

La Nueva Ley de Vivienda de Andalucía: Un Marco Estratégico para el Futuro Residencial

Análisis de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, y sus implicaciones para el ecosistema de la vivienda.

Un documento para la comprensión
y la planificación estratégica.
Diciembre 2025.

El Punto de Partida: Un Contexto Residencial en Plena Transformación

La ley responde a un escenario complejo, marcado por la obsolescencia normativa y nuevas presiones socioeconómicas. El marco anterior resultaba disperso e inadecuado para los retos actuales.

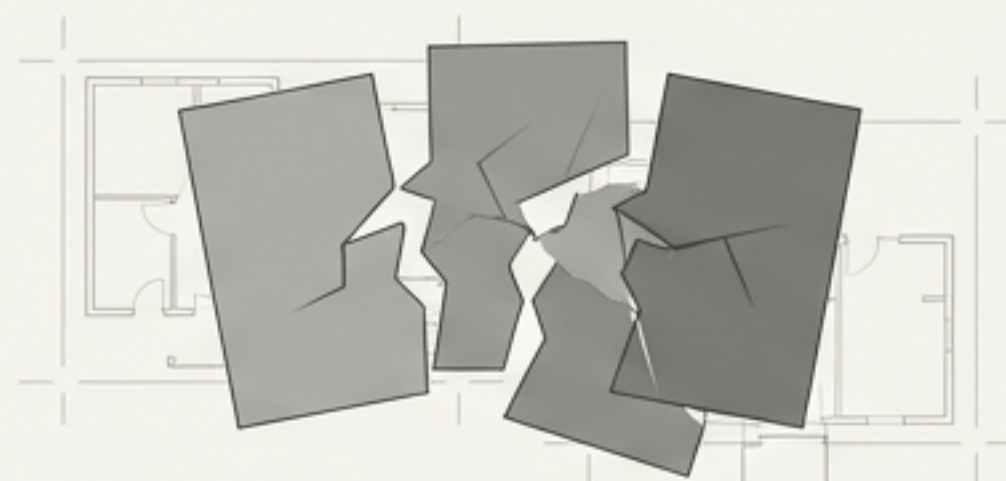
95%

Del mercado de alquiler proviene de propietarios privados, evidenciando la debilidad de la oferta pública.

9%

Es la media europea de vivienda social. La ley establece el objetivo de alcanzar esta cifra en un plazo de veinte años.

Fragmentación



El marco normativo anterior estaba disperso en múltiples leyes, dificultando su aplicación y generando inseguridad jurídica.



Presiones Externas: Impacto de la inflación, subida de tipos de interés y costes de construcción.



Nuevas Demandas Sociales: Cambios en los modelos de familia, necesidad de flexibilidad y auge del alquiler.



Alineamiento Global: Necesidad de incorporar los ODS 11 y directrices europeas (Pacto Verde, Nueva Bauhaus Europea).

