanza colaborativa en la eurorregión Alentejo–Centro–Extremadura.

El objetivo del proyecto es revitalizar los entornos rurales de la eurorregión Alentejo–Centro–Extremadura (EUROACE) mediante la aplicación de los principios de la Nueva Bauhaus Europea, articulando sostenibilidad, inclusión y belleza en la vida cotidiana de las comunidades. Busca mejorar la habitabilidad rural —vivienda, empleo, movilidad, cultura y cohesión social— a través de intervenciones piloto de rehabilitación, regeneración del espacio público, emprendimiento local y gobernanza cooperativa, reforzando la identidad y el arraigo poblacional. Además, persigue crear una red transfronteriza de aldeas modelo, capaces de generar conocimiento transferible, innovación social y oportunidades económicas sostenibles, proyectándose como referente europeo en **regeneración rural** y **habitabilidad contemporánea**.

El presupuesto del proyecto a abordar por el Órgano Directivo con competencias en la materia es de 298.897,50 € y cuenta con una financiación del 75% (224.173,13 €) de CINEA LIFE-2024-SAP-CLIMA.

A2) Fomento de la eficiencia energética en edificios públicos de arquitectura tradicional

El proyecto "Fomento de la Eficiencia Energética en Edificios públicos de arquitectura tradicional en el entorno Transfronterizo", en adelante FEEnERT, se enmarca en las políticas europeas de eficiencia energética y adaptación al cambio climático, centrando su actuación en la rehabilitación sostenible de la arquitectura tradicional de "la Raya".

FEEnERT aborda el reto de **mejorar la eficiencia energética sin comprometer su valor patrimonial**, aplicando técnicas constructivas locales, materiales compatibles y herramientas digitales como BIM.

El objetivo general del proyecto FEEnERT es adaptar las construcciones tradicionales y patrimoniales de la zona EUROACE a los riesgos del cambio climático mediante una rehabilitación sostenible, sensible y resiliente que mejore su eficiencia energética y reduzca las emisiones de gases de efecto invernadero.

El presupuesto del proyecto a abordar por el Órgano Directivo con competencias en la materia es de 197.764,75 € y cuenta con una financiación del 75% (148.323,56 €) del fondo INTERREG.

A3) Ciudades ibéricas contra en cambio climático

El proyecto *Iberian Cities against Climate Change through living labs and BIM tools*, en adelante LIFE I-LiBIM, se enmarca en el Programa LIFE de la Unión Europea, dentro del eje de Adaptación al Cambio Climático, y tiene como objetivo mejorar la resiliencia climática de las ciudades ibéricas mediante la aplicación de soluciones constructivas sostenibles, digitalización BIM y monitorización ambiental en entornos reales.

Su enfoque se basa en la creación de "Living Labs" urbanos, donde se diseñan, ejecutan y evalúan intervenciones piloto en edificios y espacios urbanos - como el caso de Cáceres, liderado por la Junta de Extremadura - que integran criterios de eficiencia energética, conservación patrimonial, economía circular y adaptación al calor extremo. El marco del proyecto combina así la innovación tecnológica, la sostenibilidad ambiental y la cooperación institucional para desarrollar modelos replicables de rehabilitación climáticamente resiliente en el sur de Europa.

El proyecto LIFE I-LiBIM tiene por objetivo mejorar la resiliencia climática y la capacidad de adaptación de las ciudades ibéricas, mediante el desarrollo de herramientas digitales y actuaciones piloto que integren:

+ Soluciones constructivas y urbanas de adaptación al cambio climático, con énfasis en la rehabilitación del patrimonio edificado y en entornos vulnerables.
+ Herramientas digitales basadas en BIM (*Building Information Modelling*) que permitan modelar, prever y monitorizar riesgos y soluciones.
+ Laboratorios urbanos (I-LiBIM Labs) donde las soluciones se diseñen, construyan y evalúen en entornos reales.

El presupuesto del proyecto a abordar por el Órgano Directivo con competencias en la materia es de 215.391,00 € y cuenta con una financiación del 60% (129.234,60 €) de CINEA LIFE-2024-SAP-CLIMA.

A4) Re–sourcing: La Ciudad Renacida

El marco del concurso de ideas EUROPAN 18 en Navalmoral de la Mata se desarrolla dentro de la edición europea "RE–SOURCING: La Ciudad Renacida", convocada en España por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) conforme a la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), como Concurso de Proyectos con Intervención de Jurado.

En este contexto, la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata actúan como promotores del emplazamiento, con el objetivo de abordar los retos urbanos, sociales y territoriales derivados de la llegada del tren de alta velocidad, la implantación del polo industrial y logístico Expacio Navalmoral y el desarrollo del PIR Los Viñazos.

El marco del concurso impulsa la búsqueda de soluciones innovadoras para reconectar la ciudad dividida por el trazado ferroviario, reordenar la movilidad, recualificar espacios vacíos y mejorar la cohesión urbana y ambiental, integrando las nuevas infraestructuras en una visión sostenible y equilibrada del crecimiento futuro del municipio.

A5) SHAPE REGENERA

El programa europeo SHAPE EU II está liderado por la AHI (*Affordable Housing Iniciative* - Iniciativa de Vivienda Asequible). SHAPE EU II (por sus siglas en inglés, *Affordable Housing Iniciative European Partnership*) es un Programa Acelerador europeo que impulsa la transformación del sector de la vivienda a través de la creación y regeneración de barrios inclusivos, energéticamente eficientes y ambientalmente sostenibles, que garanticen como factor clave la asequibilidad de la vivienda.

La participación en el programa SHAPE EU II supone la oportunidad de que Extremadura reciba asesoramiento de expertos europeos y una formación a medida de las necesidades y particularidades de la región. El objetivo último es diseñar una metodología propia regional, que permita adaptar el conocimiento a entornos urbanos de los municipios de la región, impulsando la rehabilitación y regeneración urbana desde una perspectiva integral, que incluya a agentes locales e involucre a agentes sociales. Esta metodología, que deberá alinearse con las directivas y estrategias europeas relacionadas, así como con agendas urbanas y estrategias de desarrollo nacional, regional y local, incluirá aspectos fundamentales como la circularidad, la accesibilidad, la reducción de la pobreza energética y la vulnerabilidad social.

A través de este programa la Junta de Extremadura pretende adquirir las herramientas clave para prestar apoyo y orientar a los municipios en el diseño e implementación de futuras actuaciones de escala urbana, identificar y anticiparse a posibles barreras que lo dificulten, sistematizar procesos de rehabilitación, simplificar tramitaciones y reducir plazos sin menoscabo de la calidad del resultado.

El proyecto es una colaboración entre la Consejería con competencias en la materia y el centro INTROMAC en el ámbito del convenio EDEA CICE y cuenta con una financiación del 100%.

A6) Recapturing Renovation Potential for Climate-Ready Territories

El proyecto se enmarca en el Programa ESPON de la Unión Europea. ESPON es un programa financiado por la UE que conecta la investigación con las políticas. Proporcionan análisis territoriales, datos y mapas para apoyar las políticas de desarrollo de la UE con datos y evidencias. Y ayudan a las autoridades a evaluar su región o ciudad, identificar nuevos retos y potenciales, y diseñar políticas de desarrollo exitosas para el futuro.

En el nuevo ciclo (Programa 2030) de ESPON se definieron varios "*Thematic Action Plans*" (TAPs), como prioridades; uno de ellos es "*Climate-Neutral Territories*", orientado al "*green transition towards a climate-neutral economy*".

Esta temática tiene como meta principal generar la evidencia territorial necesaria para ayudar ciudades, regiones y otros tipos de territorios europeos a transitar hacia la neutralidad climática para 2050. Es decir: alcanzar un balance neto de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) igual a cero, reduciendo emisiones al mínimo y compensando o capturando las inevitables.

Extremadura ha aplicado en 2025 con el proyecto "*RECAPTURE: Recapturing Renovation Potential for Climate-Ready Territories*", asociados con la comunidad de Madrid y con la ciudad de Hamburgo. Siendo una de las seis propuestas seleccionadas por ESPON de entre las 15 presentadas.

RECAPTURE abordará el reto urgente de acelerar la renovación de edificios para cumplir con los objetivos de neutralidad climática de la UE en el marco de la Directiva sobre el Rendimiento Energético de los Edificios (EPBD).

RECAPTURE proporcionará evidencia territorial a través de un marco de acción basado en datos, evaluando la calidad del parque inmobiliario y comparando las tasas de renovación para identificar barreras y déficits de financiación. Junto al diagnóstico territorial se redactará una guía práctica de políticas y un marco de referencia para fundamentar las estrategias locales.

El proyecto es una colaboración entre la Consejería competente en la materia, el Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de Hamburgo y la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Comunidad de Madrid y cuenta con una financiación del 100%.

B) Alianzas estratégicas

El presente programa tiene por objeto promover la creación y consolidación de alianzas estratégicas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración urbana y gestión del suelo, orientadas a fortalecer la cooperación interadministrativa, la colaboración público-privada y la participación del conjunto de agentes sociales, económicos y académicos en la ejecución de las políticas públicas de vivienda de Extremadura.

La finalidad del programa es construir un ecosistema colaborativo e innovador que permita optimizar los recursos disponibles, coordinar actuaciones entre distintos niveles de gobierno y generar sinergias estables entre el sector público, el sector privado y el tercer sector.

Estas alianzas se conciben como un instrumento de gobernanza avanzada y corresponsabilidad social, en línea con los principios de transparencia, cooperación y cohesión territorial establecidos en la Ley 11/2019, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

El programa se desarrollará a través de las siguientes líneas de intervención:

a) Cooperación institucional e interadministrativa

- Refuerzo de los mecanismos de coordinación entre la Junta de Extremadura, las diputaciones provinciales y las entidades locales para la planificación, ejecución y evaluación de actuaciones en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.
- Promoción de convenios marco y protocolos de colaboración que faciliten la gestión compartida de programas, ayudas o actuaciones de regeneración urbana y rural.

b) Colaboración público-privada

- Impulso de acuerdos con promotores, cooperativas de vivienda, fundaciones, entidades financieras y empresas del sector de la construcción para la promoción de vivienda protegida, la rehabilitación y la gestión de alquiler asequible.

- Desarrollo de modelos innovadores de cooperación económica y social - como el derecho de superficie, las concesiones de uso o las fórmulas de *coliving* y *cohousing* - que favorezcan la sostenibilidad y la accesibilidad residencial.

- Participación conjunta en programas europeos, ferias sectoriales, foros profesionales y proyectos de innovación en materia de vivienda y urbanismo.

c) Colaboración con universidades y centros de conocimiento

- Formalización de convenios con universidades, colegios profesionales y centros de investigación para el desarrollo de estudios, laboratorios de innovación urbana y programas de formación especializada en vivienda sostenible, rehabilitación energética y gestión del suelo.

- Fomento de proyectos de transferencia de conocimiento y de investigación aplicada que contribuyan al avance de la planificación urbana, la eficiencia energética y la inclusión social.

d) Impulso de redes de cooperación y plataformas temáticas

- Creación o integración en redes regionales, nacionales e internacionales que promuevan el intercambio de buenas prácticas, la cooperación técnica y la innovación en políticas de vivienda.

- Apoyo a la participación de Extremadura en foros estratégicos y organismos multilaterales vinculados al desarrollo urbano sostenible y la gestión pública de la vivienda.

C) Campañas de concienciación sobre los derechos y obligaciones

El programa pretende reducir la tolerancia social hacia las situaciones de ocupación sin título habilitante de viviendas y fomentar una cultura de responsabilidad, legalidad y convivencia, ofreciendo a la ciudadanía información clara, accesible y contrastada sobre sus derechos y obligaciones.

Sus objetivos son:

1. Promover la sensibilización y la educación cívica en materia de respeto a la propiedad privada o de titularidad pública, convivencia vecinal y uso responsable de la vivienda, difundiendo el conocimiento de las consecuencias jurídicas del incumplimiento de contratos y de la ocupación ilegal, así como de los mecanismos legales de protección, prevención y mediación disponibles en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Contribuir a reforzar la seguridad jurídica, la confianza social y la cohesión vecinal, mediante la divulgación de información veraz y pedagógica acerca de las implicaciones legales, económicas y sociales de la ocupación sin título habilitante y de otros conflictos relacionados con el uso y disfrute de la vivienda, así como de las vías de actuación y los servicios públicos disponibles para la protección de los derechos e intereses legítimos de propietarios, arrendadores y ocupantes conforme a la legislación aplicable.

3. Favorecer la mediación y la resolución pacífica de conflictos, evitando su judicialización y reforzando la colaboración ciudadana en la detección y prevención de situaciones de irregularidad habitacional.

Las actuaciones se desarrollarán en el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con especial incidencia en:

+ Municipio con un mayor número de viviendas en alquiler.
+ Municipios con mayor número de denuncias o incidencias por ocupación ilegal.
+ Barrios y áreas urbanas o rurales con problemática de infravivienda o viviendas vacías.
+ Comunidades de propietarios, asociaciones vecinales y entidades locales.

El programa se dirigirá a tres públicos principales:

- **Propietarios y arrendadores**, para reforzar su conocimiento de los mecanismos legales de protección y mediación.
- **Ciudadanía en general,** para fomentar el conocimiento de las consecuencias legales asociadas a las situaciones de ocupación sin título habilitante y promover el respeto a los mecanismos legales de acceso y uso de la vivienda.
- **Colectivos vulnerables**, para informar de las vías institucionales y programas públicos de acceso a la vivienda disponibles, evitando recurrir a soluciones ilícitas.

2.4.5. DESARROLLO DE OTRAS FORMAS DE FINANCIACIÓN

A través de la red de impulso de este Plan, se pretenden incentivar también otras formas de financiación que permitan incrementar las actuaciones de rehabilitación residencial, de manera que pueda generarse una dinámica de mayor independencia del sector público para llevar a cabo actuaciones de mejora del parque de viviendas.

La Junta de Extremadura. conforme a los marcos legislativos y financiero vigentes y en línea con lo planteado en el Borrador del Plan Nacional de Renovación de Edificios[21], impulsará el desarrollo de nuevos mecanismos de financiación a la rehabilitación con el objetivo de dar respuesta a una necesidad que no puede ser cubierta exclusivamente con los recursos públicos. Esos nuevos instrumentos servirán de palanca para la dinamización del capital privado y su orientación hacia una financiación con impacto social.

En particular, se valorará la aplicación en nuestra región de algunas iniciativas que ya están en marcha en otros países o regiones, basadas en modelos replicables, como son:

1. **Financiación a través de las facturas energéticas.** Este mecanismo de financiación permite amortizar de forma progresiva la inversión inicial en actuaciones de eficiencia energética mediante su integración en la factura del suministro energético. A través de este modelo, las personas propietarias o las comunidades de vecinos abonan

21 *PNRE, Medida 5.1.5 Desarrollo de instrumentos innovadores de financiación privada y público-privada.*

una cuota periódica asociada a la inversión realizada, incorporada al recibo energético, de manera que el coste total resultante (consumo energético más cuota de amortización) sea igual o inferior al gasto previo a la rehabilitación, gracias a los ahorros energéticos generados.

2. El objetivo es movilizar inversión privada a gran escala mediante un modelo fácilmente entendible por los ciudadanos, reforzando la confianza y asegurando la sostenibilidad financiera de las intervenciones. Asimismo, combatir la pobreza energética desde una perspectiva estructural y no meramente asistencial, al mejorar de forma duradera el comportamiento energético del hogar y reducir la dependencia de ayudas recurrentes.

3. **Financiación ligada a la propiedad.** Es un mecanismo inspirado en el modelo PACE (*Property Assessed Clean Energy*)[22]. La póliza PACE permite a los propietarios de viviendas cubrir los costes iniciales de inversión energética y luego recuperar los pagos mediante un aumento de los impuestos sobre la propiedad durante un periodo de 20 años.

4. El objetivo principal es superar las barreras de acceso al crédito para comunidades de propietarios y hogares, reducir el riesgo percibido por las entidades financieras y asegurar que las inversiones en rehabilitación (no solo la energética) se amorticen a lo largo de la vida útil de los edificios. Además, el modelo busca garantizar la transferibilidad de la deuda, de modo que las obligaciones de pago se mantengan ligadas al inmueble en caso de compraventa, movilizar inversión privada a gran escala y crear un marco estable de colaboración público-privada, con la participación de entidades financieras, administraciones autonómicas y locales, y agentes rehabilitadores.

5. **Financiación basada en el censo consignativo.** El censo consignativo es un contrato del derecho civil[23] en el que el **censualista** entrega un capital en dinero al **censatario**, que lo adquiere definitivamente a cambio del establecimiento de este gravamen sobre una finca de su propiedad. El censatario, en virtud del gravamen, deberá pagar la renta o pensión que se establezca al censualista. Este, en caso de impago del censatario, tiene un derecho real sobre la finca para obtener de ésta la suma necesaria y así cobrar las pensiones que se le deban.

6. Aunque hay cierta semejanza entre esta figura y el préstamo con garantía hipotecaria, conviene distinguirlos. El censualista es acreedor de un rédito o canon; pero no tiene derecho al capital; si el censatario enajena la finca censida, el nuevo propietario será el deudor de las pensiones. El censatario ha de tener capacidad para realizar actos de enajenación o de gravamen.

7. En la práctica, funciona como una **financiación patrimonial a largo plazo** especialmente adecuada para: personas con patrimonio inmobiliario pero baja renta disponible, inmuebles libres de cargas, intervenciones de **rehabilitación y mejora**, donde el retorno es gradual y no inmediato.

Financiación patrimonial para la rehabilitación de viviendas de personas mayores. La utilización de un mecanismo financiero para la rehabilitación de viviendas como opción especialmente adecuada para personas mayores de 70 años propietarias de

22 *Property Assessed Clean Energy*
23 *Código civil, artículos 1.657 a 1.660.*

su vivienda habitual, que disponen de patrimonio inmobiliario, pero presentan limitaciones de liquidez. El mecanismo se articula mediante la concesión de financiación garantizada con la propia vivienda, destinada exclusivamente a la rehabilitación del inmueble, de

manera que se mantiene en todo momento la propiedad y uso de la vivienda, no es necesario realizar pagos por parte del interesado, y reembolso del capital se produce de forma diferida, generalmente tras el fallecimiento del titular o cuando se transmite la vivienda (venta, herencia, renuncia voluntaria).

PARTE III
FINANCIACIÓN Y CALENDARIO

3.1 FINANCIACIÓN

El *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* se sustenta en un marco financiero sólido, coherente con la ambición de sus objetivos y alineado con las prioridades sociales, territoriales y económicas de la región. La financiación constituye una herramienta estratégica esencial para transformar las políticas públicas de vivienda en resultados tangibles, medibles y sostenidos en el tiempo.

