



# Construyendo hogares

**El acceso a la vivienda de las personas con discapacidad intelectual**





# Carta de presentación



**Santiago Barrenechea**  
Presidente de la Fundación PwC

El propósito de este informe es proporcionar una visión detallada sobre la situación actual de las personas con discapacidad intelectual (PcDi) en España en relación con su acceso a la vivienda y su capacidad para vivir de forma independiente. En un contexto donde la autonomía y la participación social son derechos fundamentales, resulta esencial comprender las dificultades y oportunidades que enfrentan las PcDi para lograr una vida independiente y plena

En España, cerca de 300.000 PcDi requieren apoyos personalizados para realizar las actividades de la vida diaria. De este colectivo, la gran mayoría vive en el entorno familiar, mientras que el acceso a modelos de vivienda no institucionales, como pisos tutelados o propios, es muy limitado. La falta de alternativas habitacionales adecuadas y la escasez de recursos dificultan la plena inclusión y la transición hacia una vida más autónoma para muchas PcDi

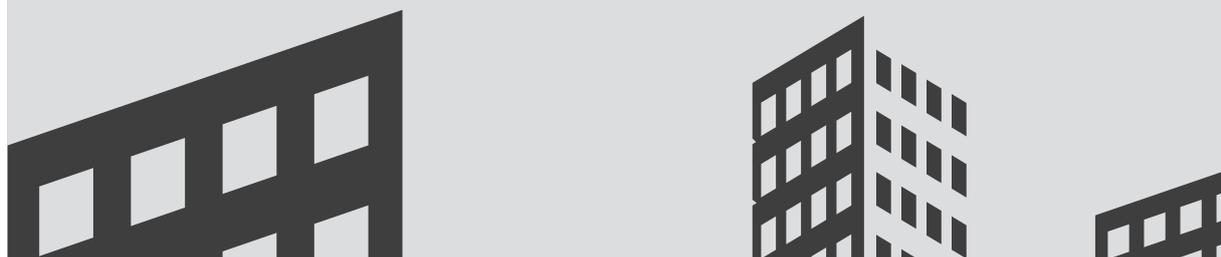
El objetivo específico de la Fundación PwC en el desarrollo de este informe, que surge a propuesta de la Fundación Alex Rivera, ha sido sensibilizar sobre la importancia de la desinstitucionalización y la vida independiente. Los datos muestran que los modelos de vivienda no institucionales tienen un impacto positivo en la calidad de vida de las PcDi, lo que subraya la necesidad urgente de desarrollar opciones habitacionales inclusivas

Es fundamental que se dé un paso hacia la colaboración entre las PcDi, las familias, el sector público, privado y las entidades sociales para facilitar el acceso a la vivienda y promover la autonomía de las personas con discapacidad intelectual, asegurando su plena inclusión en la comunidad





Este documento es el resultado de diversos *workshops* y reuniones de trabajo que ha organizado la Fundación PwC junto con la Fundación Alex Rivera con el propósito de reflexionar sobre los diferentes cambios, o variables o situaciones que están afectando a las personas con discapacidad intelectual en el acceso a la vivienda.



# Índice

<b>0</b>	Resumen ejecutivo	02
<b>1</b>	Caracterización de las Personas con Discapacidad Intelectual (PcDi)	04
<b>2</b>	¿Qué opinan los usuarios?	12
<b>3</b>	La vivienda no institucional como objetivo de inclusión	22
<b>4</b>	Panorama nacional de viviendas en el ámbito de las PcDi	32
<b>5</b>	Actores clave en el proceso de desinstitucionalización	40
<b>6</b>	Conclusiones	48
<b>7</b>	Anexos	50
	I. Metodología y Fuentes de Información	
	II. Niveles de discapacidad intelectual, acompañados por su caracterización, tal como se establece en el BOE	
	III. Ley de Dependencia y plazas del SAR, ayudas a las PcDi	
	IV. Número de centros y plazas ofertadas a través del SAR para PcDi por Comunidades Autónomas	



# Resumen ejecutivo

# 1

**En España hay 300.000 personas con discapacidad intelectual (PcDi) que, para poder tener una vida independiente, requieren de apoyos personalizados para la realización de sus actividades de la vida diaria (AVD)**

La discapacidad intelectual se caracteriza por limitaciones significativas en el funcionamiento intelectual y en habilidades adaptativas conceptuales, sociales y prácticas, afectando a áreas clave como la comunicación, las habilidades sociales y las actividades relacionadas con la educación, el trabajo, el ocio y la vida diaria.

En España las PcDi viven principalmente en las CCAA de Cataluña, Andalucía y Madrid y de las casi 300 mil, más de la mitad de la población es adulta (180.000). El 38,9% presenta un grado de discapacidad  $\geq 65\%$  y el 47,4% entre el 33% y el 44%, siendo el 66% hombres frente a un 34% de mujeres.

Además, la tasa de empleo que presentan las PcDi es muy baja, 21,9%, lo que complica aún más su independencia

# 2

**Con el objetivo de conocer la situación actual de las PcDi en relación con la vivienda y la vida independiente, se ha realizado una encuesta a 444 personas a nivel nacional, donde se muestra que los modelos de vivienda no institucionales aportan mayor satisfacción y autonomía a las PcDi**

El panorama actual de viviendas para PcDi en España se desglosa en viviendas familiares, viviendas institucionales (como residencias, caracterizadas por una gestión centralizada y entornos colectivos y controlados), y viviendas no institucionales (como pisos compartidos, que ofrecen entornos personalizados y grupos reducidos).

Los resultados de la encuesta reflejan que el 68,2% de las personas entrevistadas viven en familia y sólo el 20,3% viven en viviendas no institucionales (pisos tutelados, supervisados o propios.)

Además, un 56% requiere de apoyos (extensos o generalizados) con alta frecuencia e intensidad para realizar las AVD. Los apoyos más demandados para alcanzar la desinstitucionalización y la vida independiente incluyen tareas como la gestión del dinero, cocinar, o saber qué hacer cuando enferman.

Al 45,5% de las personas encuestadas les gustaría independizarse y no pueden por motivos familiares, económicos o personales, destacando la falta de autonomía y la escasez de recursos.

En relación con las dificultades para generar recursos, en la encuesta se observa que, aunque al 71,2% de las PcDi desempleadas les gustaría trabajar, sólo el 16,4 % tienen trabajo. De estos, un 60,3% perciben un salario inferior a 10.000 euros anuales.

Para poder independizarse han de hacer frente a un coste extra<sup>1</sup>, además de las diferentes ayudas recibidas, que supera los 500 euros al mes. La escasez de recursos resalta también la necesidad de una planificación financiera por parte de las familias y las PcDi.

<sup>1</sup> Coste extra que no se consigue cubrir con las ayudas recibidas.



# 3

**Los principios de desinstitutionalización, inclusión en la comunidad y el derecho de las PcDi a vivir de forma independiente son un reto a nivel global, con algunas iniciativas innovadoras que muestran el camino**

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de las Naciones Unidas, ratificada por 186 países, aboga por la desinstitutionalización y el derecho de las PcDi a vivir de forma independiente e incluidas en la comunidad.

De acuerdo con un estudio realizado por ASPRODEMA en 2017, el tipo de vivienda influye significativamente en la satisfacción de las PcDi, impactando directamente en su calidad de vida. En este contexto, en los modelos de vivienda no institucionales se obtuvieron puntuaciones más altas de calidad de vida (60%), en comparación con las viviendas institucionales, como las residencias (40%) o las residencias hogar (24%).

En este ámbito, los países nórdicos, como Noruega y Suecia, así como Nueva Zelanda, han sido pioneros, eliminando instituciones y promoviendo la desinstitutionalización a través de *co-livings* u otros modelos de vivienda que ofrecen una amplia gama de opciones de viviendas adaptadas a las necesidades individuales.

En España, las entidades sociales y servicios públicos trabajan en esta dirección, enfrentando otros desafíos como la dificultad de acceso a la vivienda y la limitación de recursos por parte de las familias.

# 4

**En particular en el caso de España, según fuentes oficiales, el 72,0%<sup>2</sup> de las personas con discapacidad intelectual residen en el entorno familiar, una realidad influenciada por la tradición cultural española que prioriza los vínculos familiares, la protección y el cuidado directo dentro del hogar**

En España, un 72,0%<sup>2</sup> de las PcDi viven en el entorno familiar, mientras que un 9,7%<sup>3</sup> lo hace en plazas ofrecidas por los Servicios de Atención Residencial (SAR) de las CCAA, a través de las administraciones públicas, y un 5,4%<sup>4</sup> viven en su propia casa<sup>5</sup>. El objetivo es, por tanto, fomentar la desinstitutionalización y la transición hacia modelos de vivienda no institucional para promover la autonomía y la participación social.

En cuanto al desglose de las plazas del SAR a nivel de CCAA, los datos recogidos reflejan que un 56,4% de las personas que tienen plaza en el SAR de Cataluña, están en un modelo de vivienda no institucional y solo un 7,5% en Andalucía y un 6,7% en la Comunidad de Madrid.

A la falta de alternativas habitacionales se suma la falta de transparencia de plazas disponibles, tanto privadas como públicas, para las PcDi y sus familias.

# 5

**La colaboración y el compromiso entre el sector público, privado, familias y entidades sociales son esenciales para promover la desinstitutionalización, facilitar el acceso a la vivienda y apoyar la vida independiente. El sector tecnológico también es clave para desarrollar soluciones innovadoras que impulsen la autonomía**

El sector público lidera acciones que desempeñan un papel clave en la transición hacia modelos comunitarios e inclusivos de vivienda. En este contexto, ciertas comunidades autónomas están desarrollando planes para aumentar el parque de viviendas de alquiler asequible, como por ejemplo el Plan Vive. Es importante resaltar que habría que modificar las bases de estos planes de vivienda públicos para que las PcDi, sus familias o entidades sociales puedan acceder a ellos. Cabe destacar que los Presupuestos Generales del Estado para vivienda en 2024, de 3.482 millones de euros, respaldan estos esfuerzos.

En el sector privado, las empresas inmobiliarias pueden impulsar un cambio social significativo al aprovechar su cartera de activos y modelos de gestión eficientes para mejorar el acceso a la vivienda para personas con discapacidad intelectual. Por ejemplo, podrían considerar destinar un porcentaje de sus propiedades a este propósito, alineando así sus objetivos empresariales con un impacto social positivo.

Por su parte, las empresas tecnológicas pueden desarrollar soluciones accesibles e inclusivas que optimicen procesos de compraventa, alquiler y diseño de viviendas que cuenten con las herramientas y los apoyos necesarios para que las PcDi puedan realizar sus AVD (asistentes digitales, domótica, portal de vivienda, etc.). Diversificando sus modelos de negocio, podrían tanto facilitar el acceso a la vivienda como reducir los altos costes asociados a los apoyos personales que requiere el colectivo.

<sup>2</sup> Informe Olivenza del Observatorio Estatal de la Discapacidad .

<sup>3</sup> Páginas web de las CCAA .

<sup>4</sup> Estimado en base a la información disponible de viviendas familiares y del Servicio de Atención Residencial, cruzado con los resultados de la encuesta realizada .

<sup>5</sup> Un 77,4% vive en viviendas familiares o propias y un 9,7% en SAR, por lo que se estima, dado al limitado acceso de la información, que el 12,9% restante residen en otros tipos de vivienda de gestión privada.

# Caracterización de las Personas con Discapacidad Intelectual (PcDi)

## Caracterización de las personas con discapacidad intelectual (PcDi) y evolución en España

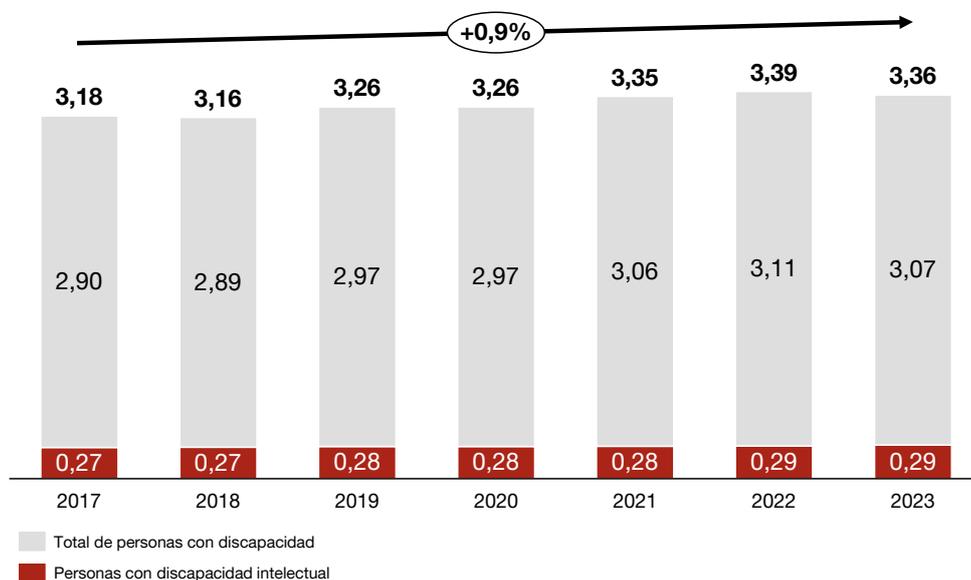
La discapacidad es el **resultado de la interacción entre las personas que tienen alguna dificultad o limitación** y las barreras que existen en la sociedad.

Estas barreras, que pueden ser actitudinales o del entorno, **impiden que las personas con discapacidad participen de manera plena y en igualdad de condiciones con su entorno.**

En este contexto, la discapacidad intelectual se define como una discapacidad caracterizada por **limitaciones significativas en el funcionamiento intelectual y en la conducta adaptativa** que se manifiesta en habilidades adaptativas conceptuales, sociales, y prácticas.