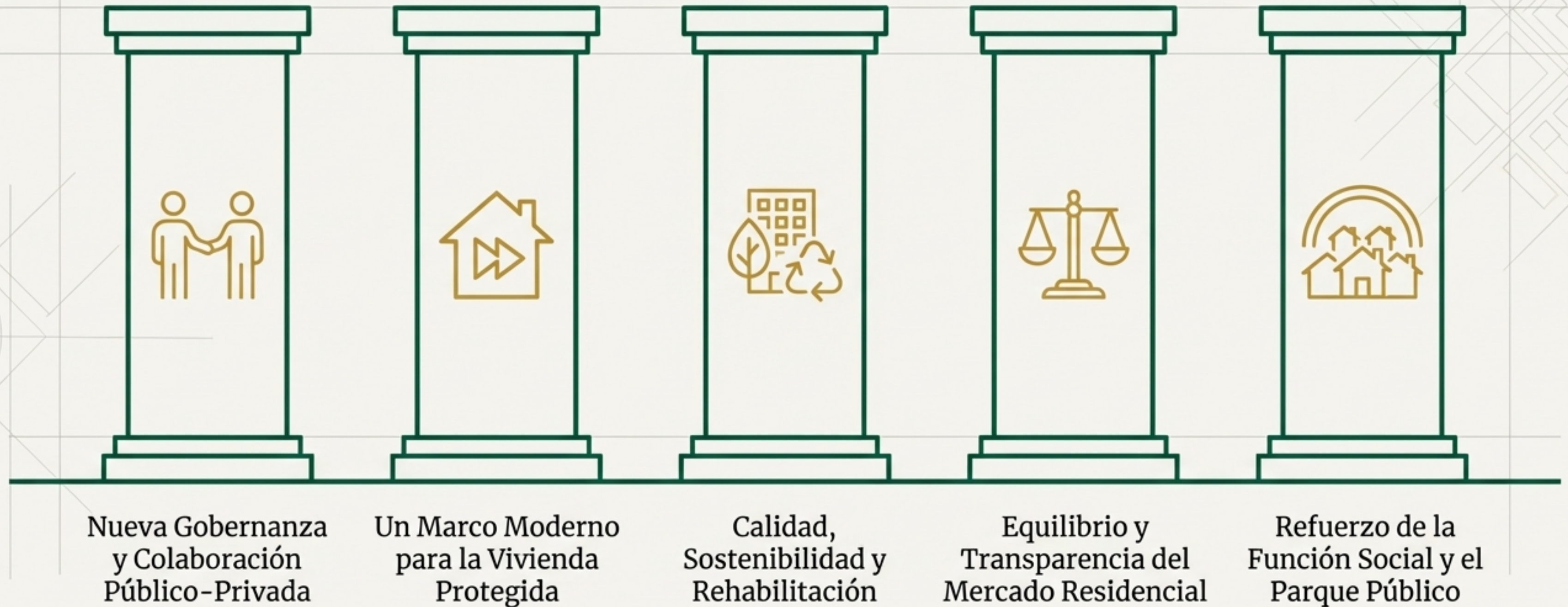
La Respuesta: Una Ley para Unificar, Simplificar y Dinamizar el Sector

La **Ley 5/2025** revisa, actualiza y unifica el marco legislativo para dar una respuesta equilibrada a los problemas de acceso a la vivienda, aplicando los principios de buena regulación.



La Arquitectura de la Ley: Cinco Pilares Estratégicos

La ley se articula en torno a cinco grandes áreas de acción que redefinen la política de vivienda en Andalucía.



1. Nueva Gobernanza y Colaboración Público-Privada

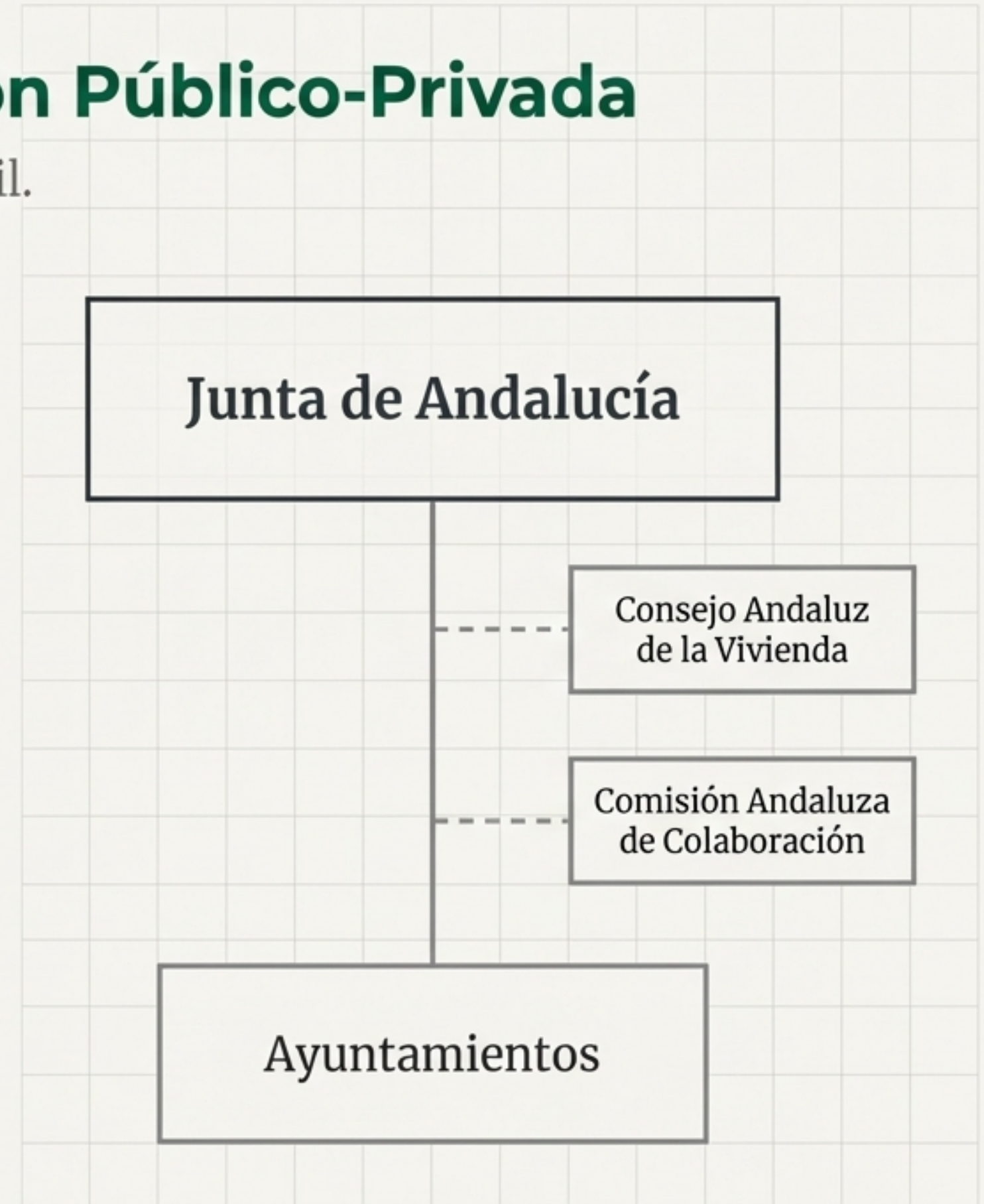
Un modelo de corresponsabilidad para una gestión más ágil.