La **dotación económica global** del Plan asciende **a 951.714.391,00 euros**, estructurada en torno a cuatro grandes líneas estratégicas de actuación, que permiten una asignación equilibrada de recursos entre el acceso a la vivienda, la rehabilitación y regeneración urbana, la protección y ampliación del parque público y el desarrollo de un ecosistema innovador del hábitat.

3.1.1. DETALLE DE LAS PARTIDAS

La distribución financiera responde a una doble lógica: por un lado, atender de manera prioritaria las necesidades más urgentes de acceso a la vivienda asequible y de protección de los colectivos más vulnerables; y por otro, impulsar una transformación estructural del parque residencial y del entorno urbano, orientada a la sostenibilidad, la eficiencia energética, la cohesión social y el equilibrio territorial.

Facilitar el acceso a la vivienda, con una dotación de **694.406.750,00 euros**, concentra el mayor esfuerzo inversor del Plan. Esta línea integra el Plan Habita Extremadura, la construcción y adquisición de vivienda, así como las políticas de alquiler, con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible, favorecer la emancipación y garantizar la estabilidad residencial.

Actuar sobre la rehabilitación y regeneración urbana, con 127.878.867,00 euros, refuerza la apuesta por intervenir sobre la ciudad y los municipios existentes, priorizando la rehabilitación de barrios, la mejora del parque edificado y la regeneración integral de entornos urbanos y rurales, como alternativa sostenible al crecimiento extensivo.

Proteger el parque público de vivienda, con una dotación **de 126.059.759,00 euros**, permite consolidar el parque existente, incrementar su dimensión, mejorar su calidad, eficiencia y accesibilidad, y reforzar su función social como garantía efectiva del derecho a la vivienda.

Desarrollar el ecosistema del hábitat, con **3.369.015,00 euros**, orienta recursos a la innovación, la formación, la digitalización, la difusión y las alianzas estratégicas, reconociendo que la transformación del modelo residencial requiere también inversión en conocimiento, capacidades profesionales y cooperación público-privada.

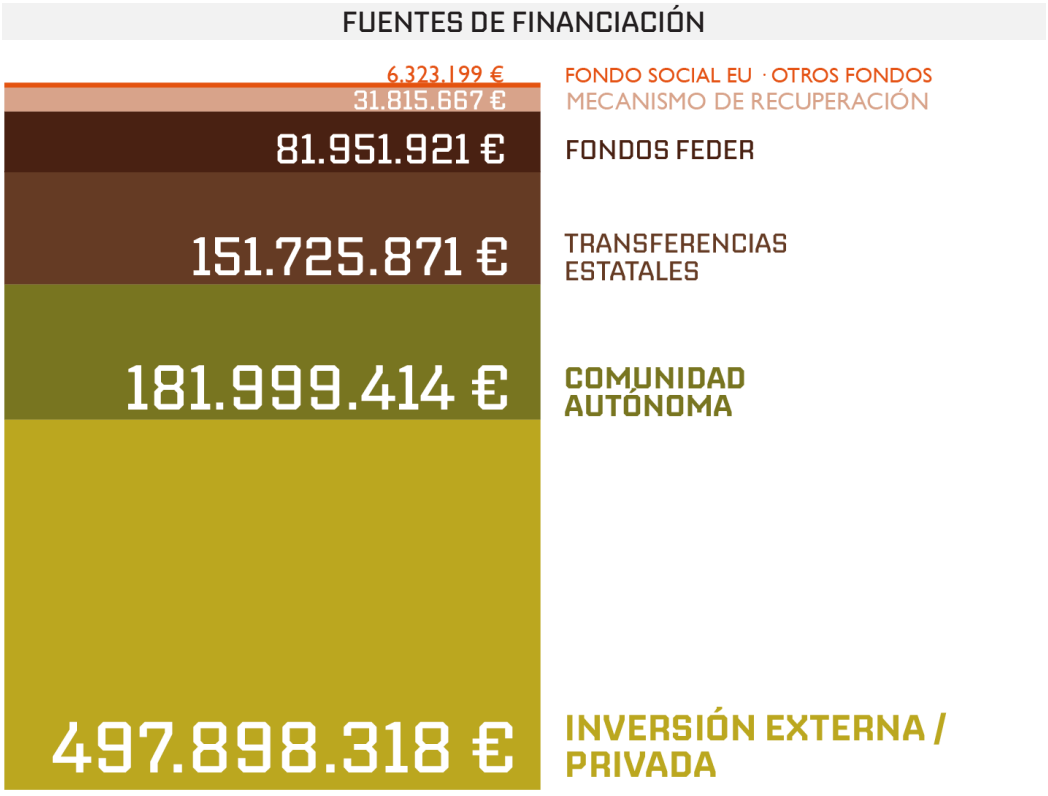


Gráfico 15. ¿De donde viene el dinero?

La financiación del Plan se concibe, por tanto, no solo como un instrumento financiero, sino como una palanca de cambio estructural, capaz de generar impacto social, dinamizar la economía regional, fortalecer el sector de la construcción y la rehabilitación, y avanzar hacia un modelo habitacional más justo, resiliente y sostenible para Extremadura.

3.1.2.FUENTES DE FINANCIACIÓN

La ejecución del *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 – 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* se apoya en un esquema financiero sólido, diversificado y plurianual, que combina recursos autonómicos, estatales, europeos y financiación externa, garantizando la viabilidad económica de las actuaciones previstas y su sostenibilidad en el tiempo.

El Plan moviliza una inversión global estimada de **951.714.391,00 euros**, lo que refleja el compromiso estratégico de la Junta de Extremadura con el derecho a la vivienda, la regeneración urbana, la protección del parque público y el desarrollo del ecosistema del hábitat como palanca de cohesión social, equilibrio territorial y dinamización económica.

A continuación, se especifican las principales fuentes potenciales de financiación de las actuaciones contempladas en el presente Plan, referido a los fondos y programas de apoyo europeo, estatal y autonómico. No obstante, la consecución de los objetivos del Plan requerirá igualmente una significativa movilización de recursos privados, entre los que destacan la inversión de promotores y operadores del sector, así como la financiación proporcionada por las entidades de crédito, particularmente a través de préstamos

hipotecarios destinados tanto a la producción como a la adquisición y rehabilitación de viviendas. La financiación efectiva de las distintas actuaciones dependerá de las disponibilidades presupuestarias existentes en cada momento, del acceso a la financiación privada y de los instrumentos financieros y mecanismos de colaboración público-privada que resulten aplicables durante la vigencia del Plan. Asimismo, incluyen las inversiones realizadas por los distintos agentes que intervienen en el sector, así como los recursos financieros movilizados por las entidades de crédito.

La financiación del Plan se estructura en los siguientes grandes bloques:

1. **Aportación de la Comunidad Autónoma**: con una inversión prevista de **181.999.414 euros**, la Junta de Extremadura asume un papel central en la financiación del Plan, destinando recursos propios a programas de acceso a la vivienda, rehabilitación residencial, regeneración urbana, incremento y mejora del parque público y apoyo a colectivos prioritarios. Esta aportación refuerza la autonomía financiera del Plan y su adaptación a las necesidades específicas del territorio extremeño.
2. **Financiación estatal (Tramitación Estatal – TE)**: el Plan se articula de manera coordinada con las políticas estatales de vivienda, incorporando **151.725.872 euros** procedentes de programas y convenios gestionados en el marco del Plan Estatal de Vivienda y otros instrumentos estatales. Esta financiación contribuye a reforzar las ayudas al alquiler, la promoción de vivienda protegida, la rehabilitación y las actuaciones de regeneración urbana.
3. **Fondos FEDER**: se prevé la movilización de **81.951.921 euros** procedentes de fondos europeos, vinculados al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) orientados a la transición verde, la eficiencia energética, la inclusión social, la innovación y la regeneración urbana sostenible. Estos recursos permiten alinear el Plan con las prioridades estratégicas de la Unión Europea en materia de vivienda asequible y sostenibilidad del entorno construido.
4. **Fondos PRTR**: se destinarán **31.815.667 euros** en actuaciones previstas con fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
5. **Otras fuentes de financiación**: diferentes fondos europeos para la innivación y mejora social, como el Fondo Social Europeo Plus (FSE+), y fondos de financiación de proyectos europeos para I+D+i, lo que supone una cuantía prevista total de **6.323.199 euros.**
6. **Financiación externa y colaboración público-privada**: el Plan incorpora **497.898.318 euros** de financiación externa, procedente fundamentalmente de inversión privada, instrumentos financieros, préstamos, colaboraciones público-privadas y otras fórmulas de movilización de capital. Este componente resulta clave para ampliar la capacidad de actuación pública, impulsar la promoción de vivienda protegida y asequible, y favorecer la participación del sector privado en un marco de corresponsabilidad social.

El modelo de financiación adoptado permite:

+ Asegurar la **estabilidad presupuestaria** y la ejecución efectiva de las medidas a lo largo del periodo de vigencia del Plan.
+ Maximizar el **efecto palanca de la inversión pública**, movilizando recursos privados y europeos.

+ Garantizar la **coherencia y complementariedad** entre las distintas fuentes de financiación.
+ Adaptar los recursos a la **diversidad territorial y social** de Extremadura.
+ Facilitar el **seguimiento, control y evaluación** del impacto económico y social de las actuaciones.

INVERSIÓN POR LÍNEAS ESTRATÉGICAS

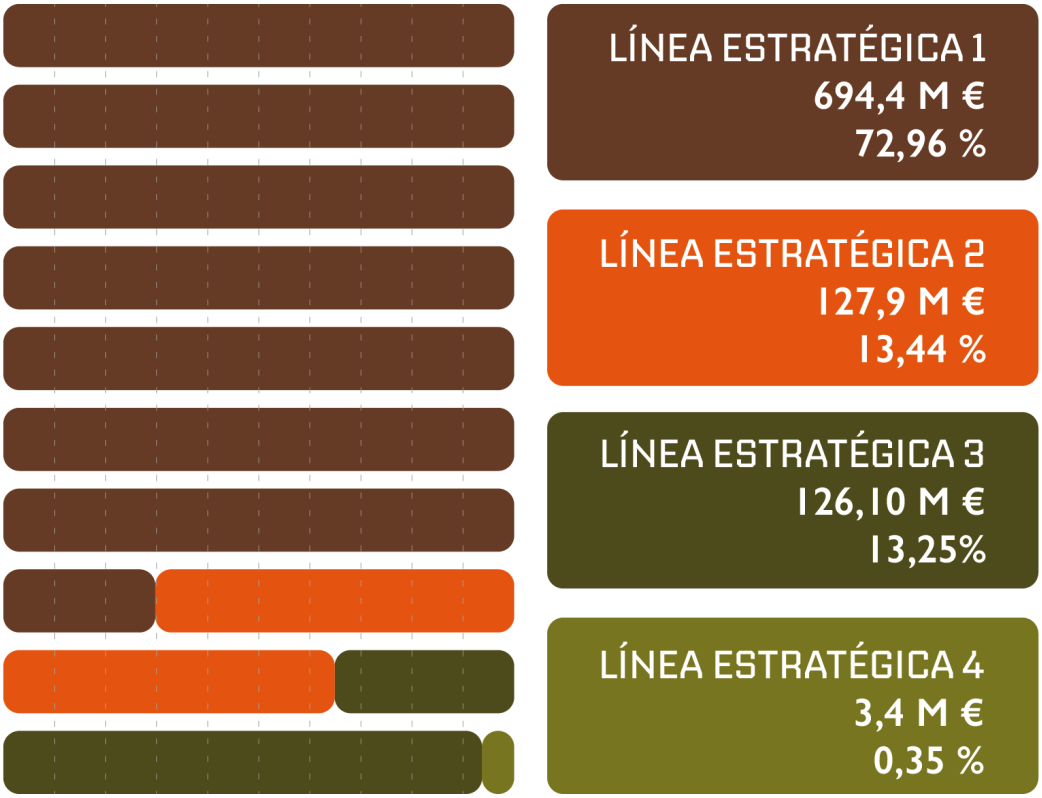


Gráfico 16. El destino de la inversión.

Este enfoque integral de financiación refuerza el carácter estratégico del Plan y su capacidad para responder, de forma eficaz y sostenible, a los retos actuales y futuros en materia de vivienda, rehabilitación y suelo en Extremadura.

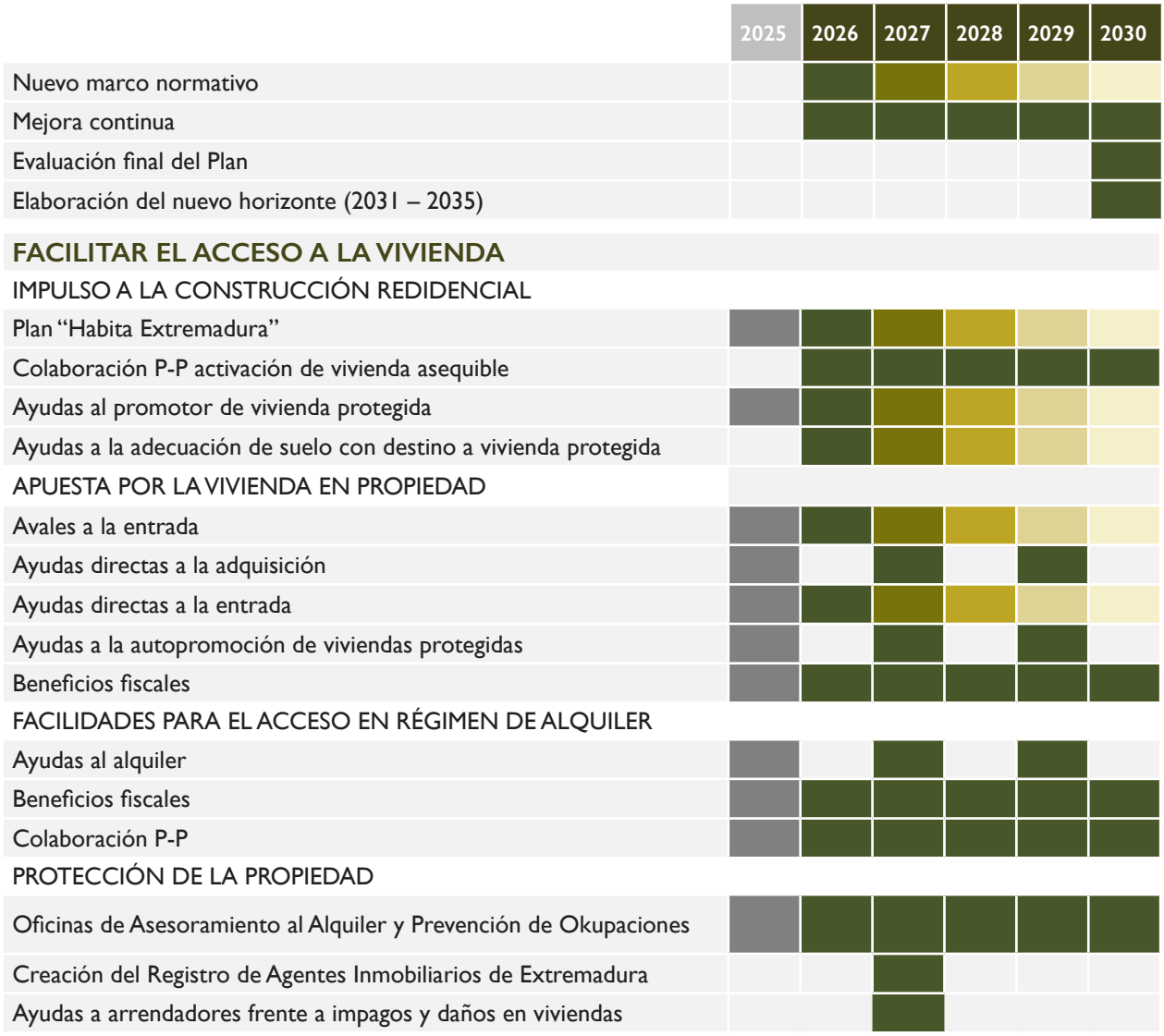
Comunidad Autónoma	181.999.414,27 €	**19,12%**
Tramitación Estatal	151.725.871,56 €	**15,94%**
MRR	31.815.666,98 €	**3,34%**
Fondos FEDER	81.951.921,40 €	**8,61%**
FSE/Otros	6.323.198,83 €	**0,66%**
Externa	497.898.317,97 €	**52,32%**
	951.714.391,00 €	**100,00%**

3.2 CALENDARIO

El calendario del Plan constituye un instrumento esencial para **garantizar su correcta implementación, seguimiento y evaluación** a lo largo de su periodo de vigencia. La planificación temporal de las medidas permite **ordenar prioridades, coordinar recursos y asegurar una ejecución progresiva, realista y coherente** con los objetivos estratégicos definidos.

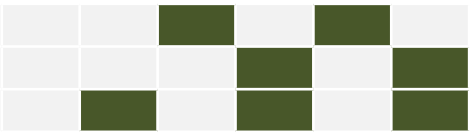
Este calendario no se concibe como un esquema rígido, sino como una herramienta dinámica y adaptable, capaz de ajustarse a la evolución de las necesidades habitacionales, a la disponibilidad de financiación y a los cambios normativos, económicos o sociales que puedan producirse durante la vigencia del Plan. Su diseño responde a la voluntad de dotar a la política pública de previsibilidad, transparencia y capacidad de respuesta.

La programación temporal facilita, además, la coordinación interadministrativa, la participación de los agentes públicos y privados implicados y la adecuada información.