Las personas con discapacidad intelectual (PcDi) **representan en torno a un 8,8% de todas las personas con discapacidad en España.**

### 1 Número de personas con discapacidad y con discapacidad intelectual (DI) (millones de personas, 2017-2023)



Fuente: IMSERSO, Análisis PwC.



## Aspectos generales de la Discapacidad Intelectual

La discapacidad intelectual (DI) se caracteriza por limitaciones en el funcionamiento intelectual, generalmente reflejadas en un coeficiente intelectual inferior a 70, y en las habilidades adaptativas, necesarias para la vida diaria. Estas **habilidades adaptativas incluyen áreas clave como la comunicación, el autocuidado, las habilidades sociales**, así como **capacidades relacionadas con la vida académica, el ocio y el trabajo**, entre otros. Por otro lado, dichas limitaciones varían en intensidad, dependiendo de la causa y el contexto de cada persona.

En algunos casos la Discapacidad Intelectual está asociada a síndromes, que son conjuntos de características o rasgos que tienden a manifestarse conjuntamente. Algunos de los síndromes más comunes que se presentan junto con discapacidad intelectual son:

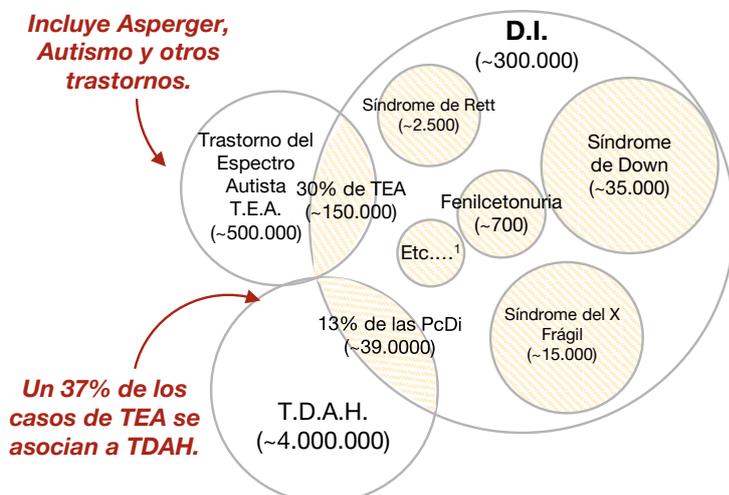
- Síndrome de RETT.
- Síndrome de Edwards.
- Síndrome del X frágil.

- Síndrome de West.
- Síndrome de Down.
- Síndrome de Apert.
- Síndrome de Williams.
- Síndrome Prader-Willi.
- Síndrome Angelman.

En otros casos, la Discapacidad Intelectual puede derivar de enfermedades congénitas, o enfermedades con las que uno nace. Algunos ejemplos son:

- Hipotiroidismo.
- Fenilcetonuria.
- Esclerosis Tuberosa.
- Galactosemia.
- Hidrocefalia.
- Etc.

## 2 Trastornos del Desarrollo Neurológicos y comorbilidades



La Discapacidad Intelectual (DI), el trastorno del espectro autista (TEA), el TDAH y los trastornos de aprendizaje, son trastornos del desarrollo neurológico.

Aparecen en la infancia y afectan a **habilidades específicas** del desarrollo personal, social, académico y/o laboral.

Nota: 1: La D.I. puede tener diversas causas como alteraciones genéticas, complicaciones en el embarazo, infecciones...  
Fuente: Instituto Global de Atención Integral al Neurodesarrollo, Fundación ConectaTEA, Análisis PwC.



Las limitaciones en el funcionamiento intelectual de las PcDi tienen un **impacto directo en el desempeño de las actividades diarias**. Estas se pueden clasificar en tres categorías; **básicas, instrumentales y avanzadas**, según la dificultad, y las interacciones con el entorno necesarias para realizar dicha actividad.

Las primeras son aquellas que involucran el cuidado personal y la higiene; las segundas incluyen actividades relacionadas con la gestión del hogar y las finanzas, y las avanzadas abarcan tareas más complejas como el empleo, la educación y las interacciones sociales.

Las PcDi necesitan distintos niveles de apoyo en las Actividades básicas de la Vida Diaria. Por tanto, **los niveles de discapacidad intelectual deben tratarse en función de la cantidad de apoyo que estas personas pueden necesitar** para realizar sus actividades diarias tanto básicas como instrumentales y avanzadas.

### 3 Caracterización de los distintos tipos de Actividades de la Vida Diaria (AVD) y niveles de apoyo



Nota: 1: La vivienda es un eje transversal, en el que se realizan actividades de todos los niveles.  
Fuente: ONCE, Análisis PwC.

## Grados de discapacidad, prestaciones del gobierno y relación con la Discapacidad Intelectual

Grados de discapacidad	Porcentaje de discapacidad	Criterios para la puntuación de la DI (BDGP)
<b>0</b> <b>Discapacidad nula</b> La enfermedad no le impide realizar sus actividades de la vida diaria (AVD).	0-4%	<b>0. Baja</b> 0% – 14%
<b>1</b> <b>Discapacidad ligera</b> El nivel de discapacidad justificaría una dificultad leve en la realización de las AVD.	5-24%	<b>1. Capacidad intelectual límite</b> 15% – 29%
<b>2</b> <b>Discapacidad moderada</b> Pueden encargarse de su cuidado personal, pero encuentran dificultades para realizar sus AVD.	25-49%	<b>2. DI ligera</b> 30% – 59%
<b>3</b> <b>Discapacidad grave</b> Enfrentan muchos desafíos para cumplir con sus AVD, incluyendo las de autocuidado.	50-95%	<b>3. DI Moderada</b> 60% – 74%
<b>4</b> <b>Discapacidad total</b> Requiere apoyo para realizar cualquier tarea cotidiana, incluidas las actividades de autocuidado.	96-100%	<b>4. DI Grave y Profunda</b> 75% – 84% y 85% – 95%

Estos % indican la deficiencia intelectual. Para medir el grado, se tienen en cuenta también los baremos que se muestran más abajo

### Baremos para la determinación y la valoración

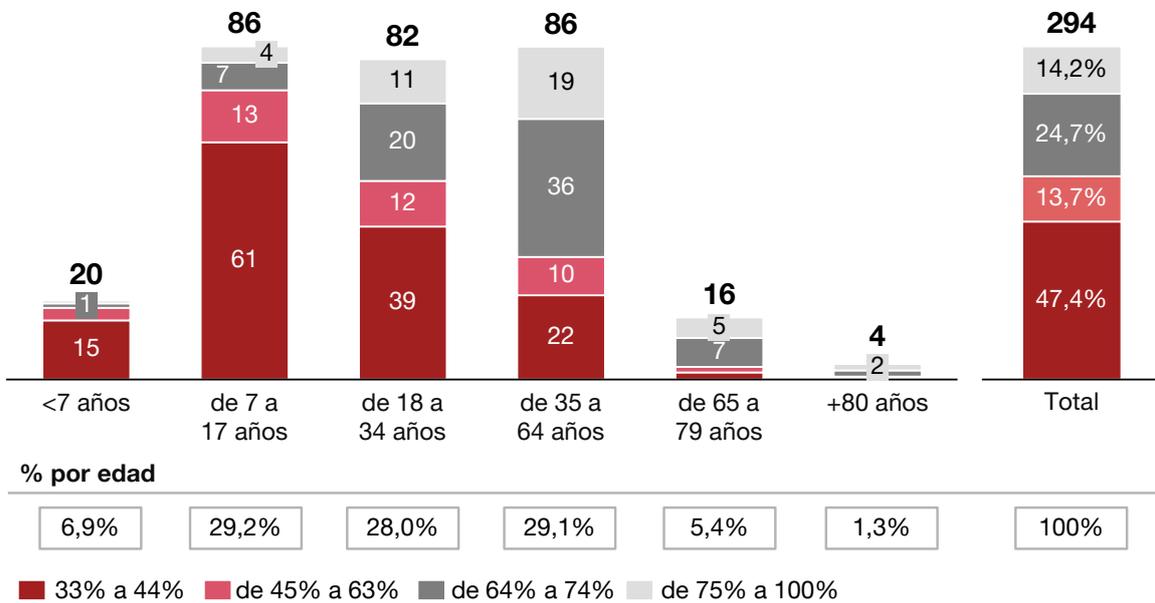
Grados de discapacidad	Deficiencia Global de la Persona Deficiencias (BDGP)	Limitaciones de la actividad Autocuidado (BLA)	Restricciones en la Participación Entorno (BRP)	Barreras Ambientales Dependencia (BLGTAA)
0	4%	<5%	<5%	0%
1	5-24%	5-24%	5-24%	0%
2	25-49%	25-49%	25-49%	0-4%
3	50-95%	50-95%	50-95%	5-74%
4	>95%	>95%	>95%	75% o más

Para ampliar esta información, ver el Anexo II sobre los niveles de DI según el BOE.

Fuente: "Real Decreto 888/2022" BOE, Análisis PwC.

A medida que las **PcDi envejecen**, su condición personal empeora, ya sea por envejecimiento o por la **aparición de otras enfermedades**, lo que explica el **incremento del grado de discapacidad con el paso del tiempo**. Este cambio en el grado de discapacidad **afecta a las necesidades de apoyo y a su intensidad y frecuencia**. En el colectivo de PcDi predomina el grado de discapacidad superior al 65% a partir de los 35 años.

#### 4 Intervalos de grados de discapacidad de las personas con D.I. por edad (miles de personas, 2023)



Fuente: Informes del IMSERSO, Análisis PwC.

#### 5 Caracterización por género de la discapacidad

**La cantidad de hombres con discapacidad intelectual supera al de las mujeres por 31 p.p.**



Fuente: Informes del IMSERSO, Análisis PwC.

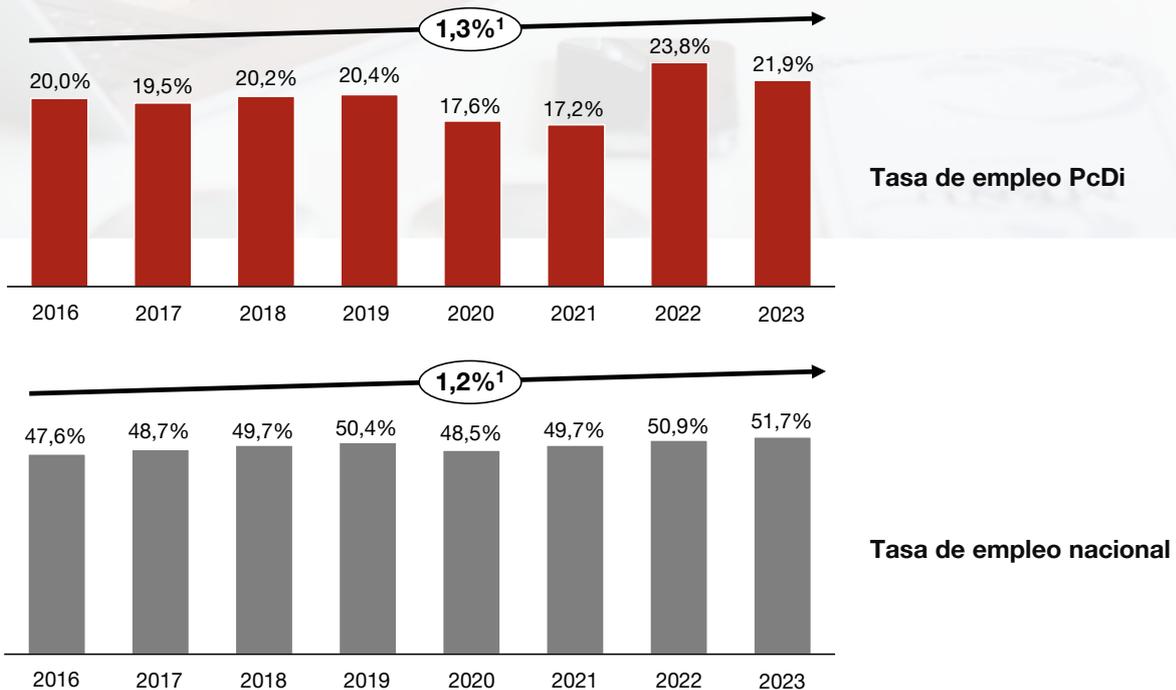


## Vida laboral de las personas con Discapacidad Intelectual en España

En 2023, la tasa de empleo de las PcDi se situó en el 21,9%, mientras que a nivel nacional alcanzó el 51,7% siendo la diferencia de 29,8 puntos porcentuales. En España se estima que sólo 1 de cada 5 personas con discapacidad intelectual tiene un empleo.

Aunque, a lo largo de los años, la cantidad de contrataciones para las PcDi ha crecido a un ritmo similar que en el conjunto de la población, **aún queda mucho camino por recorrer para lograr la igualdad de oportunidades en la inclusión laboral.**

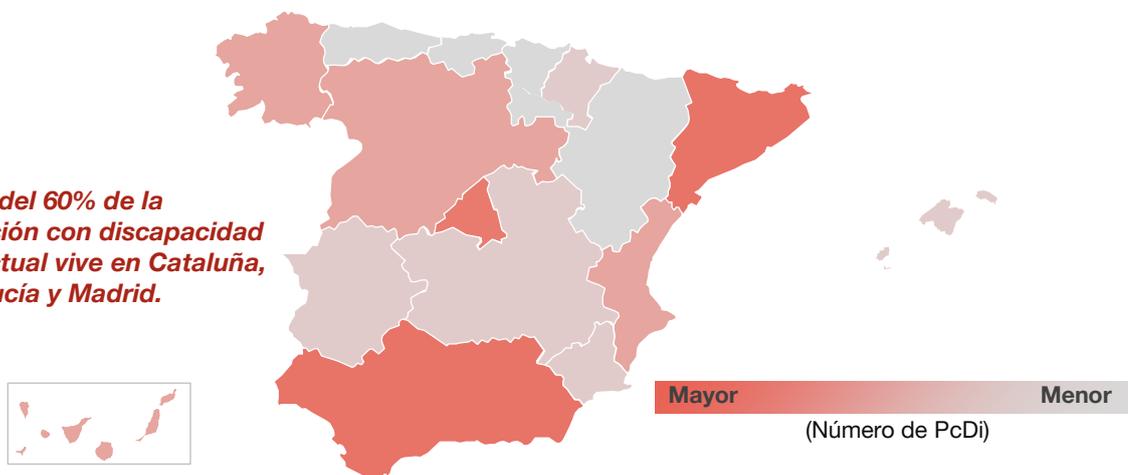
### 6 Tasa de empleo de personas con discapacidad intelectual y de España (% , 2016-2023)



Nota(s): (1) Tasa de Crecimiento Anual Compuesto.  
Fuente: INE, Datos Gob., Análisis PwC.