Clarificación de Competencias (Título I, Cap. I)

- **Junta de Andalucía:** Dirección, planificación (Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), promoción directa y potestad reglamentaria.
- **Ayuntamientos:** Asumen nuevas competencias clave, incluyendo:
 - Calificación de viviendas protegidas.
 - Gestión de los Registros Públicos Municipales de Demandantes.
 - **Novedad clave:** Potestad sancionadora en materia de VPO, uso no autorizado y sobreocupación.

Nuevos Órganos de Participación y Coordinación

- **Consejo Andaluz de la Vivienda (Art. 10):** Órgano de participación social y debate con agentes del sector.
- **Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada (Art. 15):** Órgano consultivo para impulsar y coordinar iniciativas de colaboración.



1. Nueva Gobernanza y Colaboración Público-Privada (Continuación)

Instrumentos para activar la inversión y la oferta de vivienda asequible.

Herramienta Central: Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (Art. 12)

Objetivo: Dar publicidad y movilizar suelos disponibles para la construcción de vivienda a precio asequible.

Composición:

- Parcelas públicas o privadas destinadas a VPO.
- Inmuebles del Registro Municipal de Solares.
- Parcelas de equipamientos susceptibles de acoger alojamientos dotacionales.

Mecanismos de Colaboración (Art. 13 & 14)

- Concesiones administrativas y derechos de superficie sobre suelo público.
- Permuta de suelo a cambio de viviendas asequibles para el parque público.
- Programas de alquiler seguro y fomento para la puesta en uso de viviendas desocupadas.
- Colaboración con entidades del tercer sector y colegios profesionales.



2. Un Marco Moderno para la Vivienda Protegida

De un modelo de control previo a un sistema de confianza y flexibilidad.

DE...



...un modelo basado en autorizaciones previas, desconfianza y rigidez.

A...



...un sistema basado en la **declaración responsable** en el 90% de los trámites, agilidad y control posterior.

Innovaciones Clave

Calificación Simplificada (Art. 66):
La calificación provisional se integra en la licencia de obras y la definitiva en la declaración de ocupación.

Flexibilidad en la Protección (Art. 57):
La duración del régimen se establece en cada programa del Plan de Vivienda. Se suprime el período de 10 años de prohibición absoluta de disponer.

Nuevas Tipologías: Se redefine el 'alojamiento protegido' y se da cobertura legal a modelos de 'uso residencial comunitario' (Cohousing, Coliving).

2. Un Marco Moderno para la Vivienda Protegida (Continuación)

Un ecosistema conectado para la gestión y adjudicación.



