

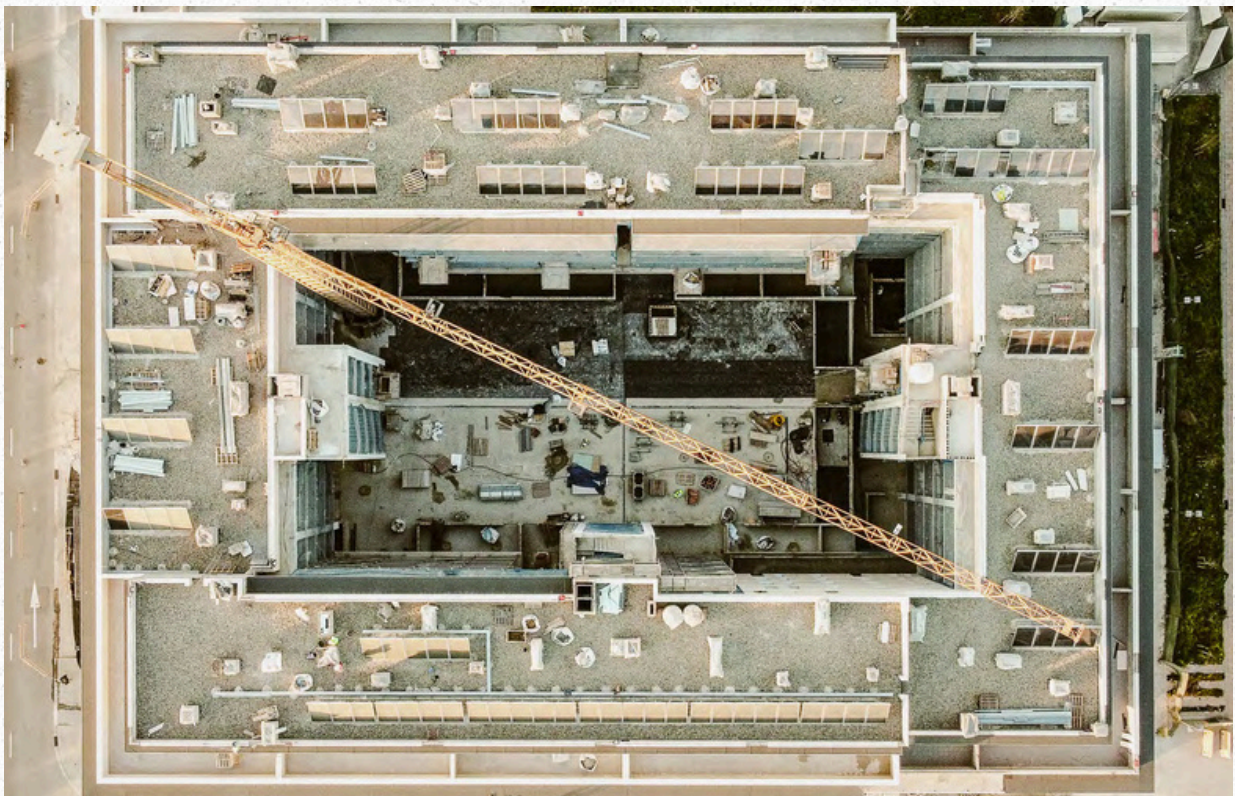
La revolución de vivienda en Cataluña: Donde lo asequible se encuentra con lo sostenible.

Aunque aún está en sus inicios, el éxito del sistema podría convertirse en un valioso modelo para lograr una transición justa en el sector global de la vivienda.