## Personas con discapacidad intelectual por Comunidad Autónoma

**Cerca del 60% de la población con discapacidad intelectual vive en Cataluña, Andalucía y Madrid.**



Comunidad Autónoma	Personas con DI	Personas (%)	PcDi /Población de CC.AA (%)
Cataluña	68.353	23,2%	0,85%
Andalucía	62.722	21,3%	0,73%
Comunidad de Madrid	45.072	15,3%	0,64%
Castilla y León	16.961	5,8%	0,71%
Galicia	15.759	5,4%	0,58%
Comunidad Valenciana	15.052	5,1%	0,28%
Canarias	12.695	4,3%	0,57%
Castilla - La Mancha	11.536	3,9%	0,55%
País Vasco	10.907	3,7%	0,49%
Murcia	9.459	3,2%	0,60%
Extremadura	7.854	2,7%	0,75%
Islas Baleares	5.298	1,8%	0,43%
Navarra	4.378	1,5%	0,65%
Aragón	2.930	1,0%	0,22%
Cantabria	2.532	0,9%	0,43%
La Rioja	1.447	0,5%	0,45%
Asturias	847 <sup>1</sup>	0,3%	0,08%

Nota: 1: Dato de 2021.  
Fuente: IMSERSO, Análisis PwC.





## ¿Qué opinan los usuarios?

### Introducción a la encuesta

Se ha elaborado una encuesta con el objetivo de entender la situación actual del colectivo de PcDi, abordando temas como la vivienda en el contexto de la DI, el empleo, las aspiraciones, los apoyos que reciben, el modelo de vivienda o la relevancia de ciertos aspectos de su día a día.

La encuesta, contestada por 444 PcDi, ofrece representación geográfica de todas las CCAA, con una mayor presencia en la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Cataluña, viviendo un **84,3%, en ciudades**<sup>6</sup>. En cuanto al género, el **54,7% de las respuestas registradas son de hombres, el 43,9% de mujeres y un 1,3% optó por no especificarlo**, con una edad media de 36 años. En cuanto a las **discapacidades y condiciones representadas por el colectivo** de personas con discapacidad intelectual, el **20% de las personas que han respondido presentan Síndrome de Down**, seguido de un **16% con Trastorno del Espectro Autista (TEA)** y un **4,7%**

*¿Por qué no vives en un piso solo o con compañeros?*

*¿Te gustaría vivir de manera independiente o con amigos / pareja...?*

*¿Cuánta autonomía tienes?*

*¿Qué tipo de apoyo recibes en tu vivienda?*

*¿Con que frecuencia haces planes con tus amigos o familia?*

*¿Qué tipo de contrato tienes?*



<sup>6</sup>Se considera ciudad un núcleo urbano con más de 10.000 habitantes y pueblo menos de 10.000 habitantes.

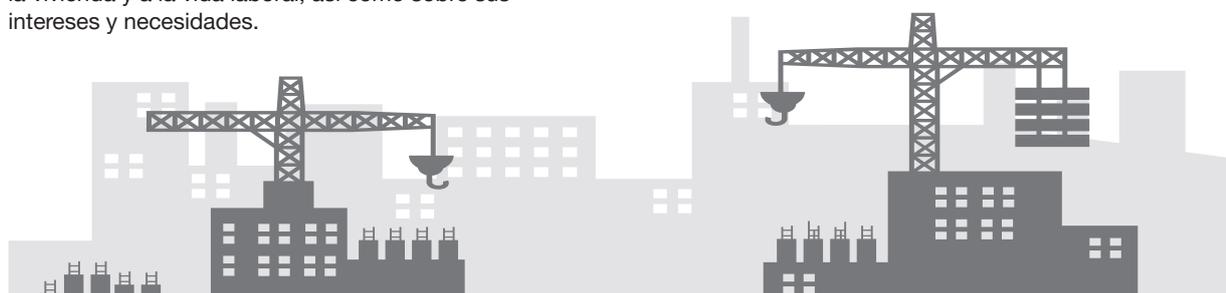


**con discapacidad sensorial asociada.** También se identificaron otras condiciones menos frecuentes como la epilepsia, la parálisis cerebral, el Síndrome del X Frágil, Síndrome de Williams y Síndrome de Turner, junto a diversas discapacidades físicas y psicosociales.

La muestra refleja la **heterogeneidad del colectivo y permite comprender mejor las diversas realidades y necesidades de las PcDi**, a las que se les ha preguntado sobre su situación actual con respecto a la vivienda y a la vida laboral, así como sobre sus intereses y necesidades.

## Tipología de viviendas en las que residen las PcDi

Para analizar el **panorama actual de las viviendas a las que pueden optar las PcDi, es necesario caracterizar las diferentes tipologías:** viviendas familiares, viviendas institucionales como residencias, y no institucionales como pisos compartidos, tutelados o supervisados, entre otros.



### 1. Vivienda Familiar

La vivienda familiar es lugar donde **habitan una o varias personas que conforman una unidad familiar**, en la que se convive con padres, otros familiares o tutores legales, entre otros.

### 2. Vivienda Institucional

Viviendas en las que **a los residentes se les proporcionan servicios de alojamiento, cuidado y atención** en un entorno estructurado, colectivo y controlado.

- **Gestión Centralizada.** Las decisiones de la vida cotidiana son tomadas por el personal del centro.
- **Entornos Colectivos.** Espacios compartidos con muchas personas con intimidad y privacidad limitadas.
- **Cultura de Dependencia.** Se prioriza la seguridad y el control.
- Son viviendas institucionales **las residencias<sup>1</sup>. Estas pueden ser residencias** con centro de día (ResCD), con centro ocupacional (ResCO), hogar (ResHogar), residencia autismo o residencia conducta entre otras.

### 3. Vivienda No Institucional

Una vivienda no institucional es **generalmente un piso o una casa, ubicada en un área de viviendas que promueve la autonomía y la inclusión.**

- **Grupos reducidos.** Atención individualizada y convivencia cercana. Pisos de pocas personas.
- **Entornos personalizados.** Viviendas decoradas por los residentes, con espacios personales.
- **Autonomía en la toma de decisiones.** Ofrece más control sobre decisiones de su vida.
- Son viviendas no institucionales **los co-livings, los pisos supervisados o tutelados, las viviendas propias o los pisos de entrenamiento, entre otros.**

Nota (1): Algunas residencias, aunque son institucionales, adoptan enfoques centrados en la persona para favorecer la autonomía, la inclusión y un ambiente más hogareño, alineándose con los principios de la desinstitucionalización. Detalle del proceso de desinstitucionalización y los estándares europeos en el apartado 3, página 22.

## Tipología de viviendas y niveles de apoyo requeridos

La **vivienda familiar** predomina como principal tipología de vivienda en la que residen las PcDi (68,2%) seguida de las viviendas institucionales. Sólo el 20,3% de las PcDi viven en viviendas no institucionales, de las cuales un 5,4% lo hace en una vivienda propia

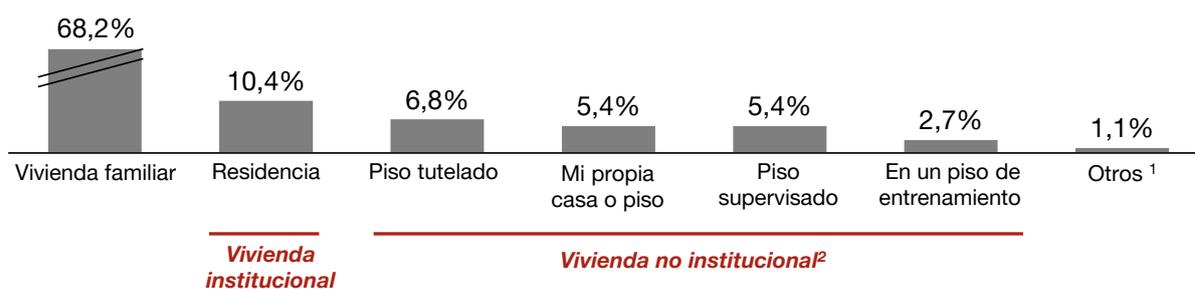
En el caso de las **PcDi** que viven en instituciones (viviendas institucionales), destacan entre los factores por los que no acceden a modelos de vivienda desinstitucionalizados el **no haberse planteado una mayor independencia** o la percepción de **no tener suficiente autonomía**. El **61% de las personas** que viven en estos entornos manifiestan necesitar **apoyos**

extensos o generalizados. A pesar de ello, el **39% de las PcDi que residen en viviendas institucionales indican que les gustaría vivir en modelos de vivienda más independientes**, y un 33% no lo tiene claro.

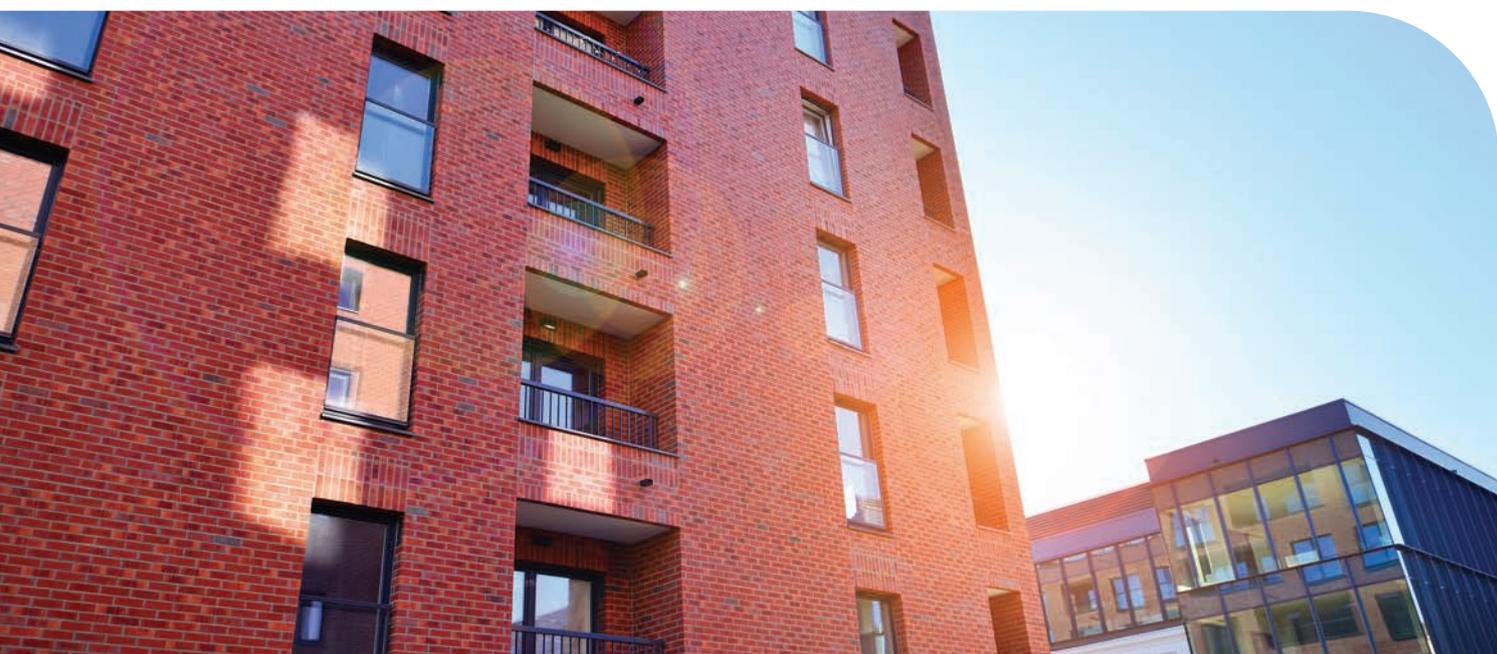
Las **PcDi que residen en la vivienda familiar**, pese a **mostrar satisfacción con su vivienda**, resaltan no haberse planteado la vivienda no institucional por **motivos económicos** o por la **falta de plazas disponibles**, factores directamente relacionados con las barreras económicas. De estos, **a un 46% le gustaría independizarse** y un 30% no lo tiene claro

La **edad media**, según el tipo de vivienda, es de **33 años en vivienda familiar, 49 años en vivienda institucional y 43 años en vivienda no institucional**.

### 7 Tipología de alojamiento en la que residen las PcDi



Nota (1): Incluye Alojamiento Caritas y piso compartido especificado, (2): La vivienda no institucional, incluye piso tutelado, piso supervisado, piso propio y piso de entrenamiento.  
Fuente: Encuesta, Análisis PwC.





**Del 20,3% de PcDi que habitan en una vivienda no institucional**, destacan las fundaciones como los principales tenedores con un 54% del parque, seguidos de las propias PcDi con el 18%.