3. Calidad, Sostenibilidad y Rehabilitación

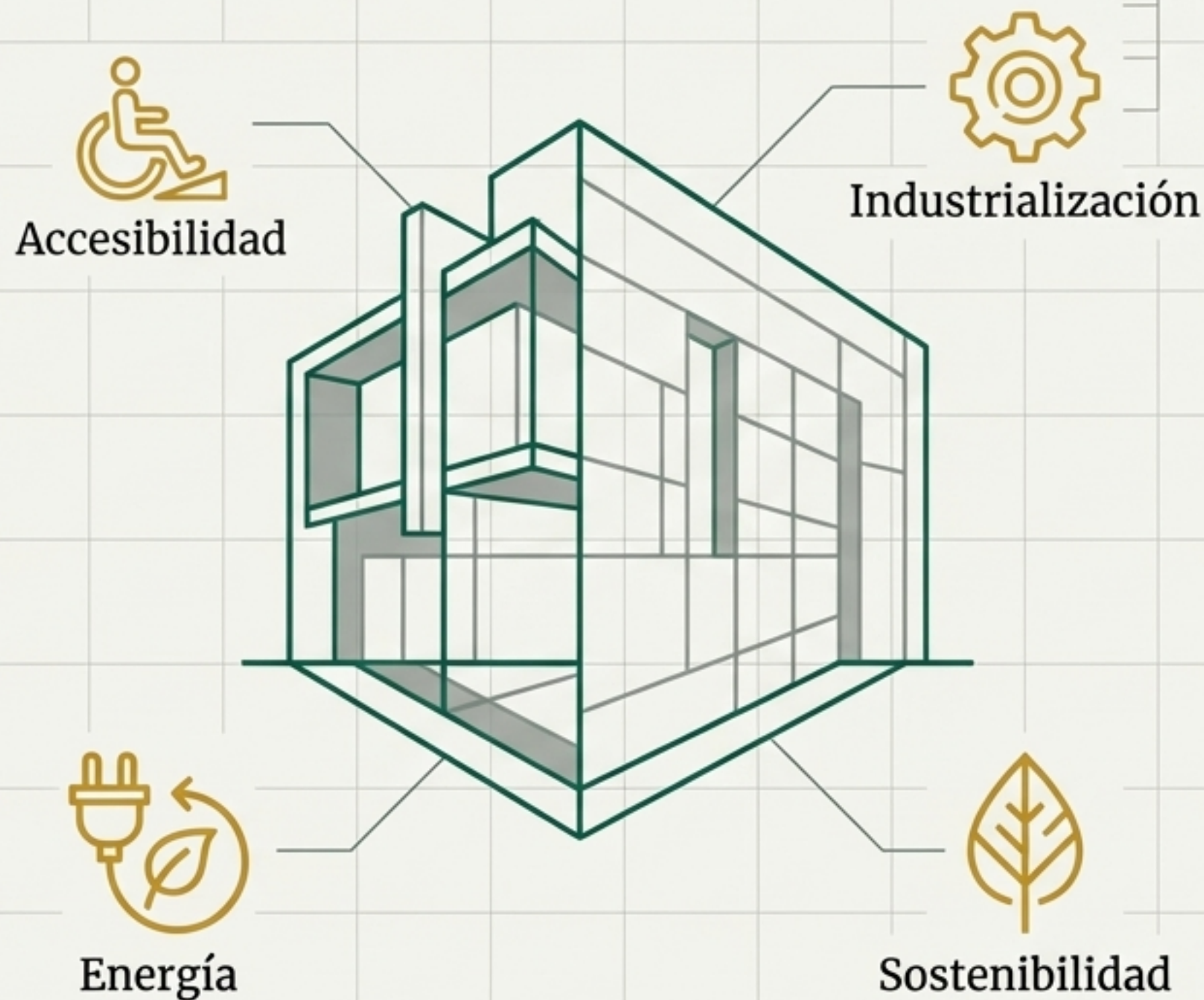
Hacia un parque residencial eficiente, sostenible y adaptado al futuro.

Foco en la Calidad de la Edificación (Título II)

- **Principios Rectores (Art. 28):** Adecuación al medio, industrialización, funcionalidad, sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal.
- **Nuevas Exigencias (Art. 31):** Se consolida la obligatoriedad del 'Libro del Edificio' y se introduce el 'Manual del Usuario de la Vivienda' para nuevas promociones y rehabilitaciones integrales.