Resumen

- Las protestas contra el turismo en Barcelona en 2024-2025 han atraído la atención global hacia la crisis de vivienda de la ciudad. Los alquileres han aumentado un 68% en promedio en 10 años, superando el crecimiento salarial de las familias de menores ingresos.
- Al mismo tiempo, el 80% de las viviendas en España son energéticamente ineficientes y están mal aisladas, lo que se traduce en elevadas facturas de servicios en un momento en que Barcelona se caracteriza cada vez más por temperaturas de 40 grados.
- El entorno construido es responsable del 40% de las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) del mundo. España está rehabilitando y adecuando su parque de viviendas para cumplir con sus compromisos climáticos, pero las obras de construcción que cumplen con los nuevos estándares de sostenibilidad pueden aumentar de forma exponencial los costos de vivienda.
- **En toda Cataluña ha ido surgiendo una respuesta regional contra este reto. No se trata de una sola iniciativa, sino de un ecosistema: donde autoridades públicas, empresas privadas y actores sociales construyen en colaboración un modelo de vivienda a gran escala basado en necesidades sociales, diseñado para ofrecer viviendas asequibles, de bajas emisiones y de alta eficiencia energética.**



Promoción de viviendas asequibles con calificación de eficiencia energética AA en Martorell, Cataluña. (Crédito: Oliver Gordon / IHRB)

Un modelo para un nuevo mercado sostenible de vivienda

UN SISTEMA DE VIVIENDA ALTERNATIVO

- Medio millón de familias españolas quedaron sin hogar tras la crisis financiera de 2008. En este contexto, surgió una red de cooperativas, fundaciones y organizaciones de ayuda mutua para impulsar un modelo más sostenible en Cataluña.
- Con los años se formalizó un sistema de vivienda “basado en atender las necesidades sociales”, construido sobre tres principios: asequibilidad, inclusión y adecuación climática.
- La colaboración es la característica central de este enfoque catalán: un ecosistema integrado por autoridades locales y regionales, asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro, cooperativas de inquilinos y empresas privadas.

FINANCIACIÓN

- A medida que las alianzas han evolucionado, también lo han hecho los métodos de financiación. Las cooperativas y las asociaciones de vivienda utilizan préstamos colectivos (*crowdlending*), bonos comunitarios y estructuras de capital híbridas que combinan fondos públicos y privados, alineados con bancos e inversores.
- Los proyectos pueden combinar distintas fuentes de financiación; por ejemplo, una iniciativa de rehabilitación en el municipio de Cornellà de Llobregat ha recibido fondos mediante una mezcla de NextGenerationEU, asistencia técnica de ELENA (European Local ENergy Assistance) y préstamos del Banco Europeo de Inversiones.
- Los promotores e inversores también están reconociendo que aceptar márgenes ligeramente menores puede generar rendimientos más sólidos a largo plazo. Grupo Salas —uno de los mayores desarrolladores de la región— trabaja con un retorno de la inversión limitado al 4–6%, apostando por el crecimiento acelerado del sector, una demanda sostenida de alquileres asequibles y edificios ocupados en su totalidad, muchos de los cuales cuentan con listas de espera de inquilinos.



Los métodos de construcción industrializados, como las viviendas modulares prefabricadas se basan en procesos de fábrica para reducir el tiempo y el coste de proyectos de construcción. (Crédito: Cohabitac)

BENEFICIOS PARA EL SECTOR PRIVADO

- En los cinco años posteriores a la crisis de 2008, la industria de la construcción en España perdió el 64% de su fuerza laboral y nunca se ha recuperado. Además de sumar proyectos a la cartera del sector, el sistema de vivienda alternativa de Cataluña está incorporando y formando a una nueva fuerza laboral en habilidades de construcción sostenibles.
- Se están diversificando las técnicas de construcción: estructuras de madera, vivienda modular y el diseño pasivo (un enfoque arquitectónico que utiliza fuentes de energía naturales para controlar las temperaturas) son prácticas comunes.
- Por ejemplo, la empresa de sistemas de calefacción Ariston se asoció con Hàbitat3 para diseñar una solución energética para la rehabilitación de Casa Bloc. Resolver un desafío social —calentar un edificio histórico sin alterar la fachada— llevó a la empresa a crear una nueva tecnología híbrida de calentadores de agua que se encuentra entre las más eficientes del mercado, además de motivar a su fuerza laboral en torno a su innovación social.
- El proyecto también le dio a Ariston un propósito contundente que compartir con sus empleados, inversores, clientes y socios, alineando su nombre como un aliado de confianza del sistema de vivienda alternativa para las nuevas oportunidades de negocio del futuro.

