Gaceta Sanitaria 40 (2026) 102567

Editorial

La crisis del derecho a la vivienda y su impacto en la salud

The housing rights crisis and its impact on health

Carme Borrell [a,b,c,*], Juli Carrere [a,b,c] y Katherine Pérez [a,b,c]

[a] Grupo de Vivienda y Salud de la Agència de Salut Pública de Barcelona, Barcelona, España
[b] CIBER de Epidemiología y Salud Pública (CIBERESP), España
[c] Institut de Recerca Sant Pau, Barcelona, España

El acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, y una condición imprescindible para mantener una vida digna y saludable[1]. Sin embargo, a escala global este derecho está lejos de garantizarse. El informe de UN-Habitat de 2025[2] señala desafíos urbanos, como la falta de asequibilidad, los desplazamientos y el crecimiento de los asentamientos informales, fomentando la desigualdad, la exclusión social y el deterioro de la calidad de vida. El informe constata que 318 millones de personas en todo el mundo no tienen hogar y 1100 millones viven en barrios marginales o asentamientos informales, frecuentemente sin acceso a servicios básicos de agua y saneamiento, y el 90% de estas residen en África y Asia. Tales cifras reflejan un problema habitacional y una vulneración sistemática de las condiciones esenciales para la salud, ya que la vivienda es inseparable del entorno urbano y los servicios básicos que estructuran la vida cotidiana y las desigualdades en salud.

Aunque el artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la vivienda no ha funcionado históricamente como un pilar básico del estado del bienestar en España. Desde mediados del siglo xx se ha promovido de forma predominante la propiedad como régimen de tenencia, alcanzando el 73,7% de los hogares[3], en especial entre la población de mayor edad, al tiempo que la vivienda ha sido considerada como un activo de inversión y especulación, y un motor económico, no como un bien de uso orientado a satisfacer las necesidades básicas. Y así lo han concebido las consecutivas políticas urbanísticas y de vivienda del país[4].

Esta lógica mercantil se manifestó de forma especialmente intensa durante la gran recesión de 2008, cuando el aumento del desempleo derivó en una ola de ejecuciones hipotecarias y pérdida de vivienda, resultando en casi 400.000 desahucios entre los años 2008 y 2014[5], con graves consecuencias sociales. Lejos de tratarse de un episodio coyuntural, esta dinámica persiste en la actualidad con un aumento continuado del precio de la vivienda, como refleja la elevada sobrecarga que supone[3]. Este escenario se ve reforzado por un desarrollo de políticas públicas de vivienda que ha sido y es claramente insuficiente. El gasto público en política de vivienda se sitúa en torno al 0,2% del producto interior bruto[6], una proporción inferior a la de la mayoría de los países de la Unión Europea, al igual que el parque de vivienda social en alquiler, que representa el 1,3% del total de los hogares[7].

En este contexto, es necesario señalar el papel clave que han tenido los movimientos sociales por el derecho a la vivienda (como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, los sindicatos de inquilinos y los movimientos vecinales) en la visibilización del impacto social de la inseguridad residencial, en la incorporación de un enfoque de derechos y justicia habitacional, y en la presión para impulsar reformas legales y promover la transformación de la agenda política[4,8]. No es casual que el acceso a la vivienda se haya consolidado como una de las mayores preocupaciones de la ciudadanía.

Un hecho relevante fue la aprobación en 2023, en el Congreso de los Diputados, de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, la primera ley en relación a garantizar a una vivienda digna y adecuada a la ciudadanía. No obstante, la efectividad de la ley se ve limitada por la distribución competencial sobre vivienda, que recae en las comunidades autónomas, y muchas de ellas no han implantado plenamente sus medidas[9].

La vivienda es un determinante de la salud[1,10–12] y es importante entender la relación entre ambas: vivienda y salud. Diversos marcos conceptuales han tratado de elucidar esta relación incorporando no solo los determinantes materiales de la vivienda, sino también las dimensiones sociales, políticas y culturales que los configuran[10,11,13]. La figura 1 presenta un marco conceptual, modificado de Vásquez-Vera et al.[13], que además adopta una perspectiva interseccional y de género, situando los sistemas de opresión, como el capitalismo, el patriarcado y la globalización, en interacción con los determinantes estructurales: modelo de estado del bienestar, políticas económicas, laborales, medioambientales y migratorias, y valores culturales que sustentan, como por ejemplo la ideación de la vivienda como propiedad o el binarismo de género.