Eje de Sostenibilidad y Energía (Art. 32)

- Alineamiento con la “ola de renovación” europea y la Nueva Bauhaus.
- Objetivo de consumo energético casi nulo.
- Fomento del autoconsumo, uso de materiales sostenibles y reducción de la huella de carbono.
- Impulso a la conectividad digital de alta velocidad.



3. Calidad, Sostenibilidad y Rehabilitación (Continuación)

Una apuesta decidida por la regeneración de la ciudad consolidada.

Instrumento Principal: Áreas para la Regeneración y Renovación Urbana (Art. 38)

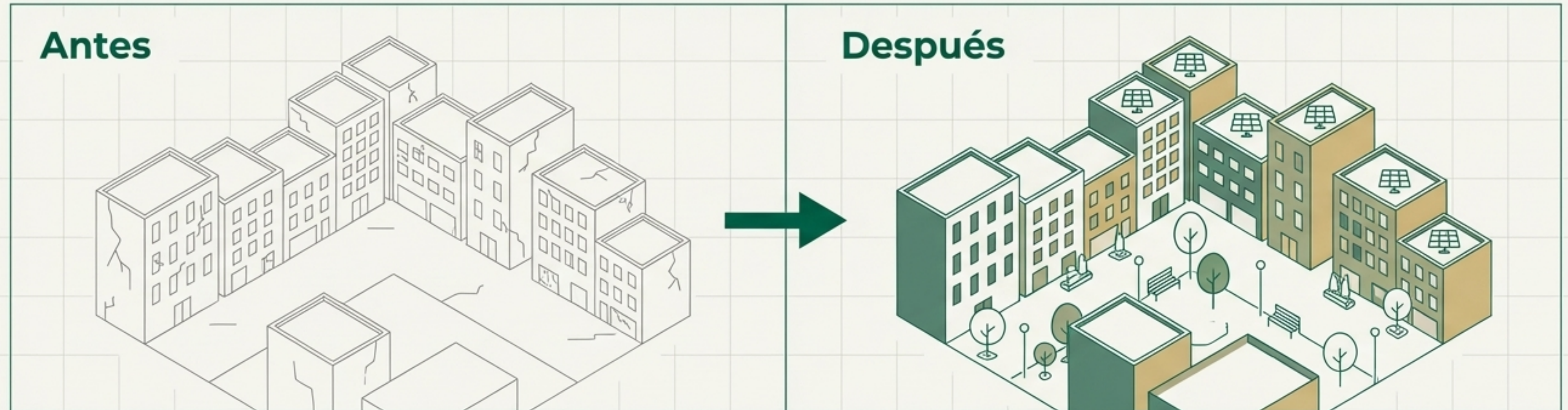
Definición: Ámbitos delimitados por los ayuntamientos para desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación en zonas con graves deficiencias. **Gestión:** A través de ayuntamientos, entidades urbanísticas colaboradoras o el 'agente rehabilitador'.

Lucha contra la Infravivienda y el Chabolismo (Art. 39)

Financiación de actuaciones específicas, creación de un mapa diagnóstico y protocolos coordinados para el realojo.

Flexibilidad Urbanística para la Rehabilitación (Art. 40)

Se permite la redistribución de la división horizontal y el aumento de densidad de vivienda (hasta un 20%) en Áreas Prioritarias de Vivienda para viabilizar proyectos.



4. Equilibrio y Transparencia del Mercado Residencial

Medidas para un mercado más seguro, profesional y funcional.



Protección de la Propiedad y el Uso Adecuado (Título IV, Cap. I y II)

- **Ocupaciones Ilegales (Art. 43):** Medidas disuasorias, como la imposibilidad para condenados por usurpación de ser adjudicatarios de vivienda pública.
- **Sobreocupación (Art. 44):** Se define y se otorgan competencias a los ayuntamientos para sancionar.
- **Desahucios (Art. 45–47):** Creación de un `Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento`.



Profesionalización de la Intermediación (Título IV, Cap. III)

- **Novedad fundamental:** Creación del `Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía` (Art. 50).
- **Carácter:** Obligatorio y público.
- **Requisitos:** Acreditar capacitación, solvencia y disponer de un seguro de responsabilidad civil (Art. 52-53).



Transparencia

Un mercado más transparente y fiable: El nuevo registro y los requisitos de solvencia garantizan la protección de los consumidores y la calidad del servicio.