**El 98% de las viviendas gestionadas por asociaciones tienen presencia de apoyos.**

Sin embargo, de las PcDi que viven de forma independiente y son propietarios de la vivienda, solo el **62% vive con apoyos.**

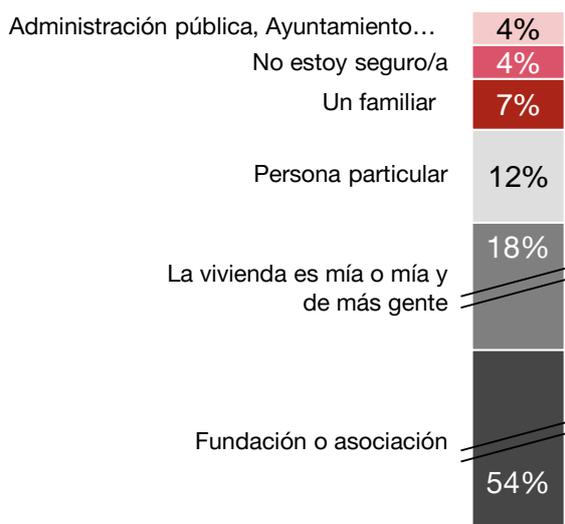
Por otro lado, tanto en las **viviendas de un familiar como en las propias existe una mayor libertad para elegir compañeros de piso** en comparación con las **viviendas gestionadas por entidades**. A pesar de ello, esta menor capacidad de elección no **influye en los niveles de satisfacción con los compañeros** de vivienda, manteniéndose altos.

Las personas con discapacidad intelectual requieren diferentes apoyos en función de sus necesidades.

En la **vivienda familiar**, un 59% requiere de apoyo extenso o generalizado, mientras que **un 11% no necesita ningún tipo de apoyo**. De estos, el 91% es mayor de edad.

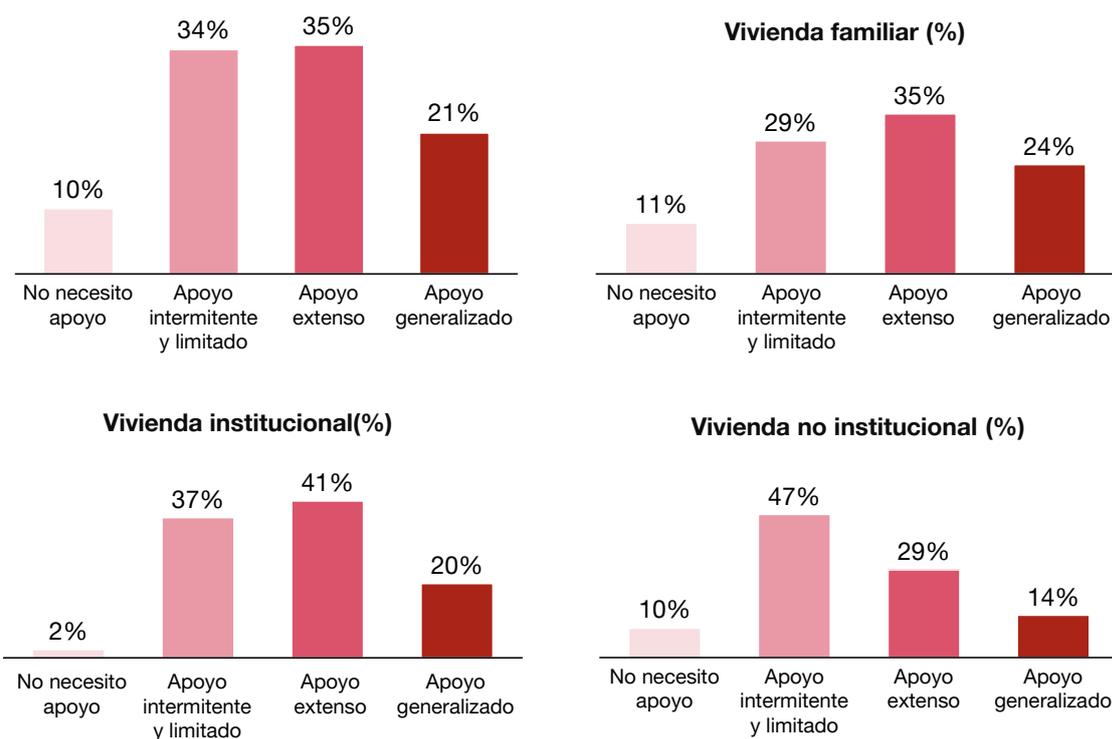
La distribución de los apoyos necesarios, según el tipo de vivienda, revela que **las PcDi que viven en modelos desinstitucionalizados presentan un amplio abanico de apoyos**, poniendo de manifiesto que **la desinstitucionalización y la vida independiente no están reservados únicamente a los que presentan una mayor autonomía**, sino que también es una opción viable para quienes presentan mayores necesidades de apoyo.

## 8 Propietarios de viviendas (%)



Fuente: Encuesta, Análisis PwC.

## 9 Niveles de apoyo, en función de la tipología de vivienda (% sobre total)



Fuente: Encuesta, Análisis PwC.

## La importancia de estar cerca de la familia, fundaciones o lugares de trabajo

### Servicios y ayudas prioritarios para las PcDi

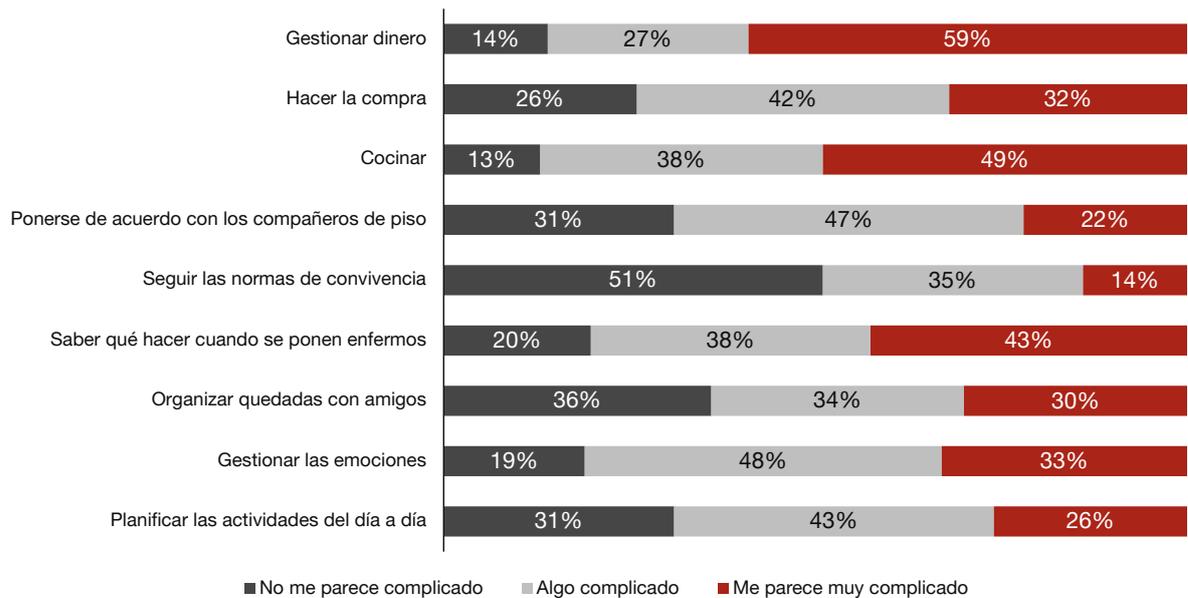
En relación con los apoyos que necesitan las personas en su día a día, las actividades que pueden requerir de un mayor apoyo son las relacionadas con las tareas y gestiones personales destacando **la gestión del dinero, cocinar o saber qué hacer cuando uno está enfermo.**

Por otro lado, la encuesta muestra que las PcDi **no suelen tener muchos problemas** cuando se trata de **hacer actividades con sus amigos o compañeros** como seguir las normas de convivencia, planificar el día o realizar actividades de ocio.

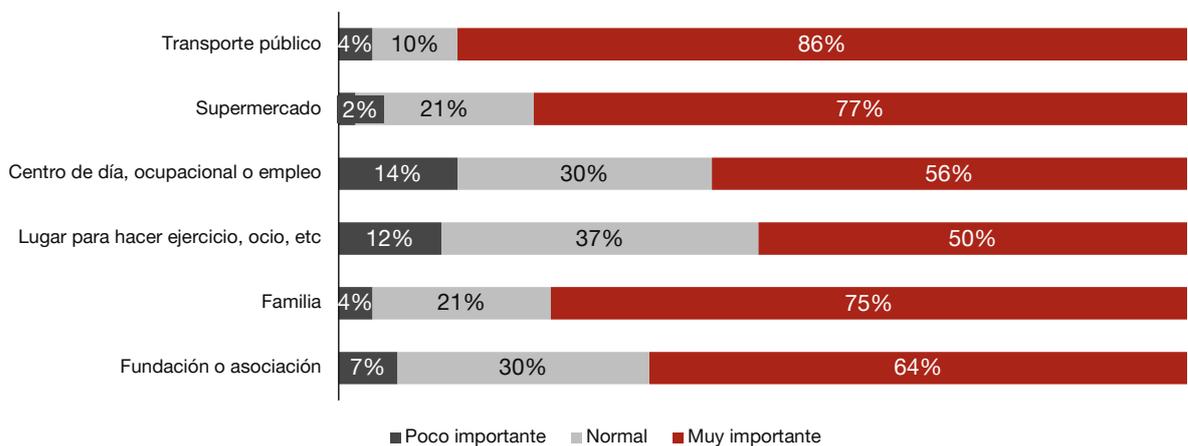
Se observa una **correlación entre el nivel de autonomía** de las personas con discapacidad intelectual y **la importancia que le dan a la cercanía de determinados servicios.** Pese a que se refleja una preocupación generalizada por la cercanía, las PcDi con un **alto nivel de autonomía dan menos importancia a la proximidad de servicios como la fundación, la familia, y el empleo.**

## 10 Servicios y Ayudas prioritarios para las PcDi (%)

### Actividades que pueden requerir de más apoyo para las PcDi



### Importancia que le dan a la cercanía de determinados servicios las PcDi



Fuente: Análisis PwC.



## Nivel de autonomía, satisfacción con la vivienda y con los compañeros

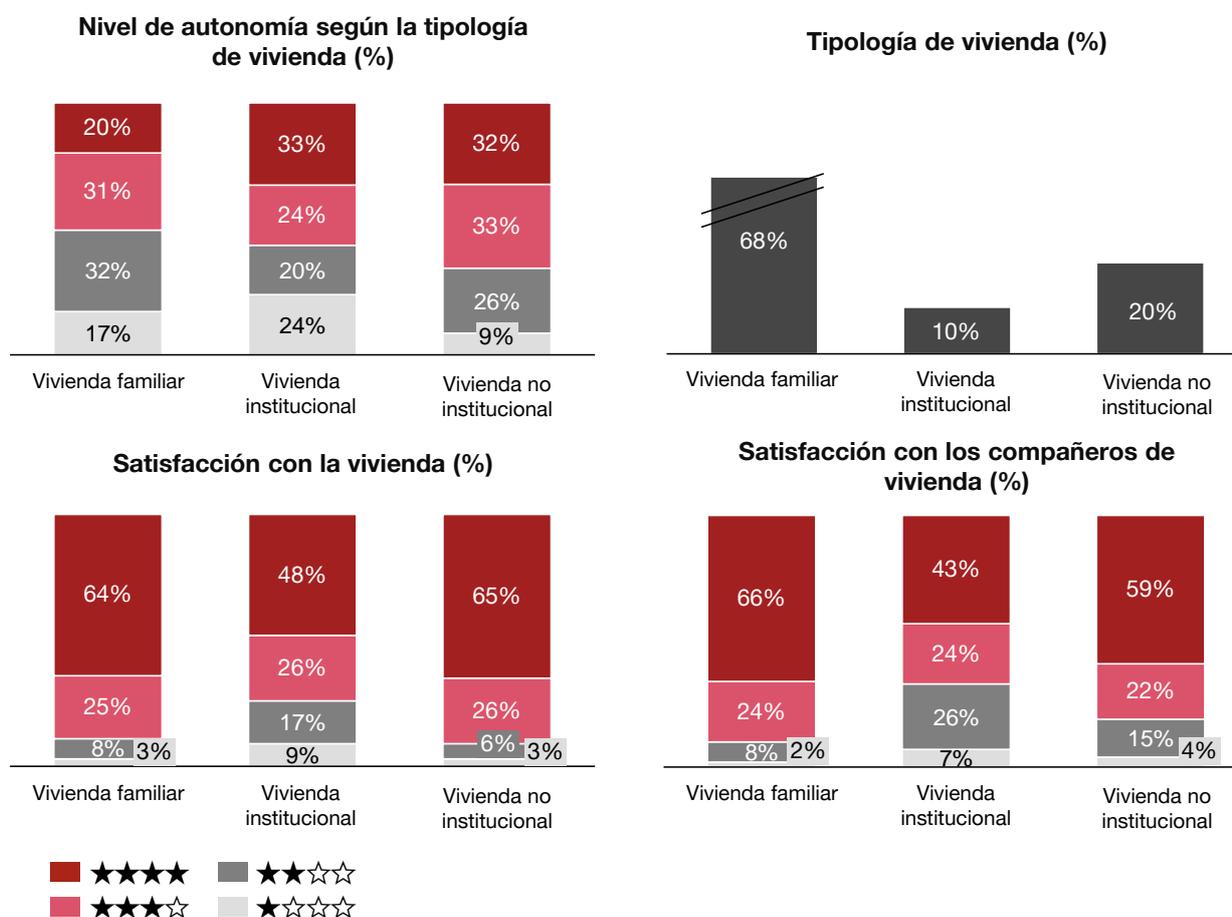
El análisis según el tipo de vivienda **revela diferencias entre los distintos modelos de vida**. En este contexto, se observa que las **personas con mayor autonomía** viven en **viviendas no institucionales**, ya que **solo un 9% de las PcDi** que viven en este tipo de viviendas **considera no tener autonomía**, mientras que en la **vivienda familiar y la institucional en torno al 20% de las PcDi reflejan que su autonomía está limitada**.