Un sistema alternativo de vivienda en cifras

60

proyectos cooperativos que comprenden 1.000 viviendas.

5,000

unidades adicionales gestionadas por una coalición de asociaciones de vivienda, que aumentarán a 1.600 unidades en los próximos años.

20+

proyectos apoyados por Conveni ESAL*, que crearán más de 1.000 viviendas adicionales en 10 años.

18,000

toneladas de CO₂ ahorradas anualmente gracias a las rehabilitaciones realizadas entre 2020 y 2024.

<10%

del ingreso familiar gastado a servicios básicos en los barrios participantes (en comparación con el 20% que se destinaba antes).

€2.30

ahorrados en costos de salud y subsidios energéticos por cada euro invertido en rehabilitaciones.

*Conveni ESAL es un acuerdo del Ayuntamiento de Barcelona que permite a las asociaciones de vivienda construir en terrenos públicos.

Línea de tiempo

2008: La crisis deja 3,5 millones de viviendas vacías y medio millón de familias sin hogar.

2009: El movimiento de base La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) surge en Barcelona, bloqueando desahucios y haciendo campaña para que la vivienda sea tratada como un derecho humano. Comienza a surgir una red de cooperativas, fundaciones y organizaciones de ayuda mutua lideradas por la ciudadanía.

2011: La cooperativa Sostre Cívic lanza su primer proyecto de cohousing en régimen de cesión de uso, donde las personas residentes comparten derechos y gestionan el edificio de forma colectiva. En 2016 crean La Constructiva, una cooperativa de construcción interna dedicada a la edificación sostenible y a prácticas laborales justas.

2015: Surge la asociación de vivienda Hàbitat3, que ofrece alquilar propiedades vacías a propietarios para destinarlas a vivienda social, garantizando el ingreso por alquiler, cubriendo las renovaciones y gestionando los contratos de arrendamiento, con obras realizadas por empresas que forman a personas trabajadoras en situación de vulnerabilidad.

2018: La Agencia de la Vivienda de Cataluña lanza el marco del Derecho de Tanteo y Retracto, que permite a los municipios comprar viviendas ejecutadas antes que compradores privados y asignarlas a asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro.

2020: El Ayuntamiento de Barcelona lanza el Acuerdo ESAL, que permite a las asociaciones de vivienda evitar los concursos públicos y acceder a derechos de superficie por 99 años para construir viviendas asequibles en suelo público. El Consejo Europeo aprueba el paquete de estímulo para la recuperación tras la COVID, NextGenerationEU, un mecanismo de financiación clave que ha permitido el desarrollo del modelo hasta la fecha.

2022: El Parlamento de Cataluña aprueba una resolución que solicita un marco regulatorio para la vivienda cooperativa.

2025: El Comité de Vivienda del Congreso de España vota a favor de una política nacional que respalde el modelo, y el Gobierno regional de Cataluña lanza el Plan 50.000, un compromiso para construir 50.000 viviendas públicas para 2030, muchas de las cuales serían coproducidas entre actores sociales y promotores privados.

2026: Cierre del financiamiento NextGenerationEU.

Ejemplos destacados en Cataluña

Casa Bloc (17 viviendas) – Barcelona VECINDARIO SANT ANDREU, BARCELONA

Un complejo modernista de los años 30 que estuvo abandonado durante años antes de ser restaurado por la asociación de vivienda Hàbitat3, Casa Bloc ganó el prestigioso World Habitat Award en 2019. Alberga a 17 familias que estaban en riesgo de quedarse sin hogar y también ofrece un acompañamiento social integral.