Los factores estructurales están relacionados con el sistema de vivienda, entendido como la interacción del mercado (los operadores privados que intervienen, la oferta y la demanda de vivienda, el sector financiero, etc.), las políticas públicas de vivienda por parte de las administraciones con sus diferentes competencias legislativas, y la acción de los movimientos sociales y del tercer sector vinculados a la garantía del derecho a la vivienda. Dicho sistema opera de forma desigual según los ejes de estratificación social —clase social, género, edad, etnia, territorio, etc.— generando condiciones de acceso, estabilidad y calidad de la vivienda que, consecuentemente, afectan a la salud de la población, y que de forma diferencial afectan a los grupos más desfavorecidos, produciendo desigualdades en salud[1].

Como determinantes intermedios destacan los aspectos sociales relacionados con la vivienda, como la asequibilidad, la seguridad residencial o las dimensiones emocionales vinculadas al hogar. Una

* Autora para correspondencia.
Correo electrónico: Cborrell.salut@gmail.com (C. Borrell).

https://doi.org/10.1016/j.gaceta.2026.102567
0213-9111/© 2026 Publicado por Elsevier España, S.L.U. en nombre de SESPAS. Este es un artículo Open Access bajo la licencia CC BY-NC-ND (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).



Figura 1. Marco conceptual sobre la relación entre vivienda y salud. (Modificada de Vásquez-Vera et al.[13].)

revisión realizada por nuestro grupo de investigación halló que vivir en riesgo de desalojo tiene importantes efectos en la salud mental de las personas y también en la salud física (como por ejemplo en enfermedades crónicas, hipertensión, etc.)[14]. Asimismo, las condiciones físicas de la vivienda se han asociado con diversos problemas de salud[1,15–17]. Algunos aspectos que intervienen son la calidad del aire interior, las temperaturas extremas (frío o calor) y el polvo, vinculados con enfermedades respiratorias; el ruido exterior, que afecta a la salud mental; y los factores que influyen en las lesiones domésticas. Sin embargo, las condiciones de la vivienda varían de manera notable entre territorios, siendo especialmente precarias en núcleos o barrios marginales o asentamientos informales, donde a menudo no se cumplen los mínimos de habitabilidad y cobran mayor relevancia tanto los factores físicos como los sociales del barrio[17]. Además, las personas sin hogar tienen también importantes problemas de salud mental y física, así como un mayor consumo de alcohol y otras drogas[18,19].

La vivienda y el barrio están interrelacionados a través de las condiciones de la vida cotidiana, como por ejemplo el tipo de familia, la división sexual del trabajo y las responsabilidades de cuidados, que habitualmente recaen en las mujeres. La figura 1 muestra cómo todos estos aspectos determinan la salud y contribuyen a la producción y la reproducción de las desigualdades en salud[13].

Desde este marco conceptual, los efectos de la vivienda sobre la salud en España no pueden entenderse al margen del modelo de bienestar y de la mercantilización actual que limita su acceso. Precisamente esta crisis habitacional ha contribuido a impulsar la investigación sobre este problema y su impacto en la salud. Así, el Grupo de Vivienda y Salud de la Agència de Salut Pública de Barcelona[12,14,20], y el de la Escuela Andaluza de Salud Pública[21], han analizado el impacto de la inseguridad residencial en la salud de la población.

Los estudios realizados en Cataluña muestran que las personas vinculadas a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca con inseguridad residencial presentan unos indicadores de salud mental y salud percibida muy deteriorados[22]. También se han analizado otros aspectos, como la pobreza energética[23–25] y su impacto negativo en indicadores de salud. Se han hecho esfuerzos para evaluar el impacto de las políticas en la salud y las desigualdades en salud[12,25]. Asimismo, otras investigaciones han analizado experiencias emergentes para contribuir a la desmercantilización, como la vivienda cooperativa en cesión de uso, que muestran potencial en la creación de una alternativa para generar entornos residenciales más saludables[26,27].