En cuanto a la satisfacción tanto con los compañeros de vivienda como con la vivienda en sí, los modelos de vivienda no institucional y el modelo de vivienda familiar son aquellos en las que las PcDi muestran mayor satisfacción, **reflejando posiblemente una mayor compatibilidad y dinamismo en estas**

**convivencias**. Resaltar que, en cuanto a la **satisfacción con la vivienda, estos también sobresalen como las opciones mejor valoradas**.

El modelo de convivencia es muy dispar en los diferentes modelos de vivienda. **En instituciones, el 91% convive con 10 o más personas**, mientras que tanto en los modelos de vivienda no institucionales como en las **viviendas familiares esta cifra se reduce significativamente a 2-3 personas** (en línea con el tamaño medio del hogar en España, de 2,5 personas por hogar), reflejando que **las viviendas no institucionales** y las familiares ofrecen **entornos más reducidos y personalizados**.

### 11 Nivel de autonomía, satisfacción con los compañeros y con la vivienda (%)



Fuente: Encuesta, Análisis PwC.

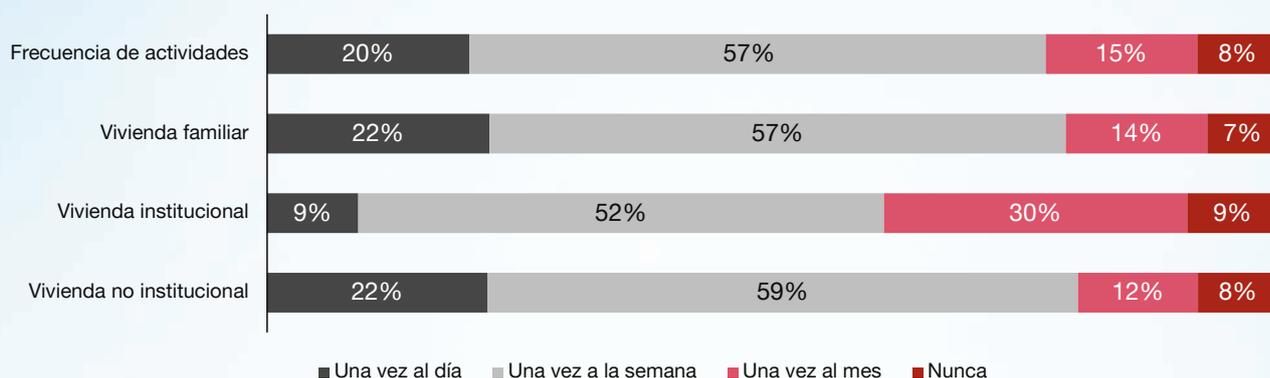
## Vida social de las PcDi

Las actividades sociales son esenciales en el día a día, pero la encuesta demuestra que, cuando se trata de PcDi, la frecuencia de estas actividades varía en función del modelo de vivienda. En este contexto, las PcDi que viven en viviendas no institucionales muestran una mayor actividad social.

Generalmente, la mayoría de las PcDi hacen planes con frecuencia con familiares o amigos. Sin embargo, un **13,4% sólo hace planes una vez al mes y un 7,2% no hace nunca.**

Los **modelos desinstitucionalizados y familiares** se caracterizan por brindar a las PcDi la **oportunidad de hacer, en mayor proporción, planes diarios** con familia y amigos, a diferencia de la vida institucional, en la que la frecuencia de las actividades sociales es semanal o mensual.

### 12 Frecuencia de las actividades sociales de las PcDi (%)



Fuente: Análisis PwC.



## Vida laboral de las PcDi

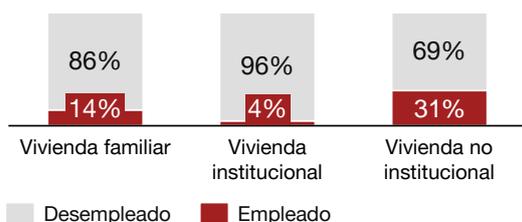
El **16,4%** de las PcDi encuestadas tienen empleo. Cabe destacar que las PcDi que residen en viviendas no institucionales presentan la mayor tasa de inserción y mejores condiciones laborales, con un 31% de empleabilidad, en comparación con el 4% que viven en residencias y el 14% en la vivienda familiar. Además, el 83% de las PcDi empleadas que residen en viviendas no institucionales cuentan con un contrato fijo.

Entre las PcDi desempleadas, el **71,2%**<sup>7</sup> expresan que **les gustaría hacerlo**, aunque esta respuesta varía en función del modelo de vivienda.

Las personas que **residen en viviendas no institucionales presentan rangos salariales por encima de la media de las PcDi**, además tienen una **trayectoria profesional más extensa**, estando el 55% por encima de los 5 años trabajados y cuentan con una **jornada laboral más larga**.

### 13 Vida laboral de las PcDi

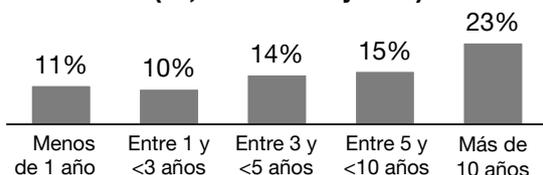
**PcDi con empleo según modelo de vivienda (%)**



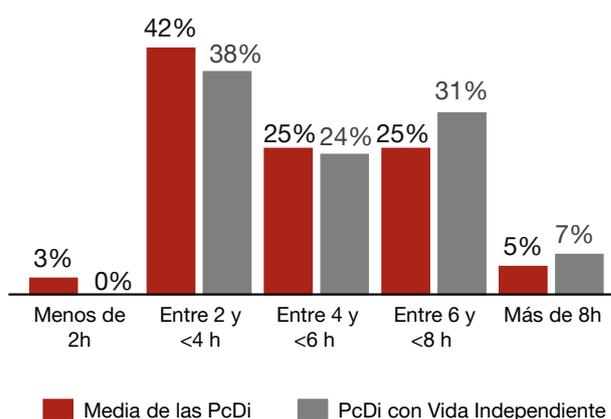
**PcDi desempleadas a las que les gustaría trabajar (%)**



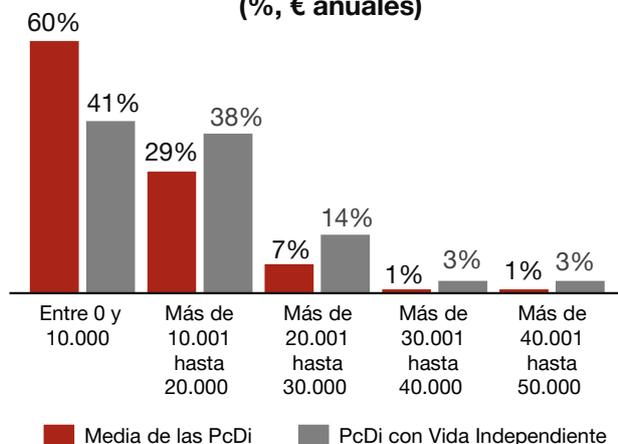
**Experiencia laboral (% años trabajados)**



**Bandas horarias laborales (% horas al día)**

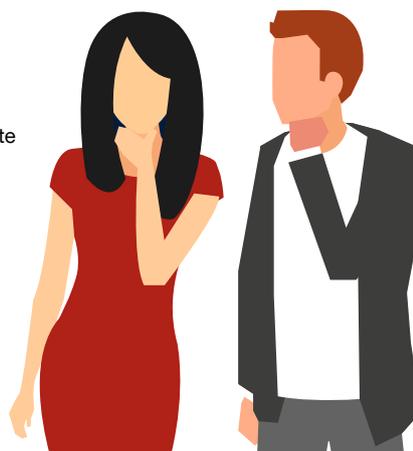


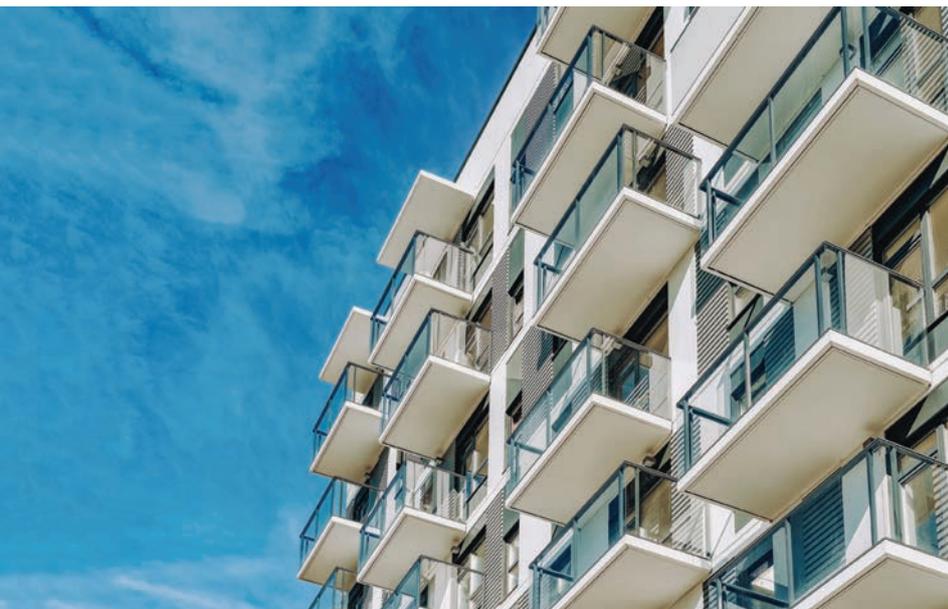
**Rango salarial anual PcDi (% € anuales)**



Fuente: Encuesta, Análisis PwC.

<sup>7</sup> Media ponderada.





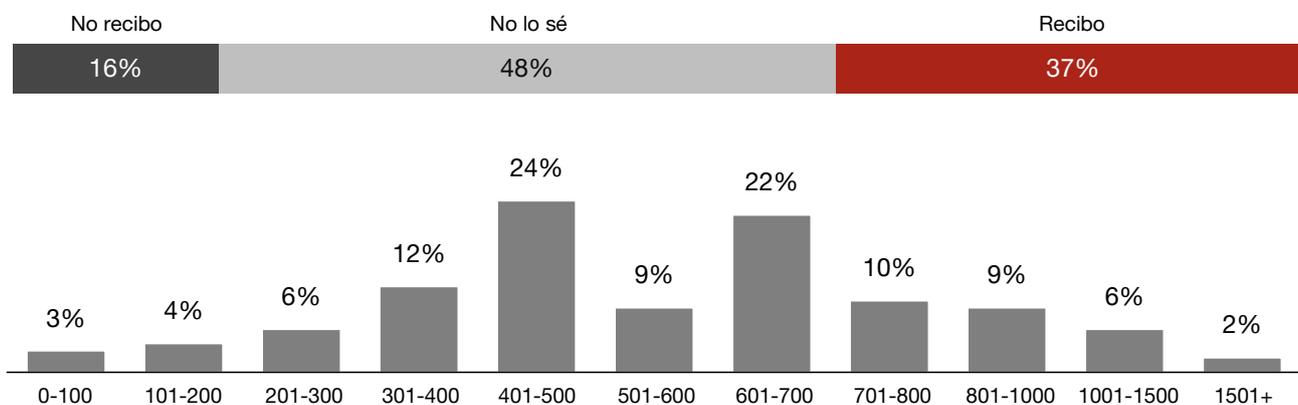
## Ayudas y coste de vida

### Ayudas recibidas por las PcDi

De toda la población de PcDi (sin importar la tipología de vivienda en la que residan) el 37% recibe ayudas económicas, siendo la media de 413€ al mes. Un 48% de los encuestados no lo tiene claro, y un 16% indica que no recibe ayudas económicas.

Las ayudas que reciben son principalmente **prestación por hijo a cargo, pensión por orfandad y ley de dependencia**, entre otros.

#### 14 Ayudas recibidas por las PcDi (% , € mensuales)



Fuente: Análisis PwC.



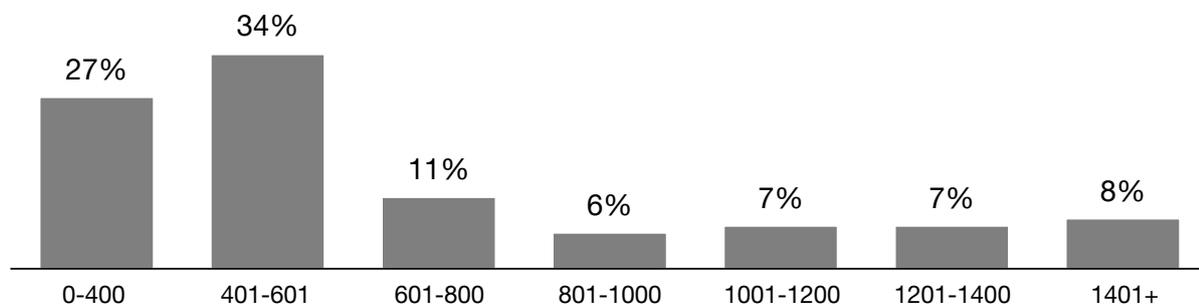
### Coste de vida de las PcDi que residen en hogares no institucionales

El coste de vida en una vivienda no institucional es, en general, superior a las ayudas que reciben, observándose variaciones en **función del tipo de vivienda y de la comunidad autónoma (CCAA) en la que residen**. En algunos casos, este coste puede superar los 1.400 euros mensuales.