- **Sostenibilidad:** Restauración de un edificio icónico que estuvo años en desuso. Las ventanas con triple acristalamiento mantienen fuera el calor y el ruido. Un sistema comunitario de bomba de calor reduce las facturas y las emisiones de carbono.
- **Alianzas estratégicas:** Hàbitat3 se alió con servicios sociales. La empresa de telecomunicaciones Cellnex cableó el edificio. La Fundación Naturgy ayudó a abordar la pobreza energética. Ariston desarrolló innovadores sistemas híbridos de agua caliente para el edificio protegido.



Casa Bloc, vecindario de Sant Andreu, Barcelona (Crédito: Fundació Hàbitat3)

Marinada (43 viviendas) y Terral (63 viviendas) SITGES, 30 MINUTOS AL SURE THE BARCELONA

En Sitges, uno de los mercados de alquiler más caros de Cataluña, la asociación de vivienda Fundació Grup Qualitat ha construido dos desarrollos de vivienda asequible y respetuosa con el clima.

- **Sostenibilidad:** Los edificios tienen calificación energética AA y cuentan con bombas de calor comunitarias y sistemas de energía solar. Una orientación cuidadosa, junto con sombras planificadas y ventilación cruzada, proporciona alivio durante los veranos.
- **Costos de residencia:** 6 € por metro cuadrado (en comparación con los 18 € por metro cuadrado del promedio en Sitges).
- **Alianzas estratégicas:** Fundació SALAS actuó como desarrollador social. El municipio proporcionó el terreno y el apoyo político. Fundació Grup Qualitat, Nou Lloc y Família i Benestar Social (FIBS) gestionan los alquileres.

Adela Barquín (90 viviendas)

VECINDARIO DE SANT FELIU DE LLOBREGAT, OESTE DE BARCELONA

Adela Barquín es un edificio de alquiler para personas mayores de 65 años, con conserjería entre semana, espacios compartidos y actividades comunitarias. El edificio incorpora principios de envejecimiento activo: pisos pequeños y fáciles de mantener; circulación accesible; programas que fomentan encuentros para fomentar una comunidad; y un equipo de apoyo.

- **Sostenibilidad:** Un enfoque pasivo, un método de consumo ultrabajo de energía que busca crear una temperatura interior confortable utilizando un mínimo de calefacción o refrigeración convencional. La tecnología Airzone, alimentada por paneles solares en la azotea, reutiliza el aire para calentar y enfriar el edificio.
- **Costo para las personas residentes:** Aproximadamente 500 € al mes (en contraste con el precio medio del alquiler en Barcelona, que es de 1.193 €).



Edificio Adela Barquín, vecindario Sant Feliu de Llobregat, oeste de Barcelona (Crédito: Lewis Davies)

Adifci Cireres (32 viviendas)

ROQUETES, BARCELONA

Edificio Cirerers se ha convertido en un emblema del movimiento de vivienda cooperativa: un edificio de estructura de madera con 32 pisos, desarrollado por Sostre Cívic en un terreno cedido por el Ayuntamiento de Barcelona. Almacena 660 toneladas de carbono en su estructura de madera y ganó el premio de sostenibilidad en los Advanced Architecture Awards 2022.

- **Sostenibilidad:** Un sistema central de aerotermia distribuye calor y frío por todo el edificio. Cada espacio cuenta con un sistema de ventilación de doble flujo con una unidad de recuperación de calor, lo que mantiene la temperatura interior.
- **Alianzas estratégicas:** Desarrollado por Sostre Cívic en un terreno asignado por el Ayuntamiento de Barcelona. Construido por La Constructiva. Diseñado por Celobert. Seguro del edificio y de la obra a cargo de Arç. Planificación cooperativa por Matriu. Asesoría jurídica por Col·lectiu Ronda. Apoyo económico y fiscal por Gestió Integral. Financiado por Fiare Banca Ètica.