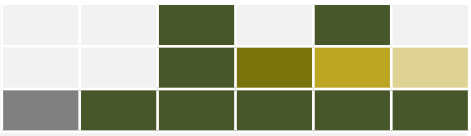
IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

REHABILITACIÓN Y MEJORA RESIDENCIAL



- Ayudas a la rehabilitación integral
- Ayudas a la rehabilitación de vivienda en el ámbito rural
- Ayudas a la mejora de la accesibilidad y a la adecuación funcional

REGENERACIÓN URBANA



- Ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana
- Actuaciones singulares o excepcionales
- Oficinas de apoyo a la rehabilitación y regeneración urbana

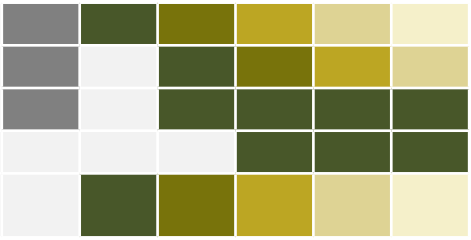
PROTEGER EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO



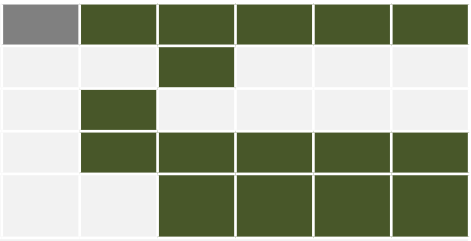
- Construcción de nuevas viviendas
- Incorporación de vivienda
- Conversión de locales en vivienda
- Cesión de uso a terceros

MEJORA DEL PARQUE PÚBLICO



- Rehabilitación energética
- Rehabilitación y adaptación funcional
- Colaboración P-P
- Mantenimiento preventivo y planificado
- Programa de movilidad patrimonial para la reinversión del parque VPP

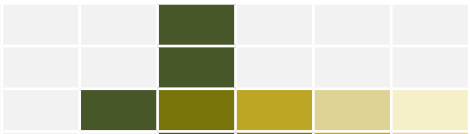
EFICIENCIA, TRANSPARENCIA Y RESPONSABILIDAD



- Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Extremadura
- Registro Patrimonial del Parque Público de Viviendas
- Visor de Vivienda Protegida en Extremadura
- Intervención social
- Creación de una Sección de Inspección del Parque Público de Viviendas

RED DE IMPULSO A LA VIVIENDA: INNOVACIÓN, FORMACIÓN Y COOPERACIÓN

IMPULSO A LA INNOVACIÓN



- Portal Integral de Vivienda, Rehabilitación y Suelo
- Portal de Suelo
- Construcción industrializada y digitalizada
- Nuevas formas de habitar

APOYO A LA FORMACIÓN



- Incorporación al sector
- Capacitación en construcción avanzada

DIFUSIÓN DE LA ARQUITECTURA E INICIATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA



- Semana de la Arquitectura en Extremadura
- Premio de Arquitectura y Urbanismo en Extremadura
- Foro Inmobiliario del Suroeste Ibérico
- Canales abiertos de comunicación

FOMENTO DE LA COOPERACIÓN



Medida lanzada antes del nuevo Plan

Medida basada en un único hito

Medida que se mantiene con igual intensidad durante todo el horizonte

Medida que disminuye su intensidad a lo largo del horizonte

PARTE IV
SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



Hacia una política de vivienda, rehabilitación y suelo basada en datos, evaluación y mejora permanente.

La eficacia de las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación y suelo depende, de manera decisiva, de su capacidad para medir avances, evaluar resultados, corregir desviaciones y orientar la toma de decisiones sobre la base de información objetiva y verificable. En coherencia con este enfoque, el *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 - 2030 de la Comunidad Autónoma de Extremadura* incorpora un **Sistema Integral de Mejora Continua**, concebido como un instrumento estructural de seguimiento, evaluación y aprendizaje permanente.

Este sistema permitirá evaluar de forma periódica y sistemática el grado de ejecución de los programas, la eficiencia en la utilización de los recursos públicos y el impacto real de las actuaciones sobre las condiciones habitacionales, la cohesión social y el equilibrio territorial de Extremadura. Asimismo, facilitará la adaptación progresiva del Plan a un contexto habitacional dinámico, marcado por transformaciones sociales, económicas, demográficas, tecnológicas y ambientales.

Los resultados del Sistema Integral de Mejora Continua serán objeto de revisión periódica durante la vigencia del Plan y servirán para orientar la evaluación de las actuaciones desarrolladas y la eventual adopción de medidas correctoras o de mejora. Los principales indicadores de seguimiento y ejecución podrán ser utilizados para facilitar el conocimiento de la evolución del Plan y de sus resultados.

El sistema de indicadores se articula en torno a los cuatro ejes estratégicos del Plan, permitiendo un seguimiento diferenciado, pero integrado, de cada ámbito de actuación:

+ Facilitar el acceso a la vivienda.
+ Actuar sobre la rehabilitación y regeneración de los espacios urbanos.
+ Proteger y fortalecer el parque público de vivienda.
+ Desarrollar el ecosistema del hábitat, la innovación y la gobernanza.

Dentro de cada eje, los indicadores se organizan a su vez en dos niveles complementarios:

Indicadores de gestión, orientados a medir el grado de ejecución administrativa y operativa del Plan: volumen de actuaciones, tramitación de ayudas, recursos movilizados, plazos de ejecución, cobertura territorial o participación de agentes públicos y privados.

Indicadores de resultados, destinados a evaluar los efectos e impactos reales de las políticas implementadas sobre la ciudadanía y el territorio: mejora del acceso a la vivienda, reducción de la vulnerabilidad residencial, incremento del parque público, mejora de la eficiencia energética, revitalización urbana o contribución a la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación.

El Sistema Integral de Mejora Continua incorporará indicadores que permitan realizar el seguimiento de la evolución de la vivienda protegida, del parque público residencial,

de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, de los programas de ayudas al alquiler y acceso a la vivienda, así como de la atención prestada a los colectivos prioritarios definidos en el Plan. Asimismo, se tendrán en consideración los principales parámetros de acceso a la vivienda disponibles a través de fuentes estadísticas oficiales y el grado de desarrollo de las actuaciones previstas, con el fin de facilitar la evaluación de los resultados obtenidos y orientar los procesos de mejora continua.

Entre los elementos objeto de seguimiento se incorporará asimismo la evolución de los precios de compraventa y alquiler, del esfuerzo económico de los hogares y de la disponibilidad de oferta residencial.

Esta doble clasificación permite distinguir claramente entre el esfuerzo realizado y los resultados alcanzados, reforzando la orientación del Plan hacia objetivos medibles, evaluables y alineados con los estándares de planificación estratégica a nivel estatal y europeo.

Los indicadores definidos en el marco de este sistema servirán, en particular, para:

+ Medir el grado de ejecución y cumplimiento de los programas y medidas previstas.
+ Analizar los resultados e impactos sobre la ciudadanía, el mercado residencial y el territorio.
+ Detectar de forma temprana necesidades emergentes y orientar ajustes normativos, técnicos o presupuestarios.
+ Garantizar la coherencia con los marcos de financiación y evaluación estatales y europeos.
+ Reforzar la transparencia, la rendición de cuentas y el acceso público a la información.
+ Favorecer la participación social y el seguimiento ciudadano del desempeño del Plan.

Con la implantación de este Sistema Integral de Mejora Continua, la Junta de Extremadura reafirma su compromiso con una política de vivienda, rehabilitación y suelo moderna, transparente, basada en evidencias y orientada a resultados, capaz de evolucionar de manera responsable y eficaz para responder a las necesidades reales de la población extremeña y a los desafíos presentes y futuros del territorio.

Se realizará una evaluación intermedia de la ejecución del Plan durante su vigencia y una evaluación final una vez finalizado el período de aplicación previsto, dando cuenta a la Comisión de Seguimiento del Plan."

"Las evaluaciones previstas tomarán en consideración, entre otros aspectos, la evolución del acceso a la vivienda, la situación del parque público residencial, el grado de desarrollo de los programas de rehabilitación y la atención prestada a los colectivos prioritarios definidos en el Plan.

La información agregada relativa a la financiación y ejecución global del Plan, así como los principales indicadores de seguimiento y las actuaciones desarrolladas en ejecución del mismo, será incorporada a los mecanismos de seguimiento previstos en el Plan, favoreciendo la transparencia y el conocimiento público de los resultados obtenidos.

4.1 Acceso a la vivienda

4.1.1. GESTIÓN

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Ayudas totales a la adquisición de vivienda	Volumen total en € de las ayudas a la adquisición tramitadas y/o concedidas	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de beneficiarios de las ayudas a la adquisición	Nº total de personas o u. familiares que han recibido las ayudas a la adquisición	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Tiempo medio de tramitación de expediente ayudas a la adquisición	Días desde la presentación completa de la solicitud ayuda hasta la resolución final	N/A	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Ayudas totales al alquiler de vivienda	Volumen total en € de las ayudas al alquiler tramitadas y/o concedidas	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de beneficiarios de las ayudas al alquiler	Nº total de personas o u. familiares que han recibido las ayudas al alquiler	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Tiempo medio de tramitación de expediente ayudas al alquiler	Días desde la presentación completa de la solicitud ayuda hasta la resolución final	N/A	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Colaboración Público – Privada	Nº total de acuerdos firmados con terceros para la promoción de nuevas VP	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Urvipexsa
Ayudas totales al promotor de VP	Volumen total en € de las ayudas al promotor tramitadas y/o concedidas	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Tiempo medio de tramitación de expediente ayudas al promotor	Días desde la presentación completa de la solicitud ayuda a la adquisición hasta la resolución final	N/A	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Tiempo medio de tramitación de licencias urbanísticas	Días desde la presentación completa de la solicitud hasta la resolución final (obra mayor, obra menor, actividad, primera ocupación)	N/A	Anual	Regional / Provincial	Ayuntamientos
Expedientes resueltos por año	Nº total de expedientes resueltos (obra mayor, obra menor, actividad, primera ocupación)	N/A	Anual	Regional / Provincial	Ayuntamientos
Backlog urbanístico	Expedientes pendientes al final del período	N/A	Anual	Regional / Provincial	Ayuntamientos

4.1.2.RESULTADOS

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Parque de viviendas principales	Variación del nº viviendas principales según régimen de tenencia (tanto VL como VP)	= (Nº $Vp_{año-}$ - Nº $Vp_{año-1}$)*100/ Nº$Vp_{año}$	Anual	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	INE - Censo de Población y Viviendas / Junta de Extremadura
Parque de VL	Variación del nº total de VL	= (Nº $VL_{año-}$ - Nº $VL_{año-1}$)*100/ Nº$VL_{año}$	Anual	Regional / Provincial	MVAU / Junta de Extremadura
Parque de VP	Variación del nº total de VP	= (Nº $VP_{año-}$ - Nº $VP_{año-1}$)*100/ Nº$VP_{año}$	Anual	Regional / Provincial	MVAU / Junta de Extremadura
Dinamización vivienda vacías	Variación del nº viviendas vacías atendiendo al consumo kwh	= (Nº $Vv_{año-}$ - Nº $Vv_{año-1}$)*100/ Nº$Vv_{año}$	Anual	Regional / Provincial	INE
Stock vivienda nueva	Variación del nº total de nuevas viviendas	= (Nº v. $nueva_{año}$ / Tamaño parque $edificado_{año}$) *100	Anual	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	MVAU
Suelo urbano municipal movilizado	M^2 totales disponibles para la promoción pública de VP	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Urvipexsa
Nº total de nuevas VP promoción pública para venta	Nº total de nuevas VP destinadas a la venta promovidas por Urvipexsa (Plan Habita Extremadura)	N/A	Mensual / Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Urvipexsa
Acceso a la vivienda en propiedad (personas jóvenes, población rural y resto)	Nº de operaciones de compraventa de viviendas	N/A	Mensual	Regional / Provincial	Consejo General del Notariado

	Nº de personas jóvenes que acceden a vivienda principal en propiedad o alquiler	N/A	Anual	Regional / Provincial	Consejo General del Notariado / Agencia Tributaria
Tasa de esfuerzo en vivienda	Porcentaje de los ingresos del hogar que se destina a los gastos de la vivienda, ya sea en alquiler o propiedad (hipoteca)	= (Gasto total en vivienda / Ingresos netos del hogar) * 100	Anual	Regional / Provincial	Encuesta de Condiciones de Vida (INE)
Tasa de sinhogarismo	Proporción de personas en situación de sinhogarismo respecto a la población total de un territorio	= (Nº total personas sin hogar / Población total) *10.000	Anual	Regional / Provincial	Encuesta sobre las Personas Sin Hogar (INE)
Cobertura de recursos	Nº de plazas en albergues o recursos en relación con el nº personas sin hogar	= Nº total de plazas / Nº total personas sin hogar	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura / Encuesta sobre las Personas Sin Hogar (INE)

4.2 Rehabilitación y regeneración urbana

4.2.1.GESTIÓN

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Ayudas totales a la rehabilitación energética de vivienda	Volumen total en € de las ayudas tramitadas y/o concedidas	N/A	Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de beneficiarios rehabilitación energética	Nº total de personas o u. familiares beneficiarias de estas ayudas	N/A	Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Tiempo medio de tramitación de expediente ayudas a la r. energética	Días desde la presentación completa de la solicitud ayuda hasta la resolución final	N/A	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Ayudas totales a la r. (no energética) de vivienda	Volumen total en € de las ayudas tramitadas y/o concedidas	N/A	Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de beneficiarios (no energética)	Nº total de personas o u. familiares beneficiarias de estas ayudas	N/A	Trimestral	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Tiempo medio de tramitación de expediente ayudas a la r. (no energética)	Días desde la presentación completa de la solicitud ayuda hasta la resolución final	N/A	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura

4.2.2.RESULTADOS

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Nº de viviendas	Nº total de viviendas con rehabilitación energética	N/A	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de viviendas	Nº total de viviendas rehabilitación integral	N/A	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Nº de viviendas mejoras parciales	Nº total de viviendas mejoras parciales	N/A	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
% del parque residencial rehabilitado	Nº total de viviendas rehabilitadas (todo tipo) con relación al parque de viviendas	= (Nª total reabilitadas / Nª total viviendas território) *100	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
% del parque residencial rehabilitado rural	Nº total de viviendas rehabilitadas (todo tipo) con relación al parque de viviendas en el ámbito rural	= (Nª total reabilitadas / Nª total viviendas âmbito rural) *100	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Reducción media del consumo energético (%)	Disminución, en promedio, del consumo de energía de un conjunto de viviendas o edificios tras una intervención	= ((Consumo energético $_{antes}$ – Consumo energético $_{después}$) / Consumo energético $_{antes}$) *100	Anual	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura
Espacio público renovado (m^2)	Superficie total en m^2 renovada	N/A	Anual / Acumulado	Regional / Provincial / Municípios agrupados por tamaño	Junta de Extremadura / Ayuntamientos

4.3 Parque público de vivienda

4.3.1.GESTIÓN

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Inversión en nuevas VPP	Inversión anual destinada a incrementar el parque público	€	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Inversión en	Gasto anual destinado a conservación y reparación	€	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Coste medio de	Relación inversión / nº de viviendas	= €/Nº VPP	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Estado de conservación	Viviendas con evaluación técnica favorable	%	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Rotación residencial	Cambios de unidad convivencial por año	%	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Tiempo medio de adjudicación	Días desde la vacante hasta la ocupación	N/A	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Incidencias por impago	Nº de expedientes de impago	N/A	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Tasa de regularización	Porcentaje de impagos resueltos mediante mediación	%	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Inspecciones realizadas	Número de inspecciones de ocupación y uso	N/A	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura

4.3.2.RESULTADOS

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Nº total VPP	Total de viviendas integradas en el parque público	N/A	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Ratio de VPP respecto a la población	Viviendas públicas por 1.000 habitantes	= Nº VPP / 1.000 habitantes	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura

Evolución anual VPP	Variación neta anual (altas – bajas)	= (N° $VPP_{año-}$ - N° $VPP_{año-1}$)*100/ N° $VPP_{año}$	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
VPP con mejora energética	VPP rehabilitadas energéticamente	N/A	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
VPP con accesibilidad	VPP adaptadas a accesibilidad universal	N/A	Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
Tasa de ocupación del parque	Porcentaje de viviendas ocupadas sobre el total	%	Trimestral	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
VPP adjudicadas a colectivos especial protección	Porcentaje de adjudicaciones a colectivos de especial protección	%	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
VPP adjudicadas a personas jóvenes	Porcentaje de adjudicaciones a personas jóvenes	%	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura
VPP adjudicadas a población rural	Porcentaje de adjudicaciones a población rural	%	Trimestral / Anual	Regional / Provincial	Junta de Extremadura

4.4 Ecosistema del hábitat

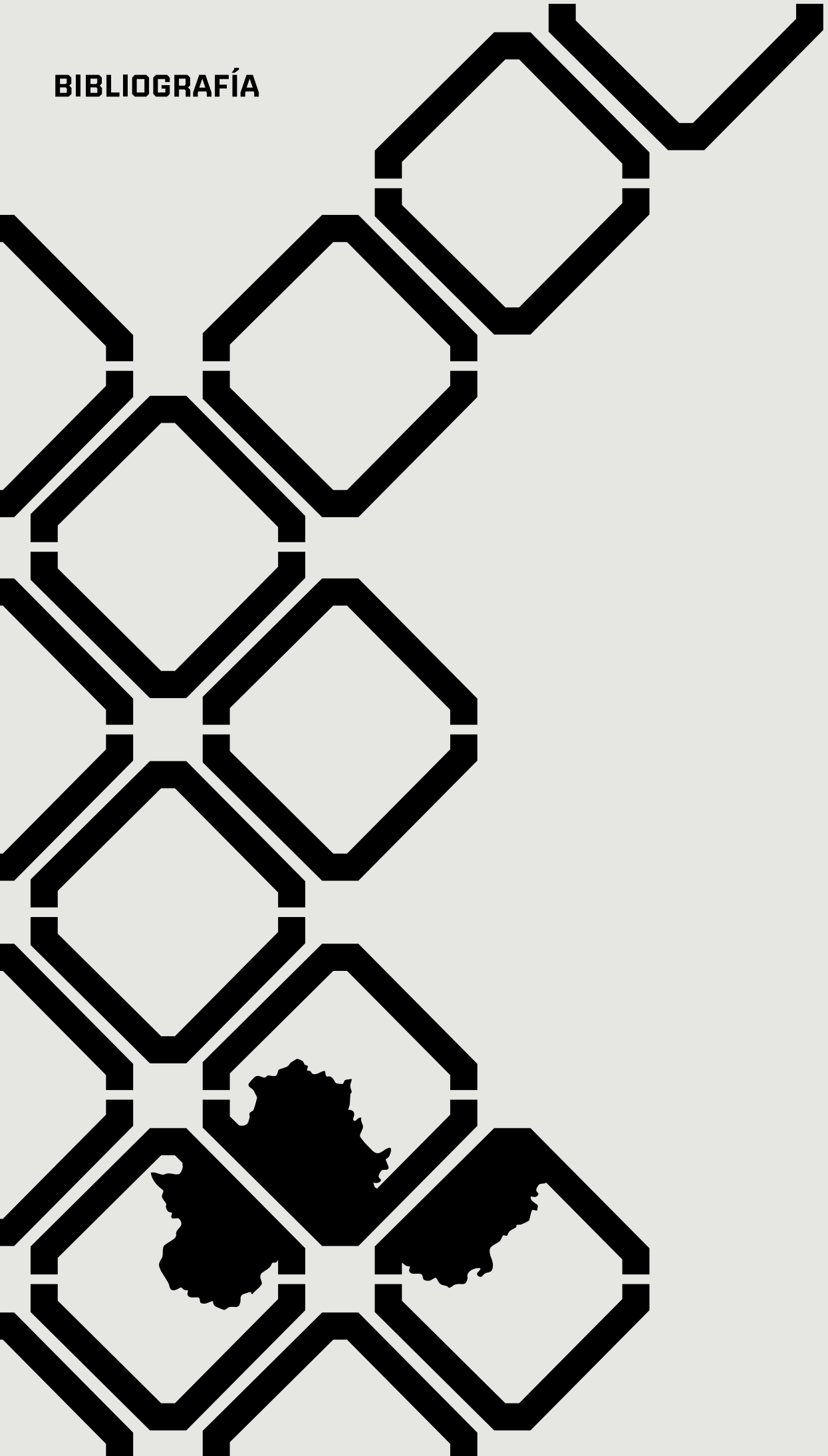
4.4.1.GESTIÓN

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Nº de acuerdos de colaboración firmados	Acuerdos (convenios / alianzas) suscritos con entidades locales, sector privado, universidades y tercer sector en materia de vivienda y hábitat	N/A	Anual	Regional	Junta de Extremadura / Urvipexsa
Programas con	Programas del Plan desarrollados con participación de varias administraciones	N/A	Anual	Regional	Junta de Extremadura / Urvipexsa
Nº de procesos participativos	Consultas públicas, foros y mesas de trabajo realizados	N/A	Anual	Regional	Junta de Extremadura / Urvipexsa
Nº de personas formadas	Participantes en programas de formación relacionados con el sector	N/A	Anual	Regional	Junta de Extremadura / Urvipexsa

4.4.2.RESULTADOS

INDICADOR	DEFINICIÓN	FÓRMULA	FRECUENCIA	ÁMBITO	FUENTES
Accesos al registro, visor y portales de vivienda	Uso ciudadano de herramientas digitales de gestión e información	N/A	Trimestral / Anual	Regional	Junta de Extremadura
Grado de satisfacción	Valoración de la cooperación institucional y técnica	1 al 10, donde 10 es la mejor valoración	Anual	Regional	Junta de Extremadura / Urvipexsa
Fondos europeos captados	Captación de fondos a través de proyectos	€	Anual	Regional	Junta de Extremadura
Tasa de inserción laboral	Inserción en sector vivienda y construcción tras formación	%	Anual	Regional	Junta de Extremadura

BIBLIOGRAFÍA



El presente Plan se apoya en un conjunto amplio y diverso de fuentes normativas, estadísticas, técnicas y analíticas que garantizan el rigor, la coherencia y la solidez de su diagnóstico, de sus objetivos estratégicos y de las medidas propuestas.