Los costes para vivir en un modelo desinstitucionalizado varían en función de la tipología de vivienda; **los pisos supervisados, en los que se requiere un menor apoyo, destacan como una de las opciones más económicas**, mientras que las viviendas propias presentan una mayor variabilidad en función de la CCAA, la ubicación y el tamaño de la vivienda.

En cuanto al coste por CCAA, **Madrid y Cataluña** destacan por presentar los gastos más altos, **concentrando casi todos los casos de PcDi cuyo coste de vida supera los 1.000 euros**.

### 15 Coste de vida de las PcDi que residen en hogares no institucionales, excluyendo el gasto de las ayudas recibidas (% , € mensuales)



Fuente: Análisis PwC.



## La vivienda no institucional como objetivo de inclusión

### Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad

En los últimos años, la **desinstitucionalización ha ganado fuerza a nivel global**, especialmente desde la publicación en 2006 de la “**Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**” de la ONU, donde destaca el artículo 19.

**Dicho artículo reconoce que todas las personas con discapacidad tienen derecho, en igualdad de condiciones, a vivir de forma independiente, a ser incluidas en la comunidad y a ejercer libremente el control sobre sus vidas.**

Este derecho se basa en el principio fundamental de **los derechos humanos**, que reconoce la igualdad en dignidad y derechos de todas las personas y el mismo valor de todas las vidas.

Este convenio ha sido **ratificado por casi todos los países del mundo**, lo que muestra el trabajo colaborativo y la puesta en marcha de un **plan global para luchar por los derechos de las personas con discapacidad**.

La desinstitucionalización promueve que las **PcDi tengan independencia en la elección de su vivienda habitual** y que tengan la posibilidad de alcanzar la vida independiente con apoyo.

16

### Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en el mundo



*España ratificó el tratado en 2007.*

- El País ha ratificado el tratado, lo que implica que **está legalmente comprometido a cumplirlo (186 países)**.
- El país ha firmado el tratado, pero **aún no está legalmente vinculado (8 países)**.
- El país **no ha tomado ninguna acción** respecto al tratado **(4 países)**.

Fuente: Naciones Unidas, TEDH en 2019, Análisis PwC.

Además, el **Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH)** en su jurisprudencia, ha aceptado la necesidad del **internamiento involuntario como forma específica de privación de la libertad** de las personas con discapacidad intelectual, apoyando el movimiento global de desinstitucionalización promoviendo alternativas que

respeten sus derechos y fomenten la autonomía.

España debe también evolucionar hacia un modelo que permita a las personas con discapacidad intelectual salir tanto de las instituciones como de la vivienda familiar, garantizando su derecho a una vida con autonomía e independencia.



## Estudio sobre la influencia del tipo de vivienda en la calidad de vida en PcDi

En 2017, ASPRODEMA realizó un **estudio con 268 adultos con discapacidad intelectual o del desarrollo, para analizar cómo el modelo de vivienda influye en su calidad de vida.** A través de la escala GENCAT, se evaluaron ocho dimensiones clave (**Bienestar emocional, Bienestar físico, Bienestar material, Autodeterminación, Desarrollo personal, Inclusión social, Relaciones interpersonales y Derechos**). El estudio se llevó a cabo con PcDi con edades comprendidas entre 45 y 81 años residentes en Castilla y León y La Rioja.

Los resultados evidenciaron que el tipo de vivienda en el que residen es un factor determinante en la calidad de vida de las PcDi.

### Puntuación media de Calidad de Vida

El tipo de vivienda influye de manera significativa en el bienestar emocional, físico y social de las personas, incidiendo directamente en su calidad de vida. Los

modelos de vivienda no institucionales y la vivienda familiar potencian el bienestar integral, promoviendo una vida autónoma en un entorno seguro.

### Puntuación media en la dimensión Desarrollo Personal

El tipo de vivienda influye en las oportunidades para el fomento de la autonomía y el aprendizaje, aspectos clave que determinan la participación y el desarrollo de actividades de las personas.

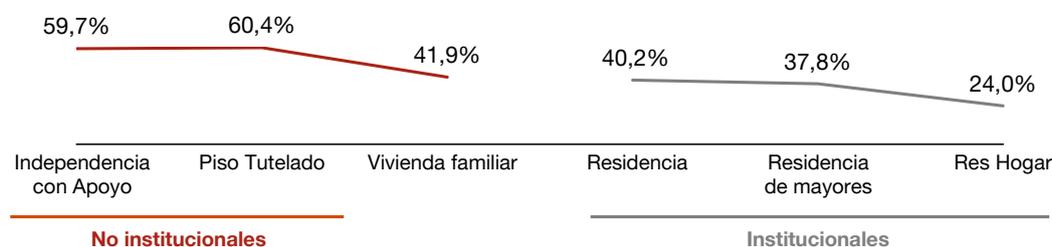
#### Viviendas no institucionales

- Las personas que residen en **viviendas no institucionales** (independencia con apoyo y pisos tutelados) tienen la posibilidad de elegir sus entornos y su vivienda, fomentándose la **interacción social y el acceso a la comunidad**, así como la proximidad a familiares garantizando la **conexión emocional y social**.
- Este tipo de viviendas **facilitan los planes de vida personalizados**, fomentando la autodeterminación en aspectos clave como la **implicación activa de las personas en las decisiones sobre su vida**.

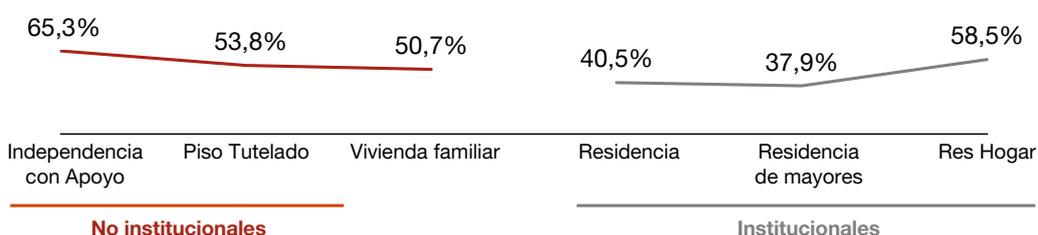


### 17 Influencia del tipo de vivienda en la calidad de vida en PcDi

#### Puntuación media de Calidad de Vida (%)



#### Puntuación media en la dimensión Desarrollo Personal (%)





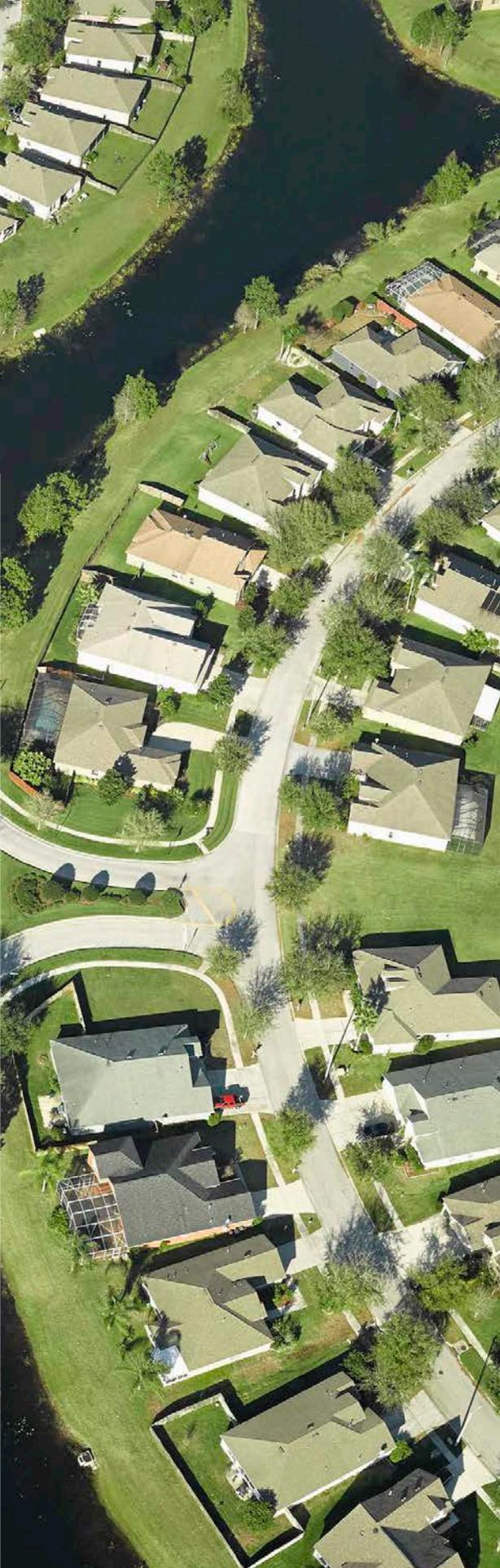
## Ejemplos de iniciativas de desinstitucionalización de la vivienda en Europa

En Europa, la **desinstitucionalización** de la vivienda para PcDi **ha ganado impulso** como parte de un enfoque inclusivo que fomenta la autonomía y mejora la calidad de vida. Los países nórdicos, como Noruega, Suecia, Finlandia y Dinamarca, **han implementado modelos innovadores de viviendas no institucionales y apoyos personalizados** en lugar de instituciones.

Estas iniciativas buscan promover la integración social y la autodeterminación, garantizando que las PcDi **vivan en entornos que respeten sus derechos y respondan a sus necesidades individuales**, alineados con los principios de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU.

País	Población de PcDi	Tipología de alojamientos
<b>Noruega</b> 		
Noruega implementó políticas que ponen énfasis en la <b>normalización y la independencia de las personas con discapacidad intelectual</b> (detalle de las políticas del país en la siguiente página).	20.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domicilio Propio e Independiente.</li> <li>• Piso Tutelado.</li> <li>• Co - livings / Hogares Grupales.</li> </ul>
<b>Suecia</b> 		
Como medida principal, Suecia fijó la <b>eliminación total de instituciones antes del año 2000</b> resultando en mejoras significativas en la vivienda y limitando así los servicios residenciales en el país.	70.049	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domicilio Propio e Independiente.</li> <li>• Piso Tutelado.</li> <li>• Co - livings / Hogares Grupales.</li> </ul>
<b>Finlandia</b> 		
En el período 2010-17, Finlandia <b>utilizó financiación estatal para construir 2.749 pisos y adquirir 294 más, todos destinados a PcDi, ya que su objetivo para 2020 era que no quedase ninguna persona viviendo en instituciones.</b> En 2021, sólo vivían en instituciones 492 personas.	50.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domicilio Propio e Independiente.</li> <li>• Piso Tutelado.</li> <li>• Co - livings / Hogares Grupales.</li> <li>• Residencias.</li> </ul>
<b>Dinamarca</b> 		
Dinamarca ha tomado medidas que incentivan las <b>viviendas autosuficientes y grupales</b> integrándolas en áreas residenciales de las ciudades.	50.455	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domicilio Propio e Independiente.</li> <li>• Piso Tutelado.</li> <li>• Co - livings / Hogares Grupales.</li> <li>• Residencias.</li> </ul>

Fuente: The Norwegian National Centre for Ageing and Health, Swedish National Board of Health and Welfare, FAIDD, Iceland's National Association of People with Intellectual Disabilities, Statens Institute Folkesundhed, Centro Nórdico para el Bienestar y Asuntos Sociales, Naciones Unidas, Análisis PwC.



## Noruega y sus proyectos de co-living para PcDi

Proyectos de co-living llevados a cabo en Noruega y Husbanken como principal entidad colaboradora



Noruega es un país **pionero en la transición hacia la desinstitucionalización** y está impulsando un modelo innovador de viviendas de co-living en propiedad, diseñadas para **facilitar que las personas con discapacidad sean propietarias de sus hogares**. Este enfoque

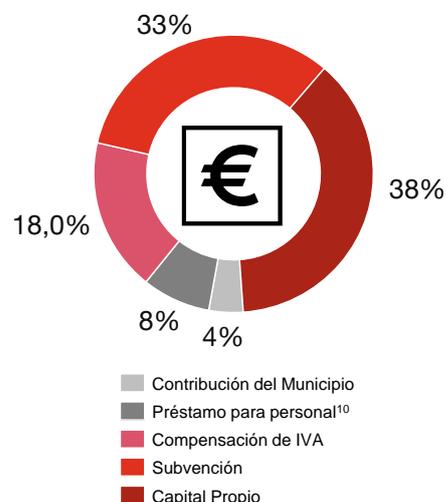
es posible gracias a la **concesión de préstamos iniciales por parte de la agencia gubernamental Husbanken**. Este organismo fomenta la construcción de viviendas accesibles y **ofrece hasta el 85% de financiación** para la adquisición de viviendas nuevas.

Las medidas tomadas en el país y la concienciación social han conseguido que **el 83% de las PcDi residan en viviendas de co-living**. Desde el gobierno se han hecho recomendaciones de tamaño (**40-50 m<sup>2</sup> de vivienda por persona**) y de compañeros (**co-livings de 4 a 8 personas**), y estas viviendas pueden tener titularidad propia o ser alquiladas.

Actualmente, **cerca del 25% de las PcDi en Noruega son propietarias de una vivienda**, una cifra que refleja el impacto de estas políticas en la promoción de la inclusión y la autonomía.

El proyecto incluye **6 apartamentos de 58 m<sup>2</sup> cada uno**, junto con zonas comunes y un edificio compartido. **El municipio facilitó la parcela** y designó un director de proyecto sin coste alguno. **El coste estimado por apartamento es de 175 k€.**<sup>8</sup>

El proyecto tuvo un **costo total de 2,9 m€<sup>9</sup>**, financiado de la siguiente manera:



<sup>8</sup> Cambio medio de 2023.