Voces de Cataluña – políticas y alianzas



*“Este tipo de cooperación intersectorial nunca se había visto en España”, afirma **Natalia Martínez, directora de alianzas de Hàbitat3**, sobre la colaboración entre actores públicos, privados y sociales en el sistema de vivienda basado en atender las necesidades sociales en Cataluña.*

“Y es lo que hace que el modelo catalán funcione:”



*“La vivienda es un derecho humano», afirma **Joan Ramón Riera, comisionado de Vivienda de Barcelona**.*

“Pero también es una palanca para la acción climática, la inclusión económica y la salud pública. La pregunta es: ¿para quién construimos y cómo?”



*«En última instancia, creemos que la vivienda debería ser el quinto pilar del Estado del bienestar, junto con la sanidad, la educación, las pensiones y los servicios sociales», afirma **Carme Trilla de Hàbitat3, quien también es presidenta de Cohabitac**.*

“Pero el costo de la vivienda para la población termina minando los otros pilares del Estado del bienestar”, señala Trilla. “Las empresas privadas tienen un papel importante que desempeñar en el sistema de vivienda, pero debería ser como proveedoras de servicios y no como gestoras y propietarias, así como sucede en ámbitos como la sanidad”.



*“...motivó a la gente —a ingenieros, instaladores y ejecutivos—”, dice **Anna Sayeras, directora de producto de Ariston**, señalando que cuando una empresa privada y una organización sin ánimo de lucro “comparten un propósito”, pueden alcanzar objetivos que ninguna de las dos podría alcanzar por sí sola.*



*“Ofrecemos un 6%, pero es un proyecto de impacto social”, afirma **Manel Rodríguez, socio y director general del Grupo Salas**, contrastando su modelo con los retornos del 12% que buscan los fondos privados en proyectos tradicionales.*

Voces de Cataluña - trabajadores y residentes



*“Es una pesadilla en vida que no le desearía ni a mi peor enemigo”, dice **Adama, residente de Casa Bloc** en Barcelona, sobre su experiencia al ser desahuciada de su antiguo hogar cuando el alquiler se cuadruplicó.*

“Ahora tenemos paz”, dice Adama. “No es solo un piso. Es nuestro hogar.”

“El cambio climático ya está aquí; las temperaturas están subiendo. Donde vivo ahora estoy bien porque si llega el calor, estoy bien; si hace frío, también.”



“Me perdí en la vida durante un tiempo y me encontré sin nada. Mansol fue mi salvación”.

***Nacho es empleado de Projectes Mansol**, una empresa social que forma y emplea a personas en riesgo de exclusión social para realizar renovaciones en proyectos de vivienda energéticamente eficientes.*

“Entramos, hacemos una inspección de todo lo que hay que hacer... para que familias con pocos recursos se puedan mudar. En otras palabras, para devolver la dignidad”.



“Los veranos son mucho más calurosos que antes. Por eso decidí venir aquí... Pago mucho menos y estoy muy contenta aquí.”

Llúcia vive en el proyecto Adela Barquín en Sant Feliu de Llobregat.

“En verano estoy muy cómoda y en invierno me siento abrigada y a gusto.”



El desarrollo Edifici Miranada en Sitges, uno de los mercados de alquiler más caros de España. Gracias a sus calificaciones energéticas AA, bombas de calor comunitarias, sistemas de energía solar y una orientación, sombreado y ventilación cruzada cuidadosamente diseñados, los costos energéticos aquí son la mitad del promedio de la zona. (Crédito: Cohabitac)

Lecturas adicionales

- **Cohabitac:** <https://www.cohabitac.cat/en/>
- **Fundació Hàbitat3:** <https://www.habitat3.cat/>
- **Fundació Salas:** <https://fundaciosalas.org/es/inicio/>
- **Sostre Cívic:** <https://sostrecivic.coop/en/>
- **Celobert:** <https://celobert.coop/es/>
- **Projectes Mansol:** <https://mansol.cat/>

La historia: La revolución de vivienda en Cataluña es parte de la serie *JUST Stories*, un proyecto del *Institute for Human Rights and Business* (IHRB) dedicado a encontrar y contar historias de personas que trabajan en colaboración para impulsar transiciones justas. Para leer la historia completa y obtener más información, visita www.just-stories.org.