La selección de la bibliografía responde a la necesidad de fundamentar las políticas públicas en información contrastada, actualizada y verificable, así como de asegurar la alineación del Plan con los marcos normativos y estratégicos vigentes a nivel autonómico, estatal y europeo. Asimismo, estas fuentes permiten situar la acción pública de Extremadura en el contexto de los principales debates y tendencias en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración urbana, sostenibilidad, cohesión social e innovación.

Con el fin de facilitar su consulta y mejorar la transparencia y trazabilidad de la información utilizada, las fuentes se organizan en las siguientes categorías:

a. Fuentes normativas

Incluyen la legislación y normativa de referencia que sustenta el Plan y define su marco competencial y de actuación. Entre ellas se encuentran según clasificación jerárquica:

Normativa constitucional

Constituye el nivel normativo supremo del ordenamiento jurídico español y el marco de referencia básico de todas las políticas públicas.

- *Constitución Española*

Normativa de la Unión Europea

Marco jurídico supranacional que orienta y condiciona las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación, sostenibilidad, cohesión social y financiación.

- *Tratado de la Unión Europea*
- *Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea*
- *Carta Social Europea (revisada)*
- *Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios (refundición)*
- *BUILD UP, The European portal for energy efficiency and renewable energy in buildings*
- *Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)*
- *Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos*
- *Plan de Acción del Pilar Europeo de Derechos Sociales*
- *Pacto Verde Europeo*
- *Nueva Bauhaus Europea*
- *European Affordable Housing Plan*
- *Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas*
- *Nueva Carta de Leipzig*

Normativa estatal

- *Normativa con rango de ley y normativa reglamentaria que regula el marco general de la política de vivienda, rehabilitación y suelo y establece las bases competenciales, económicas y técnicas.*
- *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*
- *Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones*
- *Ley 7/2015, de 30 de octubre, sobre Suelo y Rehabilitación Urbana*
- *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*
- *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda*
- *Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia*
- *Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad*
- *Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno*
- *Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas*
- *Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo*
- *Ley 3/2004, de 29 de diciembre, lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*
- *Decreto 164/2024, de 17 de diciembre, se regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Extremadura*
- *Código Técnico de la Edificación*

Normativa autonómica

Normativa estatutaria, con rango de ley y reglamentaria que constituyen el marco jurídico específico de aplicación directa del Plan:

- *Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura*
- *Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.*
- *Ley 8/2011, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.*
- *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.*
- *Ley 4/2013, de 21 de mayo, de gobierno abierto de Extremadura.*
- *Ley 2/1999, de 29 de marzo, de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.*
- *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y sostenible de Extremadura.*
- *Ley 10/2019, de 11 de abril, de protección civil y emergencias de Extremadura.*
- *Ley 1/2025, de 3 de abril, de medidas fiscales urgentes en materia tributaria.*
- *Ley 4/2023, de 12 de septiembre, medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes, se amplían las ayudas al acogimiento familiar, se incrementan las ayudas a los nuevos autónomos y se conceden ayudas directas a los productores de cerezas.*

b. Fuentes estadísticas oficiales

Abarcan los datos cuantitativos utilizados para el diagnóstico y el seguimiento del Plan, procedentes de organismos oficiales y sistemas estadísticos reconocidos, tales como:

Instituto Nacional de Estadística (INE)

- *Nivel y condiciones de vida (IPC)*

Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)

- *Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias*

Colegio de Registradores de la Propiedad

- *Estadística Registral Inmobiliaria (3T 2025)*

Consejo General del Notariado

- *Evolución de compraventa de viviendas*

c. Informes sectoriales y estudios especializados

Incluyen informes elaborados por entidades públicas, privadas y académicas que analizan la evolución del mercado residencial, la accesibilidad a la vivienda, la rehabilitación y la regeneración urbana, entre otros aspectos relevantes. Destacan:

- *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2024*
- *Deloitte Real Estate Property Index 2025*
- *¿Se alquila? (2), racismo y segregación en el alquiler de vivienda (Provivienda, 2025)*
- *Prevención y atención de la exclusión residencial: el papel del capital social (Provivienda, abril 2025)*
- *Escasez de la mano de obra en el sector de la construcción (BBVA Research, 2025)*
- *La ausencia de las mujeres en el sector de la construcción en los trabajos a pie de obra. Ane Alonso Méndez, Certámenes Emakunde*
- *La construcción industrializada: palanca para la sostenibilidad y la asequibilidad de la vivienda (AFI - Fundación ICO)*
- *Financiación para impulsar la CI (AFI)*
- *Informe de Suelo 2026*
- *España | La escasez de mano de obra en el sector de la construcción*
- *Tres millones de viviendas. Jorge Galindo, editorial Debate*

d. Estudio y documentos de ámbito europeo e internacional

Recogen las principales referencias estratégicas y analíticas procedentes de instituciones europeas e internacionales, que permiten contextualizar el Plan en un marco comparado y alineado con las políticas comunitarias, tales como:

- *European Housing Advisory Board*
- *European Housing Report 2025*

- *Housing Europe Yearbook 2024*
- *Global Status Report for Buildings and Constructions 2022 (UN)*
- *OECD Affordable Housing Database (AHD)*
- *HM1.1. Housing Stock And Construction*
- *Ipsos Housing Monitor 2025*

e. Documentación técnica y estratégica

Incluye planes, estrategias y documentos de planificación relevantes para la coherencia y coordinación del Plan, tales como:

Planes estatales y autonómicos

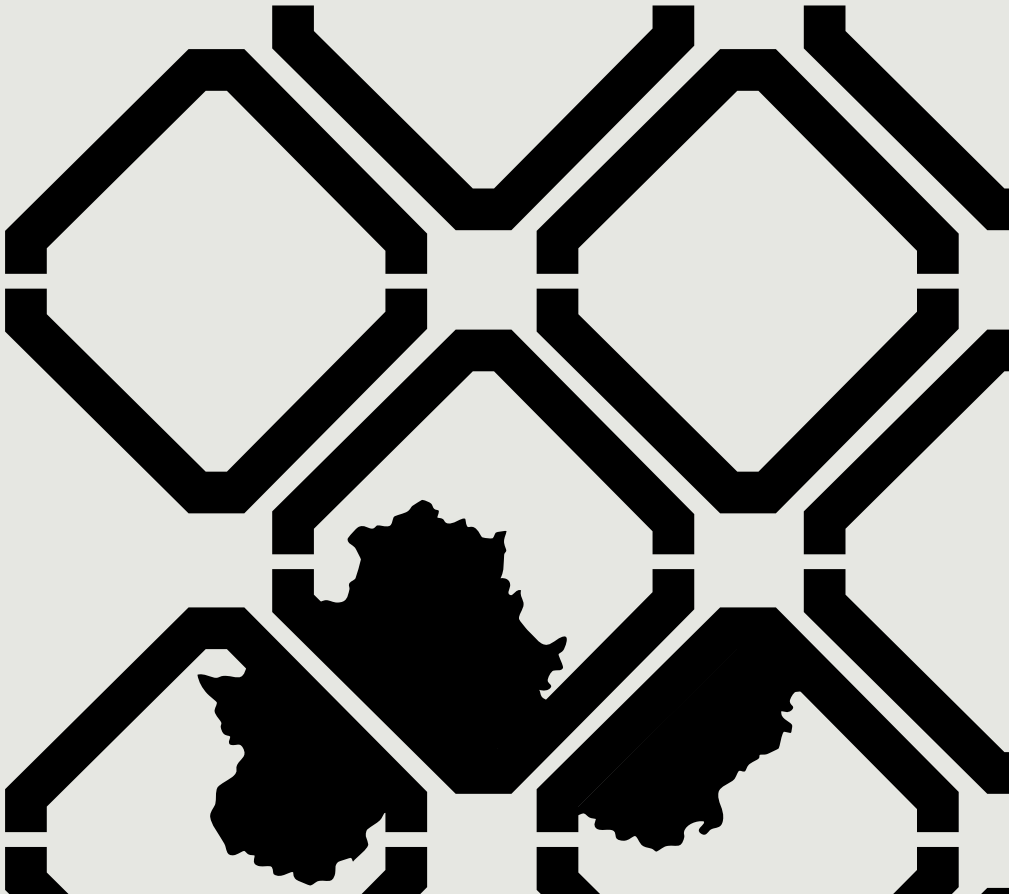
- *Proyecto Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030*
- *Borrador Plan Nacional de Renovación de Edificios*
- *Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*
- *Plan VIVE, Comunitat Valenciana*
- *Plan Aragón Más Vivienda*
- *Plan Acción Vivienda 2026-2030, Castilla La Mancha*
- *Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, Euskadi*

Estrategias territoriales, urbanas y de desarrollo sostenible

- *Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura*
- *Estrategia de Transformación Digital de Extremadura 2027*
- *Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León*
- *Libro Blanco de la Rehabilitación de Viviendas, Euskadi*
- *Libro Blanco de la Vivienda Social Industrializada, Euskadi*
- *Modelos de Financiación para el Fomento la Rehabilitación Energética de Edificios y Viviendas en la UE, Observatorio Vasco de la Vivienda*

Esta bibliografía constituye un soporte esencial para la elaboración, ejecución y evaluación del Plan, y servirá asimismo como referencia para futuras revisiones, actualizaciones normativas y procesos de mejora continua, reforzando el compromiso de la Junta de Extremadura con una política de vivienda, rehabilitación y suelo basada en el marco normativo, el conocimiento, la evidencia y la transparencia.

ANEXOS



ANEXO I. CONTEXTO GLOBAL, EUROPEO Y NACIONAL.

La elaboración del *Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2026 - 2030 de la Comunidad de Extremadura* requiere partir de un diagnóstico sólido que permita comprender no solo la situación habitacional de Extremadura, sino también las dinámicas globales, europeas y nacionales que influyen directa o indirectamente en el territorio. El mercado de la vivienda es un sistema profundamente interconectado, condicionado por tendencias suprarregionales - económicas, demográficas, financieras, tecnológicas y normativas - que determinan la evolución de la oferta, la demanda, los precios y la accesibilidad en cada Comunidad Autónoma. Analizar estos distintos niveles permite contextualizar los retos presentes, identificar dependencias externas, anticipar escenarios y garantizar que las políticas regionales se diseñan de forma coherente con los marcos estratégicos y regulatorios superiores.

Además, comprender el contexto global, europeo y estatal es imprescindible para explicar por qué Extremadura experimenta determinados fenómenos estructurales -como el incremento de costes, el envejecimiento del parque residencial, las dificultades de emancipación juvenil o la tensión entre áreas urbanas y rurales - que no pueden interpretarse únicamente desde la escala regional. El diagnóstico multiescalar permite así fundamentar las decisiones del Plan, alinear sus objetivos con las agendas internacionales y europeas, aprovechar oportunidades de financiación y cooperación, y asegurar que las propuestas responden a un análisis riguroso, comparado y plenamente conectado con las transformaciones que están redefiniendo las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo en el conjunto del país y del continente.

Contexto Global

En los últimos años, la vivienda ha dejado de ser un desafío sectorial para convertirse en uno de los grandes problemas estructurales del siglo XXI. Organismos internacionales como el Foro Económico Mundial, Naciones Unidas, la OCDE y la Unión Europea coinciden en señalar que el mundo atraviesa una **crisis global de la vivienda**, caracterizada por una creciente dificultad para acceder a viviendas dignas y asequibles, tanto en propiedad como en alquiler.

La escasez de vivienda accesible ya no es un fenómeno localizado: **afecta simultáneamente a grandes ciudades, áreas metropolitanas, regiones rurales y países en desarrollo**, impulsada por la presión demográfica, la urbanización acelerada, la rigidez de los mercados y la insuficiente inversión en vivienda social y asequible.

El Foro Económico Mundial advierte que, si no se actúa de forma coordinada, el déficit global de vivienda podría superar los **300 millones de unidades antes de 2030**, agravando las tensiones económicas y sociales existentes. Naciones Unidas señala que **más de 1.800 millones de personas** viven actualmente en viviendas inadecuadas o inseguras, y aproximadamente **100 millones** carecen de vivienda en sentido estricto.

La asequibilidad de la vivienda ha pasado de ser un problema de equidad a convertirse en un **riesgo económico sistémico**. Cuando trabajadores esenciales - docentes, sanitarios, policías, personal de cuidados, personas jóvenes profesionales - no pueden permitirse vivir en las comunidades donde trabajan, se deteriora la estructura económica, social y productiva de los territorios. Entre los efectos más reconocidos:

+ Reducción de la oferta de servicios esenciales.
+ Menor capacidad de atracción y retención de talento.
+ Aumento de la desigualdad y polarización social.
+ Despoblación de áreas rurales y envejecimiento acelerado.
+ Fragmentación urbana y disminución de la cohesión social.
+ Ralentización del crecimiento económico.

En palabras del Banco Mundial, la vivienda asequible es "**un catalizador para el desarrollo económico sostenible**".

El informe **Ipsos Housing Monitor 2025**[24] realizado en 30 países en respuesta a la creciente atención que se presta a la vivienda y a la influencia que tiene en la economía, la sociedad y la política, explora las percepciones de la gente sobre su propia situación y aspiraciones en materia de vivienda, y lo que piensan sobre los esfuerzos para mejorar la situación.

La crisis de la vivienda está relacionada con varios factores, entre ellos la oferta de nuevas viviendas, el aumento de los precios de la vivienda y de los alquileres, las malas condiciones de las viviendas, la insuficiente protección de los arrendatarios y el aumento del número de personas sin hogar.

Su naturaleza y alcance varían según las regiones y los mercados (así como dentro de ellos), pero esta encuesta encuentra muchos puntos en común en la opinión pública.

El informe refleja una situación global de inquietud y desafío frente al acceso a una vivienda adecuada. A continuación, se resumen los principales resultados de esta encuesta en el ámbito global:

+ Los datos recogidos en 30 países muestran que, aunque seis de cada diez personas declaran estar satisfechas con su situación actual de vivienda, esta percepción positiva contrasta con un diagnóstico generalizado de preocupación estructural. A escala global, se percibe que el sistema de vivienda no funciona adecuadamente.
+ La mayoría de la ciudadanía considera que su país no está prestando suficiente atención al problema habitacional. De hecho, una de cada dos personas (52%) cree que su país avanza en la dirección equivocada en materia de vivienda, mientras que solo el 28% opina que la tendencia es favorable. El pesimismo es especialmente intenso en Europa.
+ Países Bajos (77%), España (76%) y Corea del Sur (70%) encabezan la lista de países donde se considera que la situación del mercado residencial está deteriorándose.

24 *El Ipsos Housing Monitor 2025 es una encuesta en 30 países que examina la percepción pública sobre las situaciones de vivienda, las aspiraciones y la eficacia de las acciones gubernamentales en materia de vivienda.*

Esta visión crítica se acompaña de una falta de confianza en la acción gubernamental, especialmente en el ámbito europeo. Países como Países Bajos (69%) y Hungría (63%) muestran un fuerte desapego respecto a la capacidad de sus gobiernos para abordar eficazmente los problemas de vivienda.

A pesar de ello, también existen zonas de optimismo, especialmente en Asia, donde la mayoría percibe avances positivos: Singapur (66%), Tailandia (64%), Malasia (56%) e India (55%) consideran que sus países se están moviendo en la dirección correcta en materia habitacional.

Por otra parte, la encuesta revela un amplio consenso global: el 78% de la población cree que todas las personas tienen derecho a ser propietarias de una vivienda. No obstante, en regiones como América Latina o Indonesia se observa una forma de "polifasia cognitiva[25]": la ciudadanía mantiene simultáneamente la convicción de que todos deberían poder acceder a la propiedad y, al mismo tiempo, la idea de que las sociedades están excesivamente centradas en este modelo.

La mayoría de los países encuestados - con la excepción de uno - coinciden en un diagnóstico común: **las personas jóvenes de hoy enfrentarán serias dificultades para acceder a una vivienda adecuada**. Esta percepción está profundamente extendida y se refleja en la opinión global: siete de cada diez personas (71%) en los 30 países analizados consideran que, incluso contando con un empleo estable y bien remunerado, las personas jóvenes tendrán problemas para conseguir una vivienda que responda a sus necesidades.