<sup>9</sup> Cambio medio de 2020.

<sup>10</sup> Préstamo para la casa del personal.

## Otros casos de éxito: Islandia y Nueva Zelanda

### Buenas prácticas en Islandia y Nueva Zelanda<sup>11</sup>

#### Islandia



Solheimar es una **comunidad sostenible** en Islandia, con más de 100 habitantes, **fundada en 1930** para dar oportunidades a las personas con **discapacidad mental e intelectual** para su desarrollo e integración en la comunidad:

- Localizada a **70 minutos de la capital** Reykjavík y a 28 minutos de la ciudad más grande del sur de Islandia.
- Formada por **2 Eco-Village Guesthouse** que ofrece opciones de alojamiento. Cuentan con **16 habitaciones**.
- Un **café / restaurante** donde los platos son elaborados con **productos orgánicos**.
- Cuenta con **exhibiciones, museo y galería de arte**, además de disponer de un estudio de arte y realizar obras de teatro.
- Incluye **una tienda de artesanía** con productos hechos por los residentes del pueblo.
- Cuentan con **talleres donde fabrican velas, productos de cerámica y herrería**.

#### Nueva Zelanda



En 2006, el gobierno de Nueva Zelanda anunció el **fin de la institucionalización** para las PcDi, y desde entonces han surgido varios proyectos, uno de ellos, IDEA:

- Cada persona cuenta con su **propia habitación en una casa compartida** con un pequeño grupo. Se fomenta su participación en el funcionamiento del hogar, **promoviendo la toma de decisiones conjunta y un ambiente de comunidad**.
- **Cada residente recibe apoyo en función de sus necesidades**; cuidado personal, preparación de comidas, acompañamiento para actividades sociales, ir al cine o hacer deporte...
- **IDEA ofrece opciones de alojamiento flexibles**, desde casas grupales con apoyo nocturno, hasta entornos con menor supervisión, **asegurando que cada persona pueda vivir con independencia, apoyo personalizado y en viviendas no institucionales**.

<sup>11</sup> Fuente: Solheimar, IDEA Services, Análisis PwC.



## Casos de éxito y mejores prácticas en España

En España, **las fundaciones y asociaciones desempeñan un papel clave en la protección del bienestar, los derechos y la seguridad de las PcDi**. En relación con la vivienda, estas organizaciones pueden ofrecer plazas concertadas o privadas a través de los Servicios de Atención Residencial. Además, no solo se centran en proporcionar un lugar para vivir, sino que también desarrollan **programas que fomentan la autonomía, la integración social y la participación en la comunidad**. En España hay más de mil entidades que trabajan en diferentes comunidades autónomas con servicios diseñados para promover la inclusión y mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidad intelectual.

### Plena Inclusión y su proyecto de “Mi casa, una vida en comunidad”<sup>12</sup>



Plena Inclusión es un **movimiento asociativo** que lucha en España por los derechos de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y sus familias. Apoya a **más de 150.000 PcDi** a través de **950 asociaciones** en España, concentradas en **17 federaciones** autonómicas.



“Mi casa, una vida en comunidad”, tiene como objetivo promover la desinstitutionalización, permitiendo que las personas con discapacidad intelectual vivan en comunidad en viviendas no institucionales recibiendo el apoyo necesario. Se trata de un **proyecto piloto financiado por los fondos Next Generation de la Unión Europea**.

Plena Inclusión **colabora en este proyecto con 31 entidades** que gestionan un total de **66 viviendas no institucionales, distribuidas en 7 comunidades autónomas**. El 75% de las personas que residen en estas viviendas presentan grandes necesidades de apoyo y, a pesar de ello, han optado por un modelo de vida no institucional que ha mejorado su autonomía y capacidad para tomar decisiones.



66

Viviendas



268

Plazas



<sup>12</sup> Fuente: Plena Inclusión, Mi casa: una vida en comunidad, Fundación iPSS, Análisis PwC.



## Conjunto Residencial Las Fuentes<sup>13</sup>

---

El Conjunto Residencial las Fuentes, gestionado por la Fundación Aprocor en Madrid, es un **espacio de viviendas** no institucionales destinado a personas adultas con discapacidad intelectual o del desarrollo. Forma parte de las iniciativas llevadas a cabo por la Fundación Aprocor en el **Área de Vivienda**, y se trata de un proyecto que **pretende apoyar plenamente a estas personas y a sus familias**.

Ubicado en un entorno rodeado de zonas verdes, este modelo de vivienda no institucional, **establecido hace 25 años, fue considerado innovador en su momento y continúa siendo un referente en el camino hacia la desinstitucionalización**. El proyecto se centra en promover la autosuficiencia de las PcDi, consolidando su independencia en un entorno inclusivo.

Ofrecen **12 viviendas independientes de 3 a 6 habitaciones**, acompañados de zonas comunes como salas de ocio, comedor, **salas para hacer yoga o clubs de lectura** en los que también participan los vecinos de la comunidad. De tal manera, no solo buscan **su integración en la comunidad, sino también que la comunidad se integre con ellos**, incrementando la visibilidad y la colaboración.

Las PcDi gozan de un **espacio seguro y estable** que combina privacidad y vida comunitaria, donde **se respetan las preferencias, deseos y capacidades** adaptando las intervenciones a sus metas personales.

**Potencian el desarrollo personal a través de apoyos personalizados** que incluyen **supervisión y formación en diferentes campos**, desde actividades de la vida diaria o la gestión del hogar hasta la toma de decisiones.

Buscan favorecer la **participación activa** incentivando el uso de servicios y recursos comunitarios como el transporte público, los comercios y otras actividades que ponen a su alcance, **permitiéndoles desarrollar su autonomía** y mantener un contacto directo con la comunidad.

Ofrecen una **vida cercana e integrada** en el barrio promoviendo la integración social mediante actividades grupales que **fomentan la convivencia y la relación** entre los residentes y el entorno.

Aprocor, **además de focalizarse en la vivienda estable**, ofrece en estas instalaciones la posibilidad de alojarse temporalmente en viviendas designadas para **estancias de conciliación, brindando un apoyo temporal a personas con discapacidad intelectual que lo requieran**.

Las Fuentes **ofrece la posibilidad de tener una vida plena e inclusiva**, donde **las personas pueden** tener independencia y los apoyos que necesitan para vivir una vida propia, **tomando decisiones en su día a día**, como por ejemplo la decoración de sus habitaciones.

---

## El Arca<sup>14</sup>



Desde 2013, **El Arca de Madrid crea hogares** donde las personas con discapacidad intelectual

**pueden emanciparse, desarrollar su talento y crecer en comunidad**. Inspirada en el modelo de L'Arche Internacional, promueve una convivencia familiar entre personas con y sin discapacidad, contando ya con **153 comunidades en los cinco continentes, reuniendo a más de 10.000 personas con y sin D.I.**

Se trata de un modelo centrado en la comunidad y el valor personal. **El Arca de Madrid ofrece:**

- **Hogares con un clima familiar**, donde las PcDi conviven con asistentes y voluntarios internacionales, fomentando el respeto mutuo y el descubrimiento de los talentos de cada individuo.

- **Una comunidad inclusiva y activa**, que colabora con servicios municipales y otras fundaciones amigas, convirtiéndose en un referente de integración en el entorno.
- **Acompañamiento personalizado**, con un hogar actualmente operativo que **acoge a 8 PcDi y 4 voluntarios** que comparten su vida diaria.

En los próximos años, el Arca aspira a crecer hasta contar con dos o tres hogares y un taller, **con capacidad para acoger a 21 PcDi y 18 voluntarios**.

---

<sup>13</sup> Fuente: APROCOR, Análisis PwC.

<sup>14</sup> Fuente: Análisis PwC.



La **Fundación Astier Centro San José**, ubicada en Alcalá de Henares, ha presentado el **proyecto 'Villa Delta: el hogar de mujeres extraordinarias'**, como un modelo de referencia **en el que se ofrece un nuevo hogar a 149 mujeres con D.I.**, transformando el actual modelo institucional (residencial) en el que viven a **9 hogares no institucionales plenamente equipados**, ofreciéndoles así una vida más autónoma, íntima e independiente. Entre los objetivos del proyecto destacan:

- Poner las decisiones de las PcDi en el centro del acompañamiento para que las **PcDi estén en el centro de una vida, que merezca la pena ser vivida**, y tengan así autonomía y autodeterminación
- Transformar los espacios y la atención integrando **gimnasio, talleres, peluquería, etc.** de uso no residencial, **para aumentar la actividad física y social de las residentes.**
- **Apostar por el arraigo del barrio**, construyendo e innovando en la **misma localidad** donde han vivido **desde 1972.**

## Otros movimientos que promueven la desinstitucionalización y la vida independiente en España

### Manifiesto sobre la vivienda digna y adecuada como derecho fundamental para la vida independiente de las personas con discapacidad<sup>16</sup>



El 3 de diciembre de 2024, el **Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)** publicó un manifiesto en el que reafirma la vivienda digna y adecuada como un derecho fundamental para la vida independiente de las personas con discapacidad.

En el documento, CERMI **denuncia la falta de accesibilidad y la escasez de viviendas adaptadas que cumplen con los requisitos de las personas con discapacidad**, un problema que obstaculiza su plena inclusión en la sociedad.

El manifiesto **reclama políticas públicas efectivas que garanticen el acceso a una vivienda accesible,**

**asequible y adaptada**, destacando que solo mediante un entorno habitable adecuado se podrá garantizar la autonomía y calidad de vida de este colectivo.

Además, **señala que la falta de estas condiciones afecta gravemente a su independencia y bienestar**, por lo que urge a las administraciones a tomar medidas concretas y urgentes para asegurar este derecho.

Este manifiesto **resalta la necesidad de un enfoque integral y el compromiso de las autoridades para garantizar la igualdad de oportunidades en la vivienda**, permitiendo que las personas con discapacidad puedan vivir de forma autónoma y plena en su comunidad.

<sup>15</sup> Fuente: Análisis PwC.

<sup>16</sup> Fuente: Análisis PwC.

## Principales retos asociados a la desinstitucionalización de la vivienda para PcDi<sup>17</sup>

A pesar de los avances y casos de éxito en España, la transición hacia la desinstitucionalización y la vida independiente aún enfrenta muchos desafíos. El acceso a la vivienda y la adaptación del entorno habitacional siguen siendo aspectos clave en los que es necesario seguir trabajando para garantizar una inclusión plena.



### Acceso a la vivienda

---

- Las personas con discapacidad intelectual enfrentan **barreras adicionales al intentar acceder a vivienda**, especialmente debido a los **filtros y puntuaciones tradicionales que utilizan los bancos, arrendadores y plataformas de alquiler**.
  - Las personas con discapacidad **pueden no cumplir con estas condiciones**, ya sea por una menor capacidad económica o por la falta de empleo estable, lo que **dificulta su acceso a una vivienda independiente**.
  - Además, **la oferta de viviendas adaptadas a sus necesidades específicas es limitada**, lo que agudiza la dificultad para encontrar un hogar adecuado.
- 



### Adaptación a la vivienda y vida independiente

---

- Una vez que las personas con discapacidad intelectual han accedido a la vivienda **surgen retos adicionales, ya que pueden enfrentarse a situaciones en las que se requieran apoyos adicionales**, como ayuda para la gestión de las AVD, la movilidad, o el acceso a servicios de salud y sociales.
  - Estos **apoyos son esenciales para garantizar su bienestar y seguridad, pero también implican un incremento de los costes**. Las familias y las personas con discapacidad pueden requerir mayores recursos económicos para cubrir estos gastos adicionales.
  - Esto, a su vez, **implica una mayor demanda de ayudas económicas, apoyo profesional** (como asistentes personales o cuidadores) y, en **muchos casos, la colaboración de diversas instituciones**.
- 

Para que el proceso de transición hacia la vivienda no institucional sea sostenible y exitoso, es de gran relevancia que exista una **colaboración activa entre diversos actores**. Las administraciones públicas, las entidades privadas (y especialmente en el ámbito inmobiliario) las fundaciones y la sociedad en su conjunto, deben trabajar de manera común para abordar estos desafíos e ir desarrollando soluciones efectivas.

<sup>17</sup> Fuente: Análisis PwC.



## Panorama nacional de viviendas en el ámbito de las PcDi

### Clasificación del parque de viviendas institucionales y no institucionales en los que viven las PcDi

Como se ha visto en secciones anteriores, la tipología de viviendas en las que residen las PcDi se desglosa en viviendas familiares, viviendas institucionales y viviendas no institucionales. A continuación, se muestra la clasificación y el detalle de las viviendas institucionales y no institucionales.

El coste estimado por plaza en viviendas no institucionales puede variar en función de diversos factores. Entre ellos se encuentran el número de residentes por vivienda, el tamaño, estado y ubicación del inmueble, la Comunidad Autónoma o la ciudad en la que se encuentra.