5. Refuerzo de la Función Social y el Parque Público

Consolidando la infraestructura residencial para los colectivos prioritarios.

Definición de la Infraestructura Residencial (Art. 86)

Un concepto amplio que incluye viviendas, alojamientos, equipamientos y suelos. Integra bienes públicos y de colaboración público-privada.

El Parque Público de Vivienda de Andalucía (Art. 87)

Objetivo: Dar solución habitacional a sectores con dificultades, con especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables.

Gestión: A cargo de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

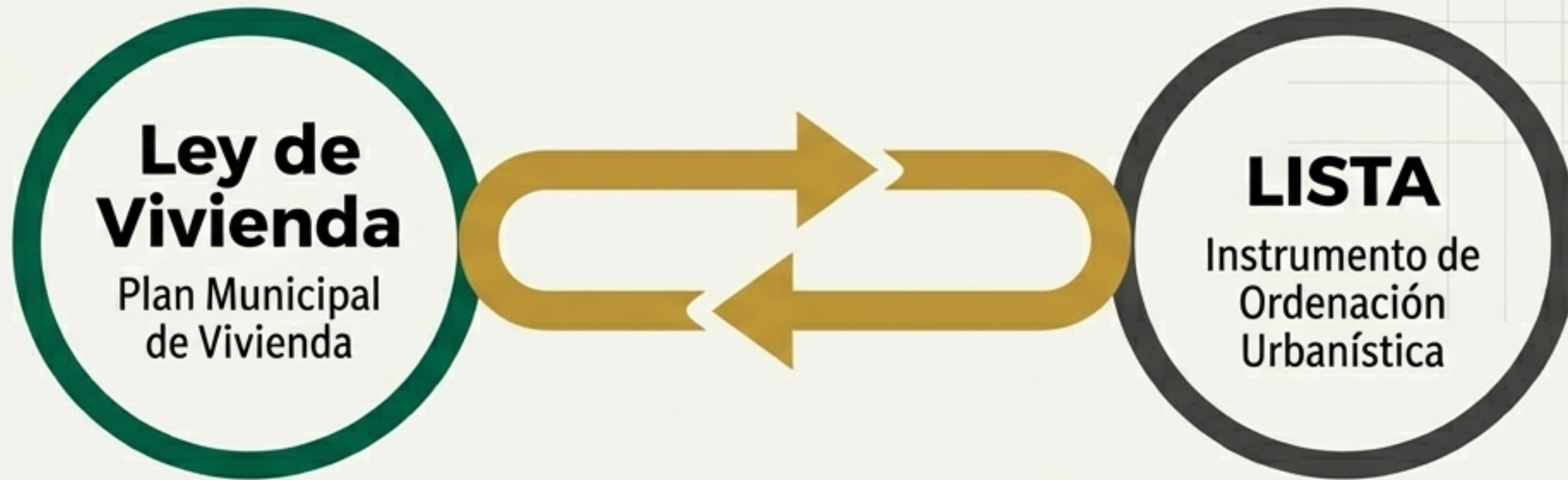
Herramientas de Gestión

Se regulan los derechos y deberes de los usuarios (Art. 93) y se establece un procedimiento de **desahucio administrativo** por incumplimiento (Art. 94-95).



Sinergias Clave: La Conexión Directa con la Planificación Urbanística (LISTA)

La Disposición Final Primera modifica la Ley 7/2021 (LISTA) para alinear la planificación urbanística con los nuevos objetivos de vivienda.



1. Flexibilización de la Reserva de VPO

Se permite una aplicación más flexible de la reserva de VPO, con exenciones justificadas en municipios sin demanda o municipios sin demanda acreditada. Adapta la reserva a la realidad territorial.

2. Vinculación de Planes

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo se vinculan directamente con la ordenación urbanística, asegurando que las reservas de suelo respondan a una demanda real.

3. Destino de los Patrimonios Públicos de Suelo

Se refuerza el compromiso: obligación de destinar al menos el **25%** de los recursos a la adquisición o construcción de VPO.

Un Nuevo Marco para la Vivienda en Andalucía

La Ley 5/2025 no es solo una nueva norma, sino un marco estratégico integral que redefine la política de vivienda sobre la base de la colaboración, la flexibilidad, la calidad, la transparencia y una reforzada función social.



Una ley diseñada para construir, rehabilitar y gestionar el futuro residencial de Andalucía.