La dificultad no se percibe únicamente en comparación con la situación actual, sino también en términos generacionales. Siete de cada diez menores de 35 años (70%) afirman que hoy es más complicado comprar o alquilar una vivienda para emanciparse que lo fue para sus padres. Llama la atención que esta visión no es exclusiva de las personas jóvenes: el 68% de las personas de 35 a 49 años y el 64% de quienes tienen entre 50 y 74 años consideran que las nuevas generaciones lo tienen más difícil que las anteriores.

En este contexto, la percepción sobre la evolución reciente de los precios es también pesimista. En 28 de los 30 países, la mayoría de la población cree que el precio de la vivienda en propiedad ha subido durante el último año. Aunque esta percepción es correcta en la mayoría de los casos - los precios han aumentado en 25 países - existen excepciones llamativas: en Alemania, el 69% piensa que los precios han subido, cuando en realidad han caído un 2,6%; y en Francia, el 58% cree que han aumentado, pese a registrar una bajada del 5%.

Mirando hacia el futuro, la confianza es aún menor. El 67% de los encuestados espera que los precios de compra continúen aumentando en los próximos 12 meses, y el 71% prevé un incremento del precio del alquiler. Esta expectativa de encarecimiento alimenta un clima de preocupación creciente: seis de cada diez personas rechazan la idea de que el aumento del precio de la vivienda sea beneficioso, tanto para ellas mismas (57%) como para sus países (60%).

A ello se suma la inquietud por la capacidad de afrontar los gastos habitacionales. Cuatro de cada diez ciudadanos (37%) ya muestran preocupación por poder pagar su hipoteca o alquiler, porcentaje que asciende al 57% en Turquía. Y el temor va en aumento: un 38%

25 La polifasia cognitiva es la capacidad de que en una misma representación u objeto coexistan significados, procesos y emociones contradictorias.

cree que su situación será aún más complicada dentro de un año, una cifra que alcanza el 58% también en Turquía.

En conjunto, estos datos reflejan una percepción generalizada de incertidumbre, dificultad y vulnerabilidad en torno al acceso a la vivienda, especialmente para la población joven, y muestran la urgencia de políticas públicas coordinadas que permitan revertir esta tendencia.

Casi tres cuartas partes de la población mundial (72%) consideran que **disponer de una vivienda en propiedad sigue siendo una aspiración fundamental**, y un 60% afirma que resulta difícil sentirse seguro en la vida sin ese respaldo. **La vivienda, más que un activo, continúa percibiéndose como un pilar de estabilidad vital y de proyección de futuro**.

Las diferencias entre propietarios y arrendatarios son profundas y revelan brechas crecientes en bienestar y estabilidad residencial. Mientras el 70% de las personas propietarias (tanto con hipoteca como con vivienda ya pagada) se declaran satisfechas con su situación habitacional, entre los inquilinos esta cifra cae drásticamente hasta el 47%.

La preocupación por el coste de la vivienda también refleja esta desigualdad. Solo algo más de un tercio de quienes tienen hipoteca (36%) manifiestan dificultades para afrontar sus cuotas, frente a prácticamente la mitad de los arrendatarios (49%), que ya hoy temen no poder asumir el alquiler. Esta incertidumbre aumenta cuando se proyecta a futuro, subrayando la fragilidad del mercado del alquiler en numerosos países.

El deseo de acceder a la propiedad está muy extendido: siete de cada diez inquilinos (71%) afirman que les gustaría ser propietarios de una vivienda. No obstante, más de la mitad (56%) (y la mayoría en 21 de los 30 países encuestados) no creen que puedan permitírselo nunca. Esta percepción de la vivienda como un bien inalcanzable es especialmente elevada en Alemania (70%), Australia (69%) y Japón (68%).

Al mismo tiempo, una mayoría clara de la población (59%, con variaciones por país) considera que existe un desequilibrio de poder en el mercado del alquiler y que es "demasiado fácil para los propietarios aprovecharse de los arrendatarios". Este sentimiento es significativamente más alto entre quienes viven de alquiler (66%) que entre los propietarios (57%), reflejando tensiones estructurales en la relación entre oferta y demanda.

En conjunto, estos resultados evidencian una realidad: para millones de personas, el acceso a la propiedad se percibe cada vez más lejano, mientras que vivir de alquiler se ha vuelto más precario y menos asequible. La vivienda continúa siendo un ideal universal, pero la forma de alcanzarlo - y la capacidad real de hacerlo - está profundamente marcada por factores generacionales, económicos y territoriales.

La Unión Europea, así como otros organismos internacionales reconocen la senda o camino para el acceso a la vivienda (*housing continuum*) como representación gráfica de la gama de opciones residenciales, desde soluciones habitacionales de emergencia hasta varios tipos de viviendas asequibles (es decir, viviendas subsidiadas o con apoyo estatal) y viviendas de mercado. Este abanico de soluciones marca también un itinerario vital, deseable para cualquier persona, en la que el individuo tiene la posibilidad de evolucionar en cuanto a una mayor estabilidad en lo que se refiere a la vivienda, lo que repercute finalmente en una mayor estabilidad general.



Fuente: The Housing Partnership ACTION PLAN. Agenda Urbana Europea

Nota: se incluyen algunas opciones, a modo de ejemplo, pero no está limitado solo a estas

De este itinerario se extrae también el concepto de "vivienda asequible", que va desde la vivienda social hasta la vivienda protegida en régimen de propiedad. Estos escalones habitacionales se encuentran íntimamente relacionados con el poder adquisitivo y la tasa de esfuerzo, de manera que la "vivienda de emergencia" y la "vivienda asequible" atienden a las necesidades de la población con ingresos más bajos, hasta la franja media-baja. También de aquí se deduce, por tanto, el papel que los gobiernos deben asumir en esta materia, como proveedores de estas diferentes soluciones.

Esto no quiere decir que deban enfrentar de manera directa la construcción o gestión de estas viviendas, sino que son responsables de que se materialicen, lo que puede venir derivado del uso de diferentes fórmulas entre las que cada vez cogen más fuerza aquellas que cuentan con la colaboración del ámbito privado. Esta colaboración público-privada garantiza la sostenibilidad económica para las administraciones, pero también una mayor agilidad y flexibilidad a la hora de aportar soluciones, ofrecidas por la empresa privada.

En cuanto a las características de una buena vivienda, este concepto no es universal ni homogéneo. La cultura, las tradiciones y las dinámicas sociales determinan profundamente cómo entendemos el hogar, qué esperamos de él y cómo lo habitamos. El informe muestra que las preferencias y prioridades en materia residencial varían significativamente entre países, reflejando no sólo diferencias económicas o urbanísticas, sino también valores profundamente arraigados.

La vivienda es, en primer lugar, un espacio de protección y refugio: un lugar donde las personas pueden sentirse seguras, desconectar del exterior y desarrollar su vida familiar. Sin embargo, lo que cada sociedad considera esencial para ese bienestar doméstico difiere notablemente. La privacidad, por ejemplo, es un valor central en muchos países, pero en otros se percibe de forma más flexible, especialmente donde predomina la vida comunitaria o familiar extensa. Esto explica que, en determinados contextos, vivir en apartamento se considere más adecuado o práctico que una vivienda unifamiliar.

El modo en que organizamos nuestro espacio también tiene un fuerte componente cultural. La distribución de las estancias, la importancia concedida a la decoración, la presencia de zonas compartidas o la separación entre áreas de trabajo y descanso

responden tanto a hábitos cotidianos como a concepciones simbólicas del hogar. En este sentido, el auge de los espacios multifuncionales - que integran trabajo, ocio y vida familiar - no sólo responde a la digitalización o a nuevas maneras de trabajar, sino también a la adaptación de modelos tradicionales a la vida urbana contemporánea y a unas mejores condiciones de igualdad entre los roles de mujeres y hombres en el hogar.

Más allá de la funcionalidad, la vivienda sigue siendo un elemento clave de identidad. A través de la arquitectura, los objetos o la forma de ocupar el espacio, las personas expresan quiénes son, de dónde vienen y qué valoran. La vivienda, por tanto, es también un lenguaje cultural: una representación íntima y visible de nuestras aspiraciones y modos de vida.

Según los encuestados del informe, las características más valoradas de una vivienda son:

+ Buena relación calidad-precio (47 %).
+ Buena ubicación (45 %).
+ También se valoran la baja criminalidad (33 %), buen transporte público (29 %) y buena infraestructura local (25 %).
+ Preferencias del tipo de vivienda según cultura y región:
+ En Asia y América Latina, la preferencia recae en casas unifamiliares en ciudad.
+ En muchos países occidentales, se prefiere una casa rural.
+ En España, como en Italia, Corea del Sur o Singapur, hay una clara inclinación por vivir en apartamento.

En resumen, el análisis de las tendencias globales sobre vivienda revela un escenario marcado por la preocupación social, la desigualdad en el acceso y la creciente distancia entre las necesidades reales de la población y la capacidad del mercado para responder a ellas. El Ipsos Housing Monitor 2025 ofrece una mirada precisa y comparada a estas percepciones, identificando los factores que más influyen en la estabilidad residencial de las personas y en la cohesión de nuestras comunidades.

El siguiente resumen visual de prioridades sintetiza los hallazgos más relevantes, permitiendo identificar de forma clara los ámbitos donde es imprescindible actuar: **asequibilidad, apoyo a personas jóvenes, fortalecimiento del alquiler estable, impulso a la vivienda asequible y adaptación del parque habitacional a nuevas realidades sociales y culturales**.

Se trata, en definitiva, de un **mapa estratégico que orienta la toma de decisiones públicas y contribuye a definir un nuevo marco de políticas** de vivienda, rehabilitación y suelo centrado en las personas, sensible a la diversidad territorial y alineado con las demandas emergentes de la ciudadanía.

Eje	Problema identificado	Prioridad estratégica
Asequibilidad	Precios y alquileres en ascenso; inseguridad económica	Parque público + movilización vacía + confianza
Juventud	Dificultad extrema de emancipación	Vivienda joven, ayudas a entrada, alquiler asequible
Alquiler	Satisfacción baja; percepción de precariedad	Alquiler asequible, profesionalización
Territorio	Tensión urbana y abandono rural	Regeneración + vivienda rural + densificación
Calidad y diseño	Cambios culturales y del estilo de vida	Industrialización, calidad, flexibilidad
Confianza pública	Percepción de inacción institucional	Transparencia, digitalización, seguimiento

Contexto Europeo

Para la presidenta de la Comisión Europea, **Ursula von der Leyen**, la vivienda se ha consolidado como **uno de los principales desafíos sociales, económicos y democráticos de la Europa contemporánea**. Esta afirmación no responde únicamente a una lectura política coyuntural, sino que se apoya en un diagnóstico técnico ampliamente compartido por los principales organismos internacionales y por estudios especializados, entre los que destaca el **Deloitte Property Index 2025**[26], que confirma la persistencia y profundización de **tensiones estructurales en los mercados residenciales europeos**.

El análisis comparado de Deloitte revela que el mercado de la vivienda en Europa atraviesa una **fase de desequilibrio prolongado**, resultado de la combinación de varios factores convergentes: una **oferta insuficiente de vivienda nueva**, un **crecimiento sostenido de los precios**, el **encarecimiento del acceso a la financiación** y una **transformación acelerada de las dinámicas demográficas y laborales**. Desde 2015, los precios residenciales han aumentado de forma generalizada en la mayor parte de los Estados miembros, mientras que la producción de vivienda no ha sido capaz de acompasar ni el crecimiento de la demanda ni los cambios en la estructura de los hogares (hogares más pequeños, envejecimiento poblacional y mayor movilidad laboral).

El informe de Deloitte subraya que esta **brecha estructural entre oferta y demanda** es especialmente acusada en los países del sur, centro y este de Europa, donde el número de viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes se sitúa de forma sistemática por debajo de los niveles necesarios para garantizar un funcionamiento equilibrado del mercado. A ello se suma el impacto de los **mayores costes de**

26 *Deloitte Real Estate Property Index 2025: informe anual publicado por la consultora global Deloitte que analiza el mercado residencial en los países europeos.*

construcción, derivados del encarecimiento de los materiales, de la energía y de las exigencias regulatorias vinculadas a la transición verde, factores que han ralentizado el inicio de nuevos proyectos residenciales, especialmente de vivienda asequible.

Como consecuencia directa, la **accesibilidad residencial se ha deteriorado de manera significativa**, convirtiéndose en uno de los principales vectores de desigualdad social en Europa. El informe constata que, en numerosas capitales y grandes áreas metropolitanas, el número de **salarios anuales necesarios para adquirir una vivienda estándar ha alcanzado máximos históricos**. Ciudades como Ámsterdam, París, Praga, Atenas, Lisboa o Barcelona se sitúan entre las menos asequibles del continente, con ratios que excluyen de facto del mercado a amplias capas de la población. Esta pérdida de accesibilidad afecta de manera especialmente intensa a personas jóvenes, hogares de renta media y baja, trabajadores esenciales y nuevos residentes urbanos, comprometiendo los procesos de emancipación, movilidad laboral y cohesión social.

En este contexto, Ursula von der Leyen ha insistido de forma reiterada en que la crisis de la vivienda **no puede entenderse como un problema meramente inmobiliario**, **sino como una crisis social estructural** que erosiona la cohesión interna de las sociedades europeas, profundiza las desigualdades territoriales y amenaza la competitividad económica del continente. El informe de Deloitte refuerza esta visión al señalar que la dificultad de acceso a la vivienda se ha convertido en un **factor crítico para la atracción y retención de talento**, **el correcto funcionamiento de los mercados de trabajo urbanos y la sostenibilidad de los sistemas de bienestar europeos**.

El escenario se ha visto además **agravado por el nuevo entorno macroeconómico**. El endurecimiento de la política monetaria y el aumento acumulado de los tipos de interés han incrementado de forma sustancial el coste de la financiación hipotecaria, reduciendo la capacidad de compra de los hogares y desplazando parte de la demanda hacia el mercado del alquiler. Sin embargo, el informe advierte que este mercado presenta también una **oferta claramente insuficiente**, lo que ha impulsado una fuerte presión alcista sobre los precios del alquiler en la mayoría de los países europeos. Aunque han emergido nuevos modelos de promoción, como el *build-to-rent*, el informe concluye que su impacto sigue siendo limitado y no ha logrado compensar el déficit estructural existente.

Consciente de la gravedad de la situación, el 10 de septiembre de 2025, Von der Leyen anunció una decisión histórica: **la primera cumbre de la Unión Europea dedicada exclusivamente al desafío de la vivienda**. Su objetivo es claro: **colocar la vivienda en el centro de la agenda europea** y abordarla como, lo que realmente es, **un derecho social reconocido en el Pilar Europeo de Derechos Sociales y un pilar imprescindible para la cohesión y la prosperidad del proyecto europeo**.

Su visión se estructura sobre varios ejes:

1. **Europa necesita un nuevo pacto sobre la vivienda**. Von der Leyen ha defendido que la vivienda debe considerarse una infraestructura esencial, tan estratégica como la energía, el transporte o la transición digital. Garantizar un hogar asequible no solo protege a las personas, sino que sostiene el funcionamiento de las ciudades, la movilidad laboral, la igualdad de oportunidades y la estabilidad económica.

2. **Dar una respuesta europea, coordinada y ambiciosa**. Bajo su liderazgo, la Comisión presentará antes de que finalice el año tres iniciativas urgentes:

    * **Primer Plan Europeo de Vivienda Asequible**, elaborado con aportaciones de todos los agentes implicados.
    * **Revisión del marco europeo de ayudas de Estado**, para que los gobiernos nacionales puedan desplegar instrumentos financieros más eficaces y ágiles para construir vivienda.
    * **Iniciativa europea sobre los alquileres de corta duración** (*short-term rentals*), para regular un fenómeno que está tensionando drásticamente los mercados urbanos.

    Estas medidas se suman a pasos previos decisivos, como la creación del primer **Comisario Europeo de Vivienda** y la puesta en marcha del **Housing Task Force**, encargado de diseñar soluciones, aportar asistencia técnica y movilizar financiación europea para municipios y regiones.

3. **Construir cohesión social para fortalecer Europa**. En su visión, garantizar el derecho a la vivienda es indispensable para proteger la democracia, mantener la cohesión social y reforzar el modelo europeo de bienestar. La presidenta alerta de los riesgos de una Europa fracturada entre quienes pueden vivir en entornos seguros y quienes quedan excluidos de la ciudad o expulsados del mercado residencial.

4. **Llamamiento a la acción colectiva**.Von der Leyen ha sido categórica al señalar que esta crisis no puede abordarse solo desde Bruselas: requiere la participación coordinada de gobiernos nacionales, regiones, municipios, sector privado, legisladores y sociedad civil. Su mensaje es firme: **la vivienda debe dejar de ser un campo de tensión para convertirse en un terreno de compromiso compartido**.

Estas iniciativas reflejan un **cambio de paradigma**: la vivienda deja de ser un ámbito residual o exclusivamente nacional para convertirse en una **prioridad estratégica del proyecto europeo.**

Esta visión política converge plenamente con las conclusiones del Deloitte Property Index 2025, que insiste en la necesidad de **políticas públicas estructurales, coordinadas y de largo plazo**, capaces de actuar simultáneamente sobre la oferta, la regulación, la financiación y la calidad del parque residencial. El informe destaca, en particular, la importancia de:

+ Incrementar de forma sostenida la producción de **vivienda asequible**.
+ Reforzar el **papel del sector público** como impulsor, regulador y garante de la función social de la vivienda.
+ Adaptar los **marcos normativos y financieros** para facilitar la inversión responsable.
+ Integrar la política de vivienda con los objetivos de transición verde, eficiencia energética e innovación constructiva, señalando la rehabilitación del parque existente y la construcción industrializada como palancas estratégicas.

La visión de Ursula von der Leyen se apoya, en definitiva, en una idea central: Europa no puede aspirar a una transición verde, digital y socialmente justa si no garantiza previamente el acceso efectivo a una vivienda digna, segura y asequible.

Este diagnóstico europeo refuerza la necesidad de que las políticas nacionales y regionales de vivienda, rehabilitación y suelo se alineen con este enfoque integrado, anticipando los retos demográficos, económicos y climáticos del siglo XXI y situando la vivienda en el corazón de la acción pública.

Contexto Nacional

En el ámbito nacional, la situación actual del mercado residencial en España pone de manifiesto la existencia de **tensiones estructurales persistentes** que afectan de forma directa al acceso a la vivienda, a la estabilidad habitacional de los hogares y a la cohesión social. El análisis conjunto de los principales indicadores disponibles dibuja un escenario caracterizado por el **incremento sostenido de los precios**, una **oferta insuficiente** (especialmente en el mercado del alquiler), un **parque edificado envejecido** y **marcadas desigualdades territoriales**. Este contexto configura un reto de primer orden para las políticas públicas y exige una **respuesta integral, coordinada y sostenida en el tiempo**.