La persistencia de la crisis de la vivienda, en España y a escala global, refleja un modelo en el que la vivienda sigue siendo tratada como un bien de mercado y no como un bien de uso que debería constituir un pilar del estado de bienestar, repercutiendo en la salud y en las desigualdades en salud. El fortalecimiento de las políticas públicas de vivienda[28] —en términos de financiación, legislación y regulación, fiscalidad, ampliación del parque de vivienda social,

ayudas económicas, control de precios o regulación de los usos turísticos, etc. — no solo es una cuestión de política social, sino también una intervención con un claro potencial de impacto poblacional en salud y en la reducción de desigualdades en salud.

Desde la salud pública, no basta con describir los efectos de la crisis de la vivienda; es necesario asumir un papel activo en la defensa del derecho a una vivienda digna como condición básica para la salud, fomentando también la salud para todas las políticas[11,12,29], una tarea ineludible para avanzar hacia sociedades más justas y saludables.

Contribuciones de autoría

Las tres personas firmantes han participado en la conceptualización y el diseño del editorial, han revisado y discutido todas las partes del texto, y han aprobado la versión final.

Financiación

Ninguna.

Conflicto de intereses

Las personas autoras trabajan o han trabajado en la Agència de Salut Pública de Barcelona.

Bibliografía

1. Howden-Chapman P, Bennett J, Edwards R, et al. Review of the impact of housing quality on inequalities in health and well-being. Annu Rev Public Health. 2025;176:6, http://dx.doi.org/10.1146/annurev-publhealth.
2. UN-Habitat. Adequate housing for all. Annual Report 2024. UN-Habitat. 2025. Disponible en: www.unhabitat.org.
3. Eurostat. Housing in Europe – 2025 edition. 2025. (Consultado 22 12 2025.) Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025.
4. Observatorio DES, Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Emergencia habitacional en el Estado Español. 2013 (Consultado el 22-12-2025.) Disponible en: https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional_Estado_Espanyoldef.pdf.
5. Observatori DESCA. Los desahucios de 2008-2017. 2018. (Consultado el 22-12-2025.) Disponible en: http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/https://observatoridesca.org/es/estudis-i-informes/els-desnonaments-del-2008-2017-una-vulneracio-greu-dels-drets-humans-que-no-satura.
6. Eurostat. Government expenditure on housing and community amenities. 2025. (Consultado el 22 12 2025.) Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities.
7. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Observatorio de vivienda y suelo. Boletín especial Vivienda Social 2024. Madrid: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana;. 2025. Disponible en: https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/observatoriodevivien daysueloboletnespecialviviendasocial2024_0.pdf.
8. Sala E. Housing crisis, social movements and empowerment: a systematic literature review. Doc Anal Geogr. 2018;64:99–126. http://dx.doi.org/10.5565/rev/dag.379.
9. Observatori DESCA. Luces y sombras de la nueva sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley del Derecho a la Vivienda. 2025. Disponible en: https://observatoridesca.org/ca/estudis-i-informes/analisis-luces-y-sombras-de-la-nueva-sentencia-del-tribunal-constitucional-sobre-la-ley-del-derecho-a-la-vivienda.
10. Bentley R, Mason K, Jacobs D, et al. Housing as a social determinant of health: a contemporary framework. Lancet Public Health. 2025;10:e855–64, http://dx.doi.org/10.1016/S2468-2667(25)00142-2.
11. Novoa AM, Bosch J, Díaz F, et al. El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. Gac Sanit. 2014;28 Supl 1:44–50. http://dx.doi.org/10.1016/j.gaceta.2014.02.018.