España dispone en 2023 de un parque total de **26,9 millones de viviendas**, de las cuales **19,1 millones** constituyen residencia principal, mientras que **7,7 millones** corresponden a viviendas no principales (vacías, segundas residencias u otros usos). Este reparto evidencia que, pese a tratarse de un parque cuantitativamente amplio, existe una **proporción muy significativa de vivienda no destinada a uso habitual**, especialmente concentrada en áreas litorales y territorios turísticos, donde en determinados municipios supera el **30%** del total.

El **stock de vivienda nueva** se sitúa en **447.691 unidades**, lo que representa únicamente el **1,66% del parque total**, con un crecimiento interanual muy limitado (**+0,71%**). Esta evolución confirma que la producción de vivienda nueva **no crece al ritmo que demandan las dinámicas demográficas y económicas**, lo que incrementa la presión sobre los precios tanto en el mercado de compraventa como en el alquiler. La combinación de una oferta nueva insuficiente y una elevada concentración de vivienda no habitual constituye uno de los principales **factores estructurales de desequilibrio del sistema residencial**.

En el mercado del alquiler, la situación es especialmente restrictiva. En 2025, la oferta disponible asciende a **77.189 viviendas**, una cifra claramente insuficiente para un país con casi **50 millones de habitantes**. Además, la distribución territorial es muy desigual: **Madrid y Cataluña concentran cerca del 26%** del total de la oferta, mientras que en comunidades como **Extremadura** la disponibilidad apenas alcanza las **961 viviendas**. Esta escasez estructural incrementa la presión sobre los precios y limita gravemente las opciones de acceso, especialmente para personas jóvenes y hogares con menor capacidad adquisitiva.

En paralelo, la oferta de vivienda en venta alcanza las 465.476 unidades, con mayor presencia en Cataluña, Comunidad Valenciana y Andalucía. Los datos notariales muestran un incremento sostenido de las compraventas en todas las comunidades autónomas entre 2021 y 2025, incluso en un contexto de encarecimiento de precios, lo que evidencia una demanda robusta y resiliente.

Según la **Estadística Registral Inmobiliaria** (ERI)[27] correspondiente al tercer trimestre de 2025, el mercado inmobiliario español mantiene una evolución claramente expansiva. El **Índice de Precios de la Vivienda de Ventas Repetidas** (IPVVR) alcanzó un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del **3,4%**, acumulando dos trimestres consecutivos de moderación en el ritmo de crecimiento. En términos interanuales, la tasa se situó en el **15,2%**, y el nivel de precios se encuentra un **26% por encima de los máximos de 2007**. Desde los mínimos de 2014, el incremento acumulado alcanza el **104,7%**, lo que refleja una revalorización sostenida a largo plazo.

El **precio medio de la vivienda** intensificó igualmente su tendencia alcista, con un aumento trimestral del **2,3%** y una tasa interanual del **9,6%**, situándose en **2.303 €/m²**, máximo histórico de la serie. Tanto la vivienda usada (**2.275 €/m²**) como la vivienda nueva (**2.412 €/m²**) alcanzaron también valores máximos, si bien con un crecimiento más moderado en esta última.

Desde una perspectiva territorial, los precios más elevados se concentran en la **Comunidad de Madrid, Islas Baleares, País Vasco y Cataluña**, así como en determinadas provincias y capitales - Madrid, Illes Balears, Gipuzkoa, Barcelona o San Sebastián - donde los valores superan ampliamente la media nacional, acentuando las **desigualdades territoriales**.

La actividad de compraventa registró en el tercer trimestre **174.384 operaciones**, con un crecimiento trimestral del **1,9%** y un incremento interanual del **4,7%**, alcanzando el segundo mayor volumen desde 2007. En los últimos doce meses se contabilizaron **699.638 compraventas**, máximo desde 2008. La vivienda usada concentra el **79,3%** del total, mientras que la vivienda nueva representa el **20,7%**, de la cual únicamente un **1,44%** corresponde a vivienda protegida, lo que pone de manifiesto la **escasa presencia relativa de este segmento**.

La demanda extranjera mantiene un peso relevante (**13,6%** de las compraventas), con especial incidencia en comunidades turísticas como **Islas Baleares, Comunidad Valenciana, Canarias y Andalucía**, influyendo de manera significativa en la tensión de determinados mercados locales.

En el ámbito financiero, el número de hipotecas sobre vivienda se mantuvo estable (**123.483 operaciones**), representando el **70,8%** de las compraventas. El endeudamiento hipotecario medio por vivienda alcanzó los **167.828 €**, máximo histórico, mientras que el endeudamiento por metro cuadrado se situó en **1.729 €/m²**. No obstante, persisten **importantes diferencias territoriales**, siendo comunidades como **Extremadura** las que presentan niveles de endeudamiento más reducidos.

Los **indicadores de accesibilidad** muestran un claro deterioro. La cuota hipotecaria mensual media se situó en **786,2 €**, con un incremento trimestral del **5,1%**, representando el **33,6% del coste salarial medio**, umbral que en varias comunidades supera los

27 *Estadística Registral Inmobiliaria: informe trimestral publicado por el Colegio de Registradores de la Propiedad de España en base a la información procesada que se recibe tanto de los Registros Mercantiles (ámbito mercantil y concursal) como de los Registros de la Propiedad (mercado inmobiliario e hipotecario).*

niveles considerados sostenibles. En contraste, algunas regiones mantienen condiciones más favorables, evidenciando una **brecha creciente en el acceso a la vivienda**.

En materia de **vulnerabilidad residencial**, en 2025 se registraron **7.334 desahucios**, una cifra inferior a la de 2022, pero aún significativa en términos estructurales. El **sinhogarismo** continúa siendo un reto relevante, con **28.552 personas sin hogar** registradas en 2022 y una elevada ocupación de los recursos disponibles (**86,2%**), lo que confirma un **sistema de protección residencial tensionado y con escaso margen de respuesta**.

En conjunto, el mercado residencial español se caracteriza por una fuerte presión sobre los precios, un dinamismo sostenido de la demanda, una oferta insuficiente de vivienda asequible y un deterioro progresivo de la accesibilidad, especialmente en los principales ámbitos urbanos y turísticos. Este diagnóstico refuerza la necesidad de políticas públicas activas de vivienda, rehabilitación y suelo orientadas a incrementar la oferta asequible y protegida, equilibrar el mercado del alquiler, mejorar la accesibilidad y garantizar la función social de la vivienda como pilar esencial de la cohesión social y territorial.

A este contexto actual hay que añadir la proyección de demanda futura y el potencial de crecimiento real de la oferta residencial en España. Según el Informe de Suelo 2026[28] entre el cierre de **2025** y **2037** se crearán en España alrededor de **3,2 millones** de nuevos hogares. Estas cifras implican que, para no incrementar el déficit de vivienda ya acumulado, sería necesario sostener un ritmo medio de **178.000** viviendas nuevas al año. No obstante, aun siendo un volumen **76 %** superior al registrado en la actualidad, dicho ritmo **no** resultaría suficiente para absorber la nueva demanda y **simultáneamente** corregir el déficit existente: con **178.000** viviendas/año durante los próximos **12** ejercicios, España alcanzaría **2038** manteniendo un **déficit estructural** en torno a **640.000** viviendas.

En consecuencia, si además de atender la demanda prevista para **2026–2037** se pretende **corregir gradualmente** el déficit acumulado en la última década y **alcanzar el equilibrio** en **2038**, sería preciso sostener un ritmo de promoción **superior a 230.000** viviendas anuales, esto es, aproximadamente un **128 %** por encima del nivel de producción observado en **2024**, máximo de la última década.

Conviene subrayar que estas estimaciones se fundamentan en un **escenario conservador** de generación de hogares hasta **2037** y en la **corrección paulatina** del déficit reciente, hipótesis que podrían no ajustarse por completo a determinadas **expectativas sociales** si se optase por reducir el déficit en un plazo **anterior** a **2037**, circunstancia que requeriría **intensificar significativamente** el *pipeline* de nueva vivienda en los próximos cinco años.

La **capacidad efectiva** del sistema para atender estos objetivos está condicionada, entre otros factores, por la **disponibilidad de suelo residencial finalista**. Aunque las bolsas de suelo identificadas agregan un potencial teórico próximo a **7 millones** de viviendas, la realidad operativa es sustancialmente distinta: una **mayoría** del suelo con potencial edificatorio permanece **sin urbanizar** y una fracción relevante del resto se halla en **fases iniciales o intermedias** del proceso, lejos de traducirse en vivienda disponible para nuevos hogares.

28 *Informe de Suelo 2026, Publicado por Atlas Real State Analytics ofrece un análisis integral del mercado de suelo residencial en España.*

En términos de superficie, **menos del 0,4 %** del suelo residencial total del país se encuentra actualmente **como finalista en fase de edificación**, y **menos del 0,5 %** del potencial estimado está realmente en **proceso de ejecución**. A ello se suman condicionantes **infraestructurales** que han adquirido creciente relevancia - la **adecuación de redes energéticas** y la **capacidad de transporte público y viario** en los principales polos urbanos -, cuyo estado y suficiencia resultan imprescindibles para que la nueva vivienda contribuya **de manera efectiva** a la absorción de la demanda futura.

En este marco, la planificación nacional debe articular **mecanismos de aceleración** del desarrollo urbanístico, mejorar la **disponibilidad de suelo apto** y coordinar inversiones en **infraestructuras críticas**, con el objeto de sostener un volumen de promoción coherente con la **prospectiva demográfica** y la **corrección del déficit estructural**.

A la falta de disponibilidad de suelo residencial finalista se une un **déficit estructural de mano de obra**[29] en el sector de la construcción que se ha intensificado desde 2023 y que afecta con especial gravedad a la **construcción residencial**, constituyendo hoy la **principal limitación** para el desarrollo de la actividad según las empresas del sector. Este fenómeno no es exclusivo de España, sino que se observa también en el conjunto de la eurozona, extendiéndose tanto a la edificación como a la obra civil.

Entre 2016 y 2024, el número de **vacantes sin cubrir** en la construcción se **cuadruplicó**, hasta representar cerca del **0,5% del total de ocupados**, un valor muy superior al de otras ramas productivas. Al mismo tiempo, el **peso de la construcción en el empleo nacional** continúa por debajo de sus promedios históricos, situándose en marzo de 2025 en un 6,8% del total de ocupados, más de **dos puntos por debajo** del promedio de las últimas tres décadas.

A ello se suma un acusado **envejecimiento de la fuerza laboral**: más del **55% de los trabajadores** tiene más de 45 años, una proporción superior a la del resto de sectores. Aunque desde 2022 se aprecia un leve rejuvenecimiento vinculado a la **llegada de población inmigrante**, este relevo generacional es insuficiente para compensar un patrón de envejecimiento consolidado. Paralelamente, la construcción presenta niveles de **formación inferiores** a la media europea, con una elevada proporción de trabajadores con baja cualificación y un bajo peso de empleados con estudios superiores, lo que contribuye a la **baja productividad** del sector en España.

Este conjunto de factores - **envejecimiento**, **escasez de mano de obra joven**, **incremento de vacantes**, **déficit formativo** y **dependencia creciente de la inmigración** - limita la capacidad del sector para aumentar su producción y afrontar los retos actuales de **incremento de vivienda asequible**, **rehabilitación energética** y **regeneración urbana**. Su impacto sobre la velocidad de ejecución de obras, la disponibilidad de empresas y la capacidad de respuesta ante nuevas promociones convierte la dimensión laboral en un **elemento crítico del contexto nacional** para la planificación de la política de vivienda 2026–2030.

Para completar el diagnóstico nacional, la financiación bancaria para la primera vivienda se ha convertido en una barrera determinante para la población joven y hogares solventes sin ahorro acumulado suficiente. Aunque el sistema financiero mantiene

29 *Informe "España | La escasez de mano de obra en el sector de la construcción" (junio 2025) del Observatorio Inmobiliario de BBVA Research.*

criterios prudenciales estables, financiación habitual de hasta el 80% del valor de compra o tasación, exigiendo que el comprador aporte el 20% de entrada más gastos e impuestos que sitúan el desembolso inicial total en torno al 30 - 35% del precio, este requisito de ahorro previo se ha vuelto el principal cuello de botella del acceso a la propiedad en buena parte del territorio.

El **Banco de España** constata, además, un **esfuerzo financiero** elevado y persistente: a cierre de 2024, la carga teórica para compra alcanzó el **34,4% de la renta**, y el hogar medio necesitó **7,25 años de salario bruto** para adquirir una vivienda, niveles que ayudan a explicar por qué muchas personas jóvenes, aun con ingresos adecuados, **no logran superar la barrera del ahorro inicial** requerido por la banca. Si bien se observa cierta **flexibilización puntual** (un aumento de hipotecas por encima del 80% del valor de tasación, aún minoritarias), el estándar del mercado sigue siendo el 80% y obliga a disponer de ese **ahorro del 30 - 35%** para cerrar la operación, especialmente cuando no hay avales familiares.

En respuesta, el Estado ha habilitado **avales públicos del ICO** para **primera vivienda** que **cubren hasta el 20%** (y hasta el **25%** en inmuebles energéticamente eficientes), reduciendo la barrera de entrada para **personas jóvenes y familias con menores**, siempre que acrediten solvencia bancaria; la efectividad de estos avales depende, en todo caso, de la **adhesión de las entidades** y del cumplimiento de los criterios de riesgo habituales (ratio de endeudamiento, estabilidad laboral, etc.).

ANEXO 2. TABLA DE DATOS ESTADÍSTICOS

La formulación de una política pública eficaz en materia de vivienda, rehabilitación y suelo exige partir de un conocimiento preciso, actualizado y verificable de la realidad habitacional de la región. Por ello, el presente Plan incorpora un conjunto estructurado de tablas de datos que reúnen los números más relevantes sobre oferta y demanda residencial, precios de mercado, acceso a la vivienda, características del parque edificado, dinámica demográfica y situación social de España en general y Extremadura en particular.

La integración de estos datos cumple una doble finalidad. Por un lado, sustenta el diagnóstico del Plan, permitiendo identificar con rigor los desafíos actuales: evolución de los precios, necesidades de vivienda asequible, envejecimiento del parque construido, desequilibrios territoriales, disponibilidad de suelo, vulnerabilidad residencial o dificultad de emancipación de la juventud, entre otros. Por otro, actúa como base técnica y operativa para orientar la toma de decisiones, priorizar intervenciones, asignar recursos, diseñar programas ajustados a la realidad de los municipios y evaluar el impacto de las políticas implementadas.

Estas tablas constituyen, por tanto, un instrumento esencial para garantizar la transparencia, objetividad y trazabilidad del Plan, al tiempo que facilitan la coordinación entre administraciones, la participación de los agentes sociales y la comunicación con la ciudadanía. Su actualización periódica permitirá monitorizar la evolución del mercado residencial y ajustar la planificación estratégica a las necesidades emergentes, asegurando que la respuesta pública sea eficaz, sostenible y alineada con el interés general.

a. Parque edificado

a) Parque de viviendas por Comunidades Autónomas y sus provincias

	2023		
CC.AA.	TOTAL	PRINCIPALES	NO PRINCIPALES
ESPAÑA	26.902.443	19.165.829	7.736.614
Andalucía	4.723.558	3.348.768	1.374.790
Almería	436.653	282.855	153.798
Cádiz	654.357	509.591	144.766
Córdoba	417.455	314.358	103.097
Granada	577.971	374.257	203.714
Huelva	322.475	213.923	108.552
Jaén	375.809	243.657	132.152
Málaga	1.013.066	697.488	315.578
Sevilla	925.772	712.639	213.133
Aragón	848.675	548.000	300.675
Huesca	173.091	98.151	74.940
Teruel	126.405	57.571	68.834
Zaragoza	549.179	392.278	156.901
Cantabria	681.370	451.404	229.966
Cantabria	661.447	468.464	192.983
Castilla y León	1.842.239	1.045.999	796.240

Ávila	172.665	70.270	102.395
Burgos	278.020	159.146	118.874
León	355.779	206.641	149.138
Palencia	116.974	69.978	46.996
Salamanca	247.199	144.740	102.459
Segovia	129.161	65.133	64.028
Soria	85.659	39.704	45.955
Valladolid	300.805	213.812	86.993
Zamora	155.977	76.575	79.402
Castilla La Mancha	1.359.803	824.501	535.302
Albacete	243.583	150.833	92.750
Ciudad Real	315.693	192.733	122.960
Cuenca	166.040	85.562	80.478
Guadalajara	191.087	109.727	81.360
Toledo	443.400	285.646	157.754
Cataluña	3.952.332	3.100.927	851.405
Barcelona	2.625.945	2.284.946	340.999
Girona	511.314	300.138	211.176
Lleida	257.420	163.981	93.439
Tarragona	557.653	351.862	205.791
C. Foral de Navarra	338.606	264.765	73.841
Navarra	338.606	264.765	73.841
Comunidad Valenciana	3.312.411	2.119.001	1.193.410
Alicante	1.362.460	797.240	565.220
Castellón	448.624	245.640	202.984
Valencia	1.501.327	1.076.121	425.206
Comunidad de Madrid	3.016.480	2.627.904	388.576
Madrid	3.016.480	2.627.904	388.576
Extremadura	703.882	443.050	260.832
Badajoz	401.462	269.977	131.485
Cáceres	302.420	173.073	129.347
Galicia	1.766.147	1.118.629	647.518
A Coruña	690.630	466.541	224.089
Lugo	269.873	138.820	131.053
Ourense	273.594	136.336	137.258
Pontevedra	532.050	376.932	155.118
Islas Baleares	661.447	468.464	192.983
Baleares	661.447	468.464	192.983
Islas Canarias	1.096.311	857.998	238.313
Las Palmas	555.831	444.473	111.358
S. C. de Tenerife	540.480	413.525	126.955
La Rioja	213.829	136.161	77.668
La Rioja	213.829	136.161	77.668
País Vasco	1.088.788	945.435	143.353
Álava	170.080	145.454	24.626

Guipúzcua	355.542	302.001	53.541
Vizcaya	563.166	497.980	65.186
Principado de Asturias	681.370	451.404	229.966
Asturias	681.370	451.404	229.966
Región de Murcia	850.906	570.275	280.631
Murcia	850.906	570.275	280.631
Ciudades Autónomas	58.381	51.387	6.994
Ceuta y Melilla	58.381	51.387	6.994

Fuente: *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*

b) Antigüedad del parque de viviendas

	<1940	1941-1960	1961-1980	1981-2007	2008-2014	2015-2020	>2020	TOTAL
TOTAL	**2.585.389**	**1.969.163**	**7.727.972**	**11.199.274**	**2.302.470**	**595.631**	**204.016**	**26.583.915**
Plurifamiliar	1.205.810	1.213.877	6.534.750	8.514.462	1.753.346	443.993	171.713	19.837.951
Unifamiliar	1.379.579	755.286	1.193.222	2.684.812	549.124	151.638	32.303	6.745.964

Fuente: *IETcc-CSIC (ModESTo) a partir de información catastral e INE (Borrador Plan Nacional de Renovación de Edificios).*

c) Estado de conservación del parque de viviendas según épocas

	MALO	REGULAR	NORMAL	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE	TOTAL
TOTALES	**628.950**	**3.089.865**	**3.948.440**	**5.778.004**	**3.073.852**	**2.290.935**	**18.810.046**
< 1971	337.912	1.426.580	1.406.689	1.645.886	682.625	521.318	**6.021.010**
1971 - 1990	169.757	1.002.043	1.375.392	1.871.595	829.578	589.313	**5.837.678**
>1990	121.281	661.243	1.166.358	2.260.524	1.561.648	1.180.304	**6.951.358**
	3,34%	16,43%	20,99%	30,72%	16,34%	12,18%	

Fuente: *IETcc-CSIC (ModESTo) a partir de información del Censo de Población y Viviendas 2021, INE (Borrador Plan Nacional de Renovación de Edificios).*

d) Estado de conservación del parque de viviendas por comunidad autónoma

	MALO	REGULAR	NORMAL	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE	TOTAL
TOTALES	**628.950**	**3.089.865**	**3.948.439**	**5.778.007**	**3.073.853**	**2.290.939**	18.810.046
Andalucía	130.920	514.124	621.398	963.578	569.785	478.505	**3.278.309**
Aragón	13.368	77.901	107.289	172.861	90.297	76.060	**537.777**
Asturias, Principado de	15.433	77.429	94.572	140.990	69.965	56.060	**454.449**
Baleares, Islas	15.084	73.724	95.556	132.551	82.312	63.118	**462.345**
Canarias	36.390	156.927	182.930	248.844	121.135	117.559	**863.785**
Cantabria	6.745	41.860	51.008	76.296	38.263	30.146	**244.317**
Castilla y León	28.859	170.035	203.250	309.326	165.866	145.442	**1.022.778**

Castilla - La Mancha	24.796	113.237	155.747	240.563	133.107	125.989	**793.438**
Cataluña	104.394	519.726	694.979	953.731	476.584	291.699	**3.041.112**
Comunidad Valenciana	73.992	340.802	432.231	630.753	335.159	230.558	**2.043.494**
Extremadura	10.861	65.727	74.755	129.016	77.690	75.783	**433.832**
Galicia	37.341	206.619	238.528	331.822	156.714	129.453	**1.100.477**
Madrid, Comunidad de	75.471	445.875	588.502	834.916	432.224	249.121	**2.626.108**
Murcia, Región de	20.124	91.336	108.664	167.403	102.300	65.240	**555.067**
Navarra	5.676	32.095	51.098	83.961	49.513	36.712	**259.054**
País Vasco	21.180	131.535	211.873	304.506	143.879	95.822	**908.795**
Rioja, La	3.315	18.406	24.724	42.340	23.025	19.456	**131.266**
Ceuta	2.392	6.379	5.759	7.915	2.881	1.744	**27.070**
Melilla	2.609	6.128	5.576	6.635	3.154	2.472	**26.573**
	3,34%	**16,43%**	**20,99%**	**30,72%**	**16,34%**	**12,18%**	

Fuente: *IETcc-CSIC (ModESTo) a partir de información del Censo de Población y Viviendas 2021, INE (Borrador Plan Nacional de Renovación de Edificios).*

e) Evolución del parque de viviendas en Extremadura

	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Extremadura	668.939	673.971	678.619	683.391	688.439	693.501	698.505	700.249	701.807	703.882
Badajoz	382.562	385.287	387.699	390.244	392.978	395.651	398.348	399.420	400.356	401.462
Cáceres	286.377	288.684	290.920	293.147	295.461	297.850	300.157	300.829	301.451	302.420

Fuente: *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*

f) Clasificación vivienda según su uso en Extremadura

	V. Habitual	Arrendadas V. Habitual	Arrendadas otra V.	A disposición	TOTAL
Extremadura	256.352	31.914	5.612	135.974	429.852

Dato 2024

***Fuente**: Agencia Tributaria (https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpf/2022/jrubik2aa32cdb86a1ebd398c64bb7ffb705b311a40bc1.html).*

g) Distribución de stock de vivienda nueva

	STOCK 2023 VIVIENDA NUEVA	% STOCK SOBRE TOTAL	% STOCK / PARQUE DE VIVIENDAS	STOCK 2022 VIVIENDA NUEVA	STOCK 2023/STOCK 2022
ESPAÑA	**447.691**	**100**	**1,66**	**444.546**	**0,71**
Andalucía	64.446	14,40	1,36	59.975	7,45
Almería	14.458	3,23	3,31	15.505	-6,75
Cádiz	8.840	1,97	1,35	8.585	2,97
Córdoba	5.754	1,29	1,38	5.138	11,99
Granada	9.524	2,13	1,65	9.594	-0,73
Huelva	176	0,04	0,05	143	23,08
Jaén	3.642	0,81	0,97	3.740	-2,62
Málaga	4.177	0,93	0,41	2.483	68,22
Sevilla	17.875	3,99	1,93	14.787	20,88
Aragón	12.141	2,71	1,43	12.122	0,16
Huesca	1.153	0,26	0,67	1.249	-7,69
Teruel	3.255	0,73	2,58	3.228	0,84
Zaragoza	7.733	1,73	1,41	7.645	1,15
Cantabria	0	0,00	0,00	0	0,00
Cantabria	0	0,00	0,00	0	0,00
Castilla y León	29.851	6,67	1,62	30.114	-0,87
Ávila	3.301	0,74	1,91	3.364	-1,87
Burgos	3.264	0,73	1,17	3.214	1,56
León	7.935	1,77	2,23	8.043	-1,34
Palencia	1.836	0,41	1,57	1.870	-1,82
Salamanca	2.259	0,50	0,91	2.336	-3,30
Segovia	1.066	0,24	0,83	1.077	-1,02
Soria	1.437	0,32	1,68	1.402	2,50
Valladolid	6.283	1,40	2,09	6.385	-1,60
Zamora	2.470	0,55	1,58	2.423	1,94
Castilla La Mancha	37.740	8,43	2,78	38.283	-1,42
Albacete	2.888	0,65	1,19	3.138	-7,97
Ciudad Real	10.434	2,33	3,31	10.537	-0,98
Cuenca	3.279	0,73	1,97	3.203	2,37
Guadalajara	406	0,09	0,21	688	-40,99
Toledo	20.733	4,63	4,68	20.717	0,08
Cataluña	82.529	18,43	2,09	79.721	3,52
Barcelona	48.605	10,86	1,85	46.053	5,54
Girona	14.332	3,20	2,80	13.669	4,85
Lleida	9.405	2,10	3,65	9.385	0,21
Tarragona	10.187	2,28	1,83	10.614	-4,02
C. Foral de Navarra	0	0,00	0,00	0	0,00
Navarra	0	0,00	0,00	0	0,00

Comunidad Valenciana	73.738	16,47	2,23	78.277	-5,80
Alicante	30.092	6,72	2,21	33.354	-9,78
Castellón	23.180	5,18	5,17	23.486	-1,30
Valencia	20.466	4,57	1,36	21.437	-4,53
Comunidad de Madrid	51.449	11,49	1,71	48.124	6,91
Madrid	51.449	11,49	1,71	48.124	6,91
Extremadura	0	0,00	0,00	0	0,00
Badajoz	0	0,00	0,00	0	0,00
Cáceres	0	0,00	0,00	0	0,00
Galicia	18.447	4,12	1,04	19.005	-2,94
A Coruña	8.033	1,79	1,16	8.109	-0,94
Lugo	1.740	0,39	0,64	1.902	-8,52
Ourense	2.280	0,51	0,83	2.374	-3,96
Pontevedra	6.394	1,43	1,20	6.620	-3,41
Islas Baleares	5.863	1,31	0,89	5.921	-0,98
Baleares	5.863	1,31	0,89	5.921	-0,98
Islas Canarias	29.355	6,56	2,68	29.987	-2,11
Las Palmas	11.266	2,52	2,03	11.835	-4,81
S. C. de Tenerife	18.089	4,04	3,35	18.152	-0,35
La Rioja	9.280	2,07	4,34	9.436	-1,65
La Rioja	9.280	2,07	4,34	9.436	-1,65
País Vasco	2.703	0,60	0,25	2.580	4,77
Álava	1.283	0,29	0,75	1.143	12,25
Guipúzcua	1.420	0,32	0,40	1.437	-1,18
Vizcaya	0	0,00	0,00	0	0,00
Principado de Asturias	9.991	2,23	1,47	10.331	-3,29
Asturias	9.991	2,23	1,47	10.331	-3,29
Región de Murcia	19.239	4,30	2,26	19.769	-2,68
Murcia	19.239	4,30	2,26	19.769	-2,68
Ciudades Autónomas	919	0,21	1,57	901	2,00
Ceuta y Melilla	919	0,21	1,57	901	2,00

Fuente: *informe sobre el stock de vivienda nueva 2023 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana).*

h) Estimación de necesidad de vivienda en España 2026 - 2037

Año	Total	Para cubrir nueva demanda	Para cubrir déficit acumulado	% nueva demanda	% déficit acumulado
2026	277.700	215.000	62.700	77,4%	22,6%
2027	272.200	210.000	62.200	77,2%	22,9%
2028	267.900	205.000	62.900	76,5%	23,5%
2029	262.500	200.000	62.500	76,2%	23,8%
2030	249.100	190.000	59.100	76,3%	23,7%

2031	236.300	180.000	56.300	76,2%	23,8%
2032	226.100	170.000	56.100	75,2%	24,8%
2033	216.500	160.000	56.500	73,9%	26,1%
2034	202.400	150.000	52.400	74,1%	25,9%
2035	193.400	140.000	53.400	72,4%	27,6%
2036	184.200	135.000	49.200	73,3%	26,7%
2037	176.800	130.000	46.800	73,5%	26,5%
	2.765.100	2.085.000	680.100		

Fuente: *Informe de Suelo 2026, publicado por Atlas Real State Analytics.*

b. Mercado de compraventa

a) Precio declarado por m² de viviendas registradas

CC.AA.	GENERAL	VAR. INTERAN.	NUEVA	VAR. INTERAN.	USADA	VAR. INTERAN.
ESPAÑA	**2.237**	**9,6 %**	**2.405**	**8,3 %**	**2.191**	**9,7 %**
Andalucía	1.896	7,1 %	2.194	7,0 %	1.787	5,9 %
Aragón	1.686	8,0 %	2.118	9,0 %	1.586	7,7 %
Asturias, Principado de	1.453	8,8 %	1.755	5,8 %	1.373	9,0 %
Islas Baleares	3.907	11,5 %	3.917	6,2 %	3.905	12,8 %
Canarias	2.584	10,4 %	2.261	8,6 %	2.705	11,7 %
Cantabria	1.967	9,6 %	1.884	-10,3 %	1.985	14,2 %
Castilla - La Mancha	967	8,9 %	1.057	0,1 %	944	11,4 %
Castilla y León	1.243	8,0 %	1.576	5,8 %	1.166	9,4 %
Cataluña	2.670	6,2 %	2.809	5,2 %	2.638	6,3 %
Comunidad Valenciana	1.763	10,2 %	2.134	6,4 %	1.682	10,8 %
Extremadura	**856**	**7,8 %**	**1.218**	**2,0 %**	**806**	**8,1 %**
Galicia	1.610	9,0 %	1.648	8,8 %	1.596	8,9 %
Madrid, Comunidad de	3.977	16,9 %	3.781	17,5 %	4.036	17,1 %
Murcia, Región de	1.292	10,9 %	1.482	8,2 %	1.236	11,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.102	5,7 %	2.433	3,7 %	1.963	7,9 %
País Vasco	3.212	7,6 %	3.352	2,0 %	3.185	8,7 %
Rioja, La	1.373	7,2 %	1.616	6,2 %	1.322	6,6 %

Fuente: *Estadística Registral Inmobiliaria, Registradores de España – 3T 2025 (https://www.registradores.org/documents/d/guest/eri_3t_2025).*

b) Evolución relación entre €/m2 de vivienda libre vs vivienda protegida

Años 2020 - 2022

	may-20			may-21			may-22		
	€/M2		%	€/M2		%	€/M2		%
	VL	VP		VL	VP		VL	VP	
País Vasco	2.449,72	1.796,10	-26,68	2378,04	1.954,61	-17,81	2500,59	1994,3	-20,25
Rioja (La)	1124,98	1031,54	-8,31	883,69	836,47	-5,34	975,25	798,22	-18,15
Navarra (Comunidad Foral de)	1455,79	1765,52	21,28	1363,07	1698,95	24,64	1432,26	1675,57	16,99
Murcia (Región de)	856,38	660,98	-22,82	860,51	765,31	-11,06	944,66	773,47	-18,12
Madrid (Comunidad de)	2295,53	1578,03	-31,26	2363,58	1818,08	-23,08	2664,22	1658,21	-37,76
Galicia	1004,41	832,96	-17,07	962,16	1017,44	5,75	1053,48	789,17	-25,09
Extremadura	**647,45**	**650,61**	**0,49**	**721,77**	**649**	**-10,08**	**606,58**	**691,89**	**14,06**
Comunidad Valenciana	1064,3	829,08	-22,10	1136,48	934,51	-17,77	1263,64	993,21	-21,40
Cataluña	1875,67	1766,92	-5,80	1832,54	1340,8	-26,83	1958,58	1488,73	-23,99
Castilla y León	841,12	1008,22	19,87	814,04	896,94	10,18	881,44	745,24	-15,45
Castilla-La Mancha	697,73	881,25	26,30	687,99	876,34	27,38	677,91	851,34	25,58
Cantabria	1196,87	1591,25	32,95	1266,17	950,56	-24,93	1261,63	1275,15	1,07
Canarias	1416,4	970,8	-31,46	1595,62	967,4	-39,37	1897,09	976,1	-48,55
Islas Baleares	2712,67	1704,02	-37,18	3049,36	1643,63	-46,10	3159,76	1602,28	-49,29
Asturias (Principado de)	1160,36	1106,93	-4,60	1100,29	940,09	-14,56	1087,95	908,94	-16,45
Aragón	1108,75	1115,24	0,59	946,13	1058,17	11,84	1100,69	1172,52	6,53
Andalucía	1227,14	1006,05	-18,02	1327,14	914,87	-31,06	1429,96	1007,51	-29,54

Años 2023 - 2025

	may-23			may-24			may-25		
	€/M2		%	€/M2		%	€/M2		%
	VL	VP		VL	VP		VL	VP	
País Vasco	2679,27	2352,42	-12,20	2684,49	1653,9	-38,39	2950,08	1947,19	-34,00
Rioja (La)	1021,33	863,85	-15,42	1088,46	1165,6	7,09	1117,55	1106,4	-1,00
Navarra (Comunidad Foral de)	1480,43	1778,84	20,16	1591,18	1824,97	14,69	1540,57	1716,31	11,41
Murcia (Región de)	1108,64	829,05	-25,22	900,39	860,7	-4,41	1234,76	920,85	-25,42
Madrid (Comunidad de)	2798,73	1894,85	-32,30	3088,22	1942,66	-37,09	3489,12	1921,24	-44,94
Galicia	942,1	912,78	-3,11	1132,2	1054,22	-6,89	1249,81	1138,07	-8,94
Extremadura	621,66	842,24	35,48	633,67	805,01	27,04	719,36	831,87	15,64
Comunidad Valenciana	1332,72	1007,6	-24,40	1477,62	1036,45	-29,86	1543,26	1242,53	-19,49
Cataluña	2030,35	1707,08	-15,92	2100,08	1614,45	-23,12	2292,73	1889,48	-17,59
Castilla y León	872,03	936,34	7,37	922,51	944,56	2,39	972,35	1033,77	6,32
Castilla-La Mancha	779,88	838,68	7,54	685,79	932,66	36,00	776,65	997,41	28,42

Cantabria	1344,22	927,21	-31,02	1471,24	1303,97	-11,37	1612,64	1651,06	2,38
Canarias	1887,31	1303,24	-30,95	1916,64	1295,61	-32,40	2205,57	1456,66	-33,96
Islas Baleares	3649,8	2227,44	-38,97	3498,1	2603,36	-25,58	3623,33	2516,78	-30,54
Asturias (Principado de)	1284,92	1222,13	-4,89	1190,23	1102,62	-7,36	1244,94	1120,93	-9,96
Aragón	1094,76	1345,85	22,94	1136,7	1209,64	6,42	1278,3	1812,55	41,79
Andalucía	1529,96	995,37	-34,94	1586,25	1097,53	-30,81	1787,94	1208,37	-32,42

Fuente: *Consejo General del Notariado*

(https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inmuebles/relacion-vivienda-libre-vs-vpo).

c) Evolución de compraventa de viviendas por comunidad autónoma

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ESPAÑA	26.287	56.823	66.428	57.627	63.859	63.066
País Vasco	1.453	2.207	2.496	2.223	2.576	2.555
Rioja (La)	261	395	476	410	579	459
Navarra (Comunidad Foral de)	480	671	843	811	644	676
Murcia (Región de)	901	2.206	2.174	2.412	2.539	2.453
Madrid (Comunidad de)	3.661	8.259	7.951	6.803	7.192	6.936
Galicia	923	2.231	2.402	2.066	2.344	2.703
Extremadura	512	1.072	1.124	1.106	1.240	1.227
Comunidad Valenciana	3.509	8.825	10.845	10.049	10.630	10.075
Cataluña	4.565	9.069	10.315	9.109	9.601	9.529
Castilla y León	1.138	2.760	3.053	3,065	3.246	3.626
Castilla-La Mancha	1.024	2,738	2.800	2.595	2.713	3.043
Cantabria	343	851	934	884	961	883
Canarias	727	2.003	2.791	2.562	2.211	2.165
Baleares (Islas)	603	1.691	1.803	1.462	1.451	1.326
Asturias (Principado de)	530	1.192	1.183	1.355	1.561	1.505
Aragón	715	1.547	1.738	1.572	1.698	1.777
Andalucía	4.942	11.841	13.500	12.205	12.673	12.128

Fuente: *Consejo General del Notariado*

(https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inmuebles/evolucion-de-compraventa-de-viviendas).

d) Detalle evolución compraventa de viviendas en Extremadura

	may-20	may-21	may-22	may-23	may-24	may-25
EXTREMADURA	512	1072	1124	1106	1240	1227
Resto municipios (Badajoz)	213	478	489	472	541	531
Resto Municipios (Cáceres)	85	278	307	348	352	337
Badajoz	128	181	180	167	211	176
Cáceres	86	135	148	119	136	183

Fuente: *Consejo General del Notariado*

(https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inmuebles/evolucion-de-compraventa-de-viviendas).

e) Oferta de venta de vivienda por Comunidades Autónomas y sus provincias

PROVINCIA	Nº VIVIENDAS
ESPAÑA	465.476
Andalucía	**103.073**
Almería	9.458
Cádiz	11.037
Córdoba	7.475
Granada	14.398
Huelva	4.042
Jaén	5.639
Málaga	40.500
Sevilla	10.524
Aragón	**8.048**
Huesca	1.895
Teruel	1.380
Zaragoza	4.773
Cantabria	**6.507**
Cantabria	6.507
Cataluña	**84.622**
Barcelona	46.693
Girona	20.190
Lleida	3.704
Tarragona	14.035

PROVINCIA	Nº VIVIENDAS
C. Foral de Navarra	**2.450**
Navarra	2.450
Comunidad Valenciana	**80.500**
Alicante	48.734
Castellón	9.882
Valencia	21.884
Comunidad de Madrid	**26.612**
Madrid	26.612
Extremadura	**8.395**
Badajoz	4.162
Cáceres	4.233
Galicia	**22.773**
A Coruña	7.544
Lugo	3.397
Ourense	4.624
Pontevedra	7.208
Islas Baleares	**23.364**
Baleares	23.364
Islas Canarias	**16.816**
Las Palmas	6.870
S. C. de Tenerife	9.946
La Rioja	**3.992**
La Rioja	3.992

PROVINCIA	Nº VIVIENDAS
Castilla y León	**24.405**
Ávila	2.045
Burgos	4.164
León	5.196
Palencia	1.866
Salamanca	4.103
Segovia	1.668
Soria	742
Valladolid	3.084
Zamora	1.537
Castilla La Mancha	19.754
Albacete	3.735
Ciudad Real	5.747
Cuenca	1.857
Guadalajara	2.290
Toledo	6.125

PROVINCIA	Nº VIVIENDAS
País Vasco	**8.684**
Álava	1.523
Guipúzcua	2.426
Vizcaya	4.735
Principado de Asturias	**8.375**
Asturias	8.375
Región de Murcia	**16.777**
Murcia	16.777
Ciudades Autónomas	**329**
Ceuta	103
Melilla	226

Dato actualizado a 04/11/2025.