12. Marí-Dell'Olmo M, Novoa AM, Camprubí L, et al. Housing policies and health inequalities. Int J Health Serv. 2017;47:207–32, http://dx.doi.org/10.1177/0020731416684292.
13. Vásquez-Vera C, Fernández A, Borrell C. Gender-based inequalities in the effects of housing on health: a critical review. SSM Popul Health. 2022;17:101068. http://dx.doi.org/10.1016/j.ssmph.2022.101068.
14. Vásquez-Vera H, Palència L, Magna I, et al. The threat of home eviction and its effects on health through the equity lens: a systematic review. Soc Sci Med. 2017;175:199–208. http://dx.doi.org/10.1016/j.socscimed.2017.01.010.
15. Singh A, Daniel L, Baker E, et al. Housing disadvantage and poor mental health: a systematic review. Am J Prev Med. 2019;57:262–72. http://dx.doi.org/10.1016/j.amepre.2019.03.018.
16. Alidoust S, Huang W. A decade of research on housing and health: a systematic literature review. Rev Environ Health. 2023;38:45–64. http://dx.doi.org/10.1515/reveh-2021-0121.
17. Swope CB, Hernández D. Housing as a determinant of health equity: a conceptual model. Soc Sci Med. 2019;243:112571. http://dx.doi.org/10.1016/j.socscimed.2019.112571.
18. Onapa H, Sharpley CF, Bitsika V, et al. The physical and mental health effects of housing homeless people: a systematic review. Health Soc Care Community. 2022;30:448–68. http://dx.doi.org/10.1111/hsc.13486.
19. Botija M, Vázquez-Cañete AI, Esteban-Romaní L. Homelessness as a determinant of health and its impact on quality of life. Gac Sanit. 2024;38:102388. http://dx.doi.org/10.1016/j.gaceta.2024.102388.
20. Vásquez-Vera H, Fernández A, Novoa AM, et al. Our lives in boxes: perceived community mediators between housing insecurity and health using a PHOTOVOICE approach. Int J Equity Health. 2019;18:1–14. http://dx.doi.org/10.1186/s12939-019-0943-0.
21. Mateo-Rodríguez I, Miccoli L, Daponte-Codina A, et al. Risk of suicide in households threatened with eviction: the role of banks and social support. BMC Public Health. 2019;19:1250. http://dx.doi.org/10.1186/s12889-019-7548-9.
22. Vásquez-Vera H, Rodríguez-Sanz M, Palencia L, et al. Foreclosure and health in Southern Europe: results from the Platform for People Affected by Mortgages. J Urban Health. 2016;93:312–30. http://dx.doi.org/10.1007/s11524-016-0030-4.
23. Oliveras L, Peralta A, Palència L, et al. Energy poverty and health: trends in the European Union before and during the economic crisis, 2007-2016. Health Place. 2021;67:102294. http://dx.doi.org/10.1016/j.healthplace.2020.102294.
24. Oliveras L, Borrell C, González-Pijuan I, et al. The association of energy poverty with health and wellbeing in children in a mediterranean city. Int J Environ Res Public Health. 2021;18:5961. http://dx.doi.org/10.3390/ijerph18115961.
25. Carrere J, Belvis F, Peralta A, et al. Effectiveness of an energy-counseling intervention in reducing energy poverty: evidence from a quasi-experimental study in a Southern European city. J Urban Health. 2022;99:549–61. http://dx.doi.org/10.1007/s11524-022-00642-6.
26. Carrere J, Reyes A, Oliveras L, et al. The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review. Public Health Rev. 2020;41:22. http://dx.doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1.
27. Reyes A, Macaya Munell I, Borrell C, et al. Cooperative housing under a grant-of-use in Catalonia and health: pre-post analysis. BMC Public Health. 2024;24:1835. http://dx.doi.org/10.1186/s12889-024-19214-1.
28. Trilla C, Donat C, Arcarons A. La vivienda en el estado del bienestar: los retos de hoy para acceder a una vivienda digna. Ciudad Territ Estud Territ. 2025;57:176–95. http://dx.doi.org/10.37230/CyTET.2025.223.9.
29. Nix E, Ibbetson A, Zhou K, et al. Getting to effective housing policy for health: a thematic synthesis of policy development and implementation. Cities Health. 2024;8:486–503. http://dx.doi.org/10.1080/23748834.2024.2328951.