Fuente: *Idealista (https://www.idealista.com/venta-viviendas/#municipality-search).*

c. Mercado de alquiler

a) Oferta de alquiler de vivienda por Comunidades Autónomas y sus provincias

LOCALIZACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
ESPAÑA	**77.189**
Andalucía	**20.632**
Almería	1.696
Cádiz	2.911
Córdoba	751
Granada	2.520
Huelva	889
Jaén	484
Málaga	9.327
Sevilla	2.054
Aragón	**989**
Huesca	237
Teruel	115
Zaragoza	637
Cantabria	**1.162**
Cantabria	1.162
Castilla y León	**2.742**
Ávila	259
Burgos	256
León	345
Palencia	106
Salamanca	922
Segovia	365
Soria	59
Valladolid	361
Zamora	69
Castilla La Mancha	**1.238**
Albacete	199
Ciudad Real	322
Cuenca	159
Guadalajara	130
Toledo	428
Cataluña	**8.377**
Barcelona	6.450
Girona	883
Lleida	241
Tarragona	803

LOCALIZACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
C. Foral de Navarra	**251**
Navarra	251
Comunidad Valenciana	**13.308**
Alicante	7.007
Castellón	1.133
Valencia	5.168
Comunidad de Madrid	**11.523**
Madrid	11.523
Extremadura	**961**
Badajoz	490
Cáceres	471
Galicia	**3.687**
A Coruña	1.728
Lugo	404
Ourense	291
Pontevedra	1.264
Islas Canarias	**2.801**
Las Palmas	1.455
S. C. de Tenerife	1.346
La Rioja	**243**
La Rioja	243
País Vasco	**1.113**
Álava	76
Guipúzcua	484
Vizcaya	553
Principado de Asturias	**1.522**
Asturias	1.522
Región de Murcia	**2.230**
Murcia	2.230
Ciudades Autónomas	**38**
Ceuta	21
Melilla	17

Dato actualizado a 04/11/2025

Fuente: *Idealista (https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/#municipality-search).*

d. Vulnerabilidad residencial

a) Número de desahucios totales y por comunidad autónoma

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ESPAÑA	9.665	10.965	11.072	6.579	7.424	7.334
Andalucía	1.443	1.778	1.858	1.279	1.076	1.125
Aragón	247	214	234	187	154	183
Asturias, Principado de	184	214	202	103	180	182
Baleares, Islas	323	445	338	201	207	272
Canarias	590	751	676	366	516	470
Cantabria	118	139	109	34	88	67
Castilla y León	436	455	502	304	267	240
Castilla - La Mancha	296	404	402	139	317	263
Cataluña	2.178	2.437	2.410	1.715	1.870	2069
Comunidad Valenciana	1.454	1.553	1.863	1.010	1.037	794
Extremadura	107	126	128	54	76	76
Galicia	426	465	447	181	335	313
Madrid, Comunidad de	1.005	1.037	1.005	661	725	702
Murcia, Región de	503	592	543	172	337	230
Navarra, Comunidad Foral de	46	68	68	30	58	42
País Vasco	233	213	234	119	125	257
Rioja, La	76	74	53	24	56	49

Número de lanzamientos practicados por los juzgados[30]

Fuente: *EpData / CGPJ (https://www.epdata.es/serie/desahucios/540).*

b) Número de certificaciones de ejecución de hipoteca de vivienda en Extremadura

	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
EXTREMADURA	157	240	214	152	175	204
Badajoz	120	189	165	100	118	123
Cáceres	37	51	49	52	57	81

Fuente: *elaboración propia (Órgano Directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Extremadura).*

(*) Datos disponibles hasta octubre 2025.

30 *El número de lanzamientos practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias, en el trimestre 1 de cada año.*

c) Personas sin hogar en España según nacionalidad y sexo

	Total	Española	Extranjera	UE	Resto de Europa	África	América	Otra nacionalidad
Ambos sexos	28.552	14.316	14.236	1.818	555	7.587	3.690	587
Hombres	21.900	10.618	11.281	1.459	431	6.745	2.215	432
Mujeres	6.652	3.697	2.955	359	124	842	1.475	155

Fuente: *Instituto Nacional de Estadística – Datos 2022 (https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=54009#_tabs-tabla).*

d) Personas sin hogar según sexo por comunidad autónoma

	AMBOS SEXOS	HOMBRES	MUJERES
ESPAÑA	28.552	21.900	6.652
Andalucía	5.539	4.039	1.500
Aragón	1.120	877	243
Asturias, Principado de	1.178	877	301
Baleares, Islas	535	320	215
Canarias	947	671	276
Cantabria	570	510	60
Castilla y León	2.269	1.919	350
Castilla - La Mancha	392	299	92
Cataluña	2.323	1.357	965
Comunidad Valenciana	547	417	130
Extremadura	**305**	**250**	**56**
Galicia	2.387	1.889	498
Madrid, Comunidad de	4.146	3.474	672
Murcia, Región de	618	523	94
Navarra, Comunidad Foral de	603	468	135
País Vasco	4.456	3.484	972
Rioja, La	158	79	79
Ceuta	323	323	0
Melilla	136	122	14

Fuente: *Instituto Nacional de Estadística – Datos 2022 (https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=54265#_tabs-tabla).*

Notas: *Durante los primeros meses de 2022 la frontera terrestre con Marruecos estuvo cerrada. Esta circunstancia afectó al número de personas que acudieron a los centros de atención a personas sin hogar de Melilla.*

e) Centros que ofrecen servicios de alojamiento

	Plazas existentes	Plazas ocupadas	Ocupación (%)	Plazas ocupadas x mujeres	Plazas ocupadas x mujeres (%)
ESPAÑA	**20.613**	**17.772**	**86,2**	**4.793**	**27,0**
Andalucía	2.123	1.787	84,2	468	26,2
Aragón	600	454	75,7	205	45,2
Asturias, Principado de	905	754	83,3	242	32,1
Baleares, Islas	483	414	85,8	139	33,6
Canarias	641	538	83,9	98	18,1
Cantabria	95	73	76,8	27	37,0
Castilla y León	1.541	1.202	78,0	395	32,9
Castilla - La Mancha	407	348	85,4	81	23,3
Cataluña	2.367	1.896	80,1	603	31,8
Comunidad Valenciana	703	547	77,7	147	26,8
Extremadura	**340**	**299**	**87,8**	**77**	**25,8**
Galicia	1.163	906	77,9	241	26,6
Madrid, Comunidad de	2.459	2.082	84,7	527	25,3
Murcia, Región de	642	495	77,2	135	27,3
Navarra, C. Foral de	452	395	87,4	146	37,0
País Vasco	4.260	3.471	81,5	999	28,8
Rioja, La	272	158	58,0	64	40,6
Ceuta	330	323	97,7	46	14,1
Melilla	834	1.636	196,1	156	9,5

Número medio de plazas de alojamiento existentes y ocupadas según comunidad autónoma

Fuente: *INE en colaboración Euskal Estatistika-Erakundea/Instituto Vasco de Estadística Eustat (https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=49499#_tabs-tabla).*

e. Impulso a la construcción

a) Suelo residencial disponible

	Suelo residencial disponible (Millones m²)
ESPAÑA	**2.341,02**
Andalucía	440
C. Valenciana	289,5
C. La Mancha	288,9
Murcia	280,5
C. y León	247,2
Cataluña	180,3
C. de Madrid	178,8
Extremadura	**85,8**
Galicia	77,2
Canarias	69,3
Aragón	49,7
Asturias	38,8

Islas Baleares	35,8
País Vasco	31
Cantabria	26,6
Navarra	20,3
La Rioja	0,88
Ceuta	0,44
Melilla	

Fuente: *Informe de Suelo 2026, publicado por Atlas Real State Analytics.*

b) Viviendas potenciales (suelo finalista y en gestión)

	Viviendas potenciales (unid.)	% sobre total
ESPAÑA	**6.948.800**	
Andalucía	1.300.000	18,7%
C. La Mancha	837.400	12,1%
C. Valenciana	815.000	11,7%
C. y León	811.000	11,7%
Murcia	662.100	9,5%
Cataluña	528.600	7,6%
C. de Madrid	440.900	6,3%
Extremadura	**285.200**	**4,1%**
Galicia	281.900	4,1%
Canarias	260.900	3,8%
Aragón	181.300	2,6%
Asturias	117.000	1,7%
País Vasco	105.200	1,5%
Navarra	85.200	1,2%
Cantabria	79.100	1,1%
Illes Balears	77.100	1,1%
La Rioja	76.200	1,1%
Ceuta	2.600	0,0%
Melilla	2.100	0,0%

Fuente: *Informe de Suelo 2026, publicado por Atlas Real State Analytics.*

c) Envejecimiento de la fuerza laboral (%) en el sector de la construcción

	Grupo edad	2007	2013	2019	2022	2024
Albañiles	Menos de 30	5	5	5	4	3
	30-44	48	30	35	38	40
	45-54	30	45	40	38	35
	Más de 55	5	20	20	18	18
Peones	Menos de 30	25	15	12	10	9
	30-44	45	30	32	33	35
	45-54	25	40	38	35	33
	Más de 55	5	15	18	20	22

Electricistas	Menos de 30	38	18	15	14	13
	30-44	45	35	40	42	43
	45-54	30	35	30	28	27
	Más de 55	5	12	15	16	17
Fontaneros	Menos de 30	35	15	12	10	12
	30-44	40	38	30	38	40
	45-54	15	30	30	32	33
	Más de 55	2	10	15	18	19
Pintores	Menos de 30	40	15	12	10	10
	30-44	30	35	40	33	50
	45-54	20	30	35	40	22
	Más de 55	8	12	12	14	20
Ingenieros	Menos de 30	22	8	6	10	12
	30-44	75	55	65	45	70
	45-54	3	25	22	30	18
	Más de 55	0	10	7	15	10
Ingenieros técnicos	Menos de 30	20	10	8	7	6
	30-44	60	58	55	50	48
	45-54	15	22	24	28	30
	Más de 55	5	10	13	30	28
Supervisores	Menos de 30	10	3	2	1	2
	30-44	40	55	38	37	39
	45-54	35	30	28	35	47
	Más de 55	15	12	20	27	34

Fuente: *Informe "España \| La escasez de mano de obra en el sector de la construcción" (junio 2025) del Observatorio Inmobiliario de BBVA Research*[31].

d) Nacionalidad de los ocupados (%) en el sector de la construcción

	Nacionalidad	2007	2013	2019	2022	2024
Albañiles	Española	66.6	79.1	74.0	65.4	60.2
	Extranjera	33.4	20.9	26.0	34.6	39.8
Peones	Española	58.7	68.2	63.0	60.5	50.6
	Extranjera	41.3	31.8	37.0	39.5	49.4
Electricistas	Española	76.0	87.2	89.9	73.6	84.6
	Extranjera	24.0	12.8	10.1	26.4	15.4
Fontaneros	Española	86.4	90.6	81.0	97.4	74.8
	Extranjera	13.6	9.4	19.0	2.6	25.2
Pintores	Española	89.3	88.3	76.2	73.0	72.8
	Extranjera	10.7	11.7	23.8	27.0	27.2
Ingenieros	Española	84.6	83.3	93.3	100	100
	Extranjera	15.4	16.7	6.7	0	0

31 *Los porcentajes se han leído/estimado visualmente a partir los gráficos publicados del informe. Puede haber pequeños redondeos y la suma por columna puede no ser exactamente 100*

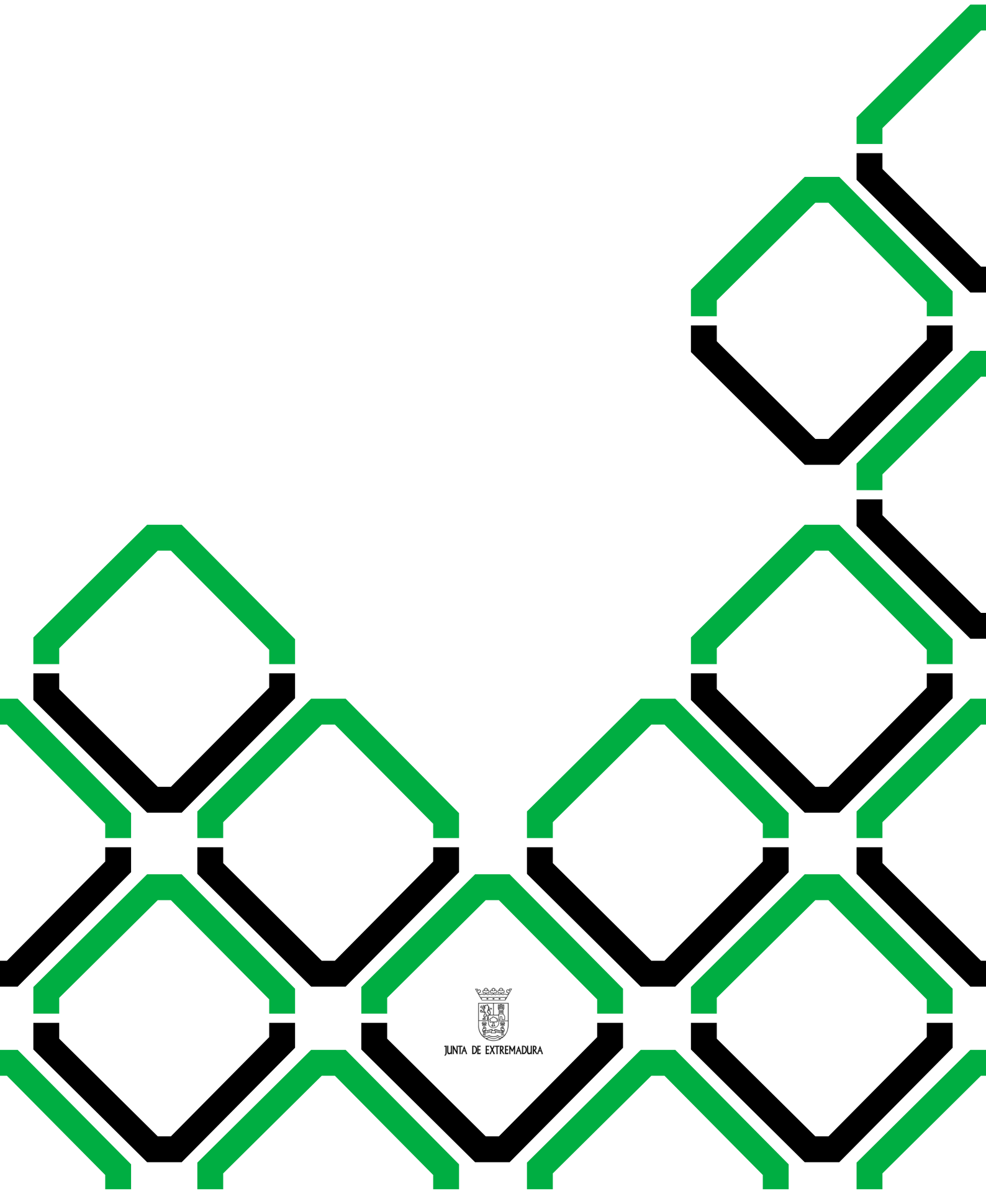
Ingenieros técnicos	Española	97.3	100	94.4	95.4	90.7
	Extranjera	2.7	0	5.6	4.6	9.3
Supervisores	Española	90.9	89.1	91.3	83.6	84.1
	Extranjera	9.1	10.9	8.7	16.4	15.9

e) Nivel de estudios de la fuerza laboral (%) en relación con otros países

	País	2011	2013	2019	2022	2024
Menos de educación secundaria inferior	España	68	67	65	63	64
	Francia	25	24	23	22	23
	Alemania	15	14	13	15	16
	Irlanda	22	20	21	23	25
Secundaria Superior y Postsecundaria	España	25	23	22	21	22
	Francia	60	59	60	62	61
	Alemania	80	78	72	70	68
	Irlanda	65	63	62	64	63

Fuente: *Informe "España \| La escasez de mano de obra en el sector de la construcción" (junio 2025) del Observatorio Inmobiliario de BBVA Research*[32].

32 *Idem.*


JUNTA DE EXTREMADURA