Tipología de vivienda	Definición	Coste estimado por plaza (€/día)	
<b>Institucionales</b>	<b>Residencia con Centro de Día</b>	Centro social, de cuidado y de apoyo para las actividades básicas de la vida diaria y ocio + Residencia.	52,3 – 100,6 €/día
	<b>Residencia con Centro Ocupacional</b>	Centro que ofrece ocupación, promoviendo el desarrollo personal y laboral de las PcDi + Residencia.	34,0 – 83,1 €/día
	<b>Residencia Hogar</b>	Residencias para aquellos en proceso de envejecimiento, a veces se solapa con las viviendas de atención a mayores.	58,3 – 107,9 €/día
	<b>Residencia Autismo</b>	Residencias especializadas para personas con Trastornos del Espectro Autista (TEA) y D.I.	97,63 – 113,5 €/día
	<b>Residencia Conducta</b>	Residencias para PcDi con alta dependencia y alteraciones de conducta.	110,9 – 131,0 €/día
<b>No institucionales</b>	<b>Co - living</b>	Conjunto de viviendas independientes con zonas comunes en las que reciben el apoyo necesario, compartiendo comunidad con PcDi.	-
	<b>Pisos tutelados</b>	Viviendas para aquellos que pueden vivir de forma independiente, con un apoyo regular y considerable en el día a día.	-
	<b>Pisos supervisados</b>	Viviendas que permiten más independencia que los pisos tutelados. Tienen apoyo según necesidad.	-
	<b>Vivienda familiar</b>	Se refiere a vivir en un entorno familiar, con padres, familiares...	-
	<b>Vivienda propia</b>	Se considera cuando la PcDi es la propietaria y reside en la vivienda sola, con pareja, hermanos, amigos...	-
	<b>Viviendas de entrenamiento</b>	Viviendas donde PcDi aprenden habilidades para vivir de forma autónoma, cuentan con apoyo formativo. Es de duración específica.	-
	<b>Conciliación familiar (respiro)</b>	Espacios para facilitar la conciliación de la vida familiar, laboral y social de familias cuidadores de PcDi. Es de duración vacacional.	-

Fuente: Fundación Alex Rivera, Análisis PwC.



## En la actualidad la vivienda familiar es la principal opción para las PcDi

### PcDi residentes en viviendas familiares (2022)<sup>18</sup>

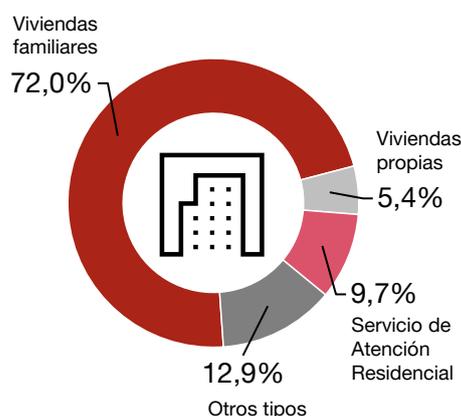
Según el Informe Olivenza del Observatorio Estatal de la Discapacidad, **el 72%** de las personas con discapacidad intelectual en España residen en el entorno familiar, una **realidad influenciada por la tradición cultural española** que prioriza los vínculos familiares, la protección y el cuidado directo dentro del hogar.

Esta tendencia no es exclusiva de las personas con D.I., sino que se incluye en un contexto más amplio, **en el que la edad media de emancipación en España se sitúa cerca de los 30 años**, lo que evidencia una dinámica generalizada en la que muchas personas permanecen en la vivienda familiar hasta etapas avanzadas de la adultez.

Pese a los avances en la creación de alternativas residenciales, el modelo familiar sigue siendo el más prevalente potenciado por diversos factores:

- Existe un **vínculo familiar fuerte** en el que la familia es vista como el pilar principal de apoyo, asumiendo frecuentemente la responsabilidad del cuidado de los familiares con discapacidad, impulsada por valores culturales y la percepción de que el hogar es el entorno más adecuado para su bienestar.
- La vivienda familiar se percibe como la opción más conveniente para aportar **protección y bienestar**, ofreciendo un entorno seguro que genera mayor confianza en comparación con las instituciones u otras alternativas residenciales.
- Existe una **cultura muy tradicional** de cuidado familiar y protección, especialmente en contextos más conservadores o rurales que también se ha visto reflejado anteriormente con el cuidado de los mayores.

### 18 Residencia del colectivo PcDi por tipología de vivienda



Fuente: Informe Olivenza 2023 con estadísticas EDAD 2020, IMSERSO y Análisis PwC.

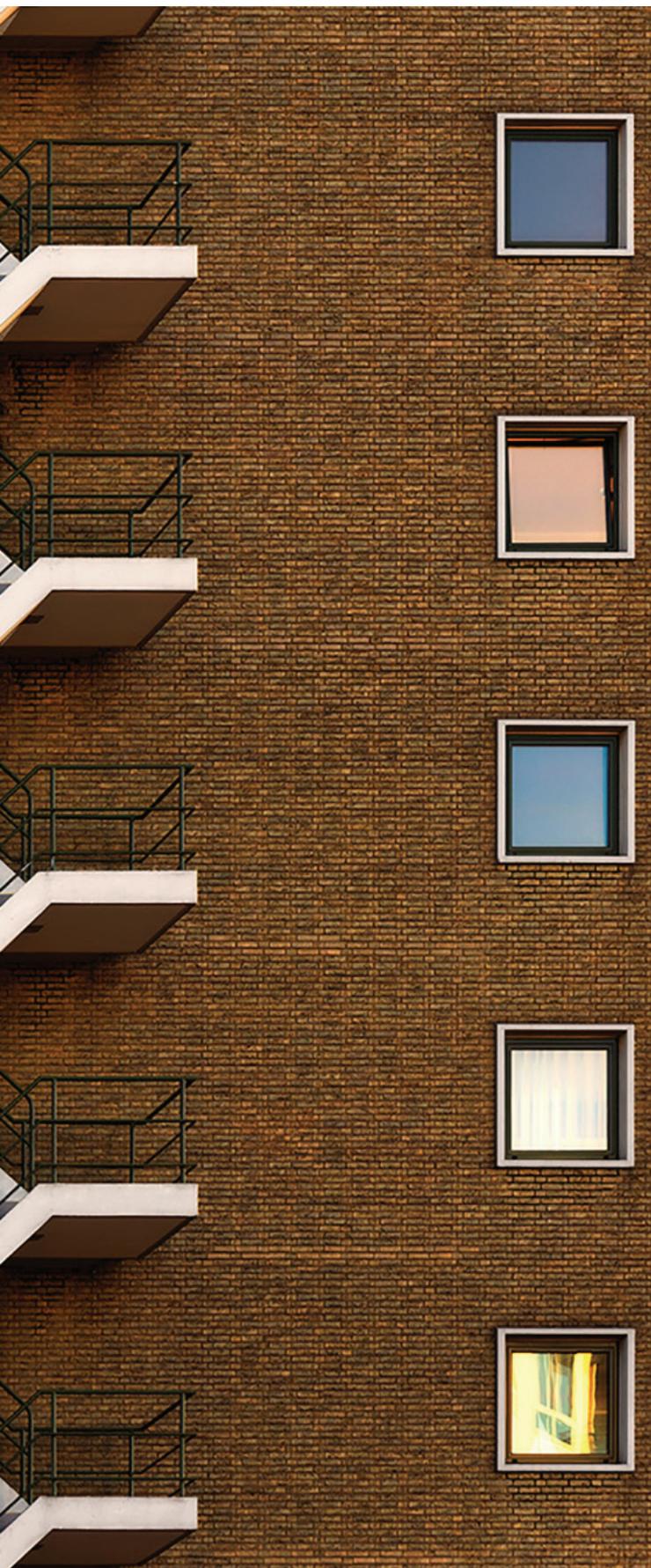
- La **falta de recursos** de las familias conlleva a que en algunos casos y en determinadas ubicaciones la familia no pueda hacer frente de manera económica a la vida fuera del entorno familiar.
- La **escasez de alternativas de vivienda** lleva a las familias a asumir el cuidado en el hogar, debido a la poca oferta de viviendas en las que se ven capaces de depositar la confianza de que vivan sus familiares.

### PcDi residentes en viviendas propias, no institucionales (2022)

A pesar de la falta de transparencia y la **disponibilidad limitada de datos**, se estima que aproximadamente el **5,4%**<sup>19</sup> de las personas con discapacidad intelectual vive en su propia vivienda.

<sup>18</sup> Estimado en base a información disponible de 2020.

<sup>19</sup> Estimado en base a la información disponible de viviendas familiares y del Servicio de Atención Residencial, cruzado con los resultados de la encuesta realizada.



## Plazas asociadas a las PcDi en el Servicio de Atención Residencial, institucionales y no institucionales<sup>20</sup> (2022)

El **Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD)** es el conjunto de servicios y prestaciones económicas destinados a la promoción de la autonomía personal, la atención y protección a las personas en situación de dependencia.

El SAAD **se gestiona de forma descentralizada**, siendo responsabilidad de las comunidades autónomas, lo que significa que cada comunidad establece y regula los recursos disponibles, así como los criterios y funcionamiento. Dentro del SAAD se ofrecen diferentes servicios, entre los que figura el **Servicio de Atención Residencial (SAR)**.

A nivel nacional se destinan más de 26.000 plazas para PcDi a través de **hogares institucionales (residencias) y hogares no institucionales (pisos tutelados, pisos supervisados y otras modalidades de vivienda)**. Estos servicios incluyen el apoyo y los recursos necesarios. El servicio está financiado y se ofrece sin coste o bajo un esquema de copago, en el cual las familias asumen una parte. **Se estima que un 9,7% de las PcDi residen en plazas del SAR** dedicadas a personas con dependencia.

**En cada CCAA se ofrecen diferentes plazas que son generalmente de carácter público o concertado** dependiendo del modelo de financiación y gestión. Para ampliar la información sobre las ayudas, ver el Anexo III sobre el SAR y la Ley de Dependencia.

### **Plazas ofertadas en el SAR (públicas y concertadas)**

**Las plazas públicas son propiedad de las diferentes administraciones públicas y están gestionadas directamente por éstas.**

**Las plazas concertadas son generalmente propiedad y gestión de fundaciones y asociaciones y ofertan las plazas a través de la administración pública operando con la financiación de ésta.**

### **Plazas no ofertadas en el SAR (privadas)**

**Las plazas privadas son propiedad y gestión de diferentes entidades que no tienen por qué ser sin ánimo de lucro y ofertan las plazas de manera privada.**

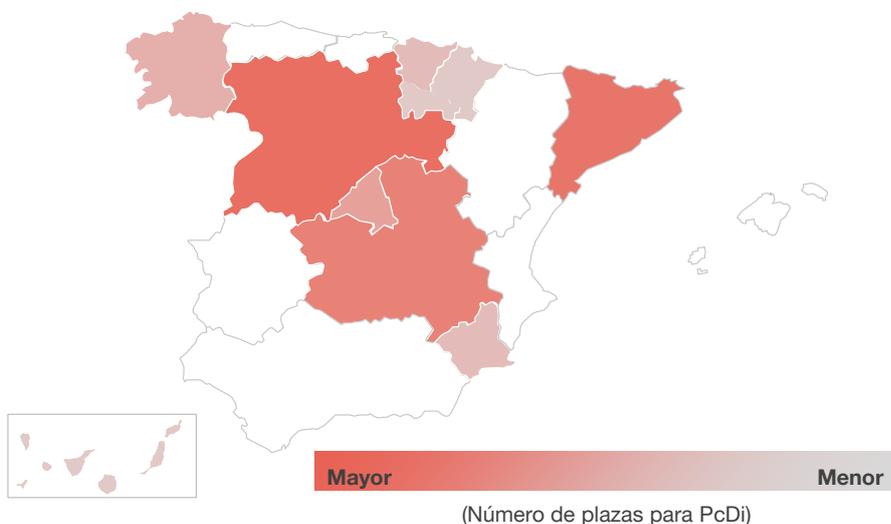
Si un 77,4% viven en viviendas familiares o propias y un 9,7% en SAR, se estima, dado al limitado acceso de la información, que el 12,9% restante residen en otros tipos de vivienda de gestión privada.

<sup>20</sup> Estimado en base a información disponible de 2020.

## Detalle de Plazas asociadas a las PcDi en los Servicios de Atención Residencial

### Parque actual de viviendas publicado en fuentes oficiales de las CC.AA. y número de plazas

Con excepción de Aragón, Principado de Asturias, Castilla y León, Castilla - La Mancha y Comunidad de Madrid, en el resto de las CCAA de las cuales se ha obtenido información, se observa una **cobertura limitada de plazas para personas con discapacidad intelectual**, con una disponibilidad incluso inferior al 5% en algunas de ellas, en un contexto en el que la media nacional es del 9,7%.



Comunidad Autónoma	Centros	Plazas	Plazas / PcDi (%)
Cataluña	-	7.007	10,25%
Andalucía	122	3.360	5,35%
Comunidad de Madrid	124	5.063	11,23%
Castilla y León	237	4.737	27,93%
Galicia	41	359	2,28%
Comunidad Valenciana <sup>1</sup>	38	507	3,36%
Canarias	8	149	1,17%
Castilla - La Mancha	135	1.977	17,14%
País Vasco	27	945	8,66%
Navarra	5	201	4,59%
Aragón	66	1.295	44,19%
La Rioja	3	78	5,39%
Principado de Asturias <sup>2</sup>	8	340	40,14%

Nota: Para mayor detalle por CCAA ver el Anexo IV, (1): La información de la Comunidad Valenciana solo agrupa los centros y plazas asociados a Plena Inclusión (2): La información del Principado de Asturias agrupa los centros y las plazas que se han podido obtener gracias a la colaboración con Plena Inclusión Asturias, pero no es exacta, debido a ciertos centros que incluyen plazas que están destinadas a otras personas en situación de vulnerabilidad; (3): No se han conseguido plazas de Extremadura, Región de Murcia, Cantabria e Islas Baleares.

Fuente: Páginas web oficiales de las CCAA, Análisis PwC.

## Detalle de Plazas en la CCAA de Cataluña

### Servicios de Atención Residencial de la Comunidad Autónoma de Cataluña (2024)

La Agencia de la Vivienda de Cataluña ofrece pisos adaptados y ayudas al alquiler, como programas de soporte habitacional. Los pisos adaptados están diseñados para facilitar la vida independiente de las PcDi y las ayudas al alquiler se dan en forma de soporte económico para garantizar el acceso a las viviendas adecuadas según necesidades.

Se refleja una paridad entre la oferta de plazas en viviendas institucionales (residencias) y no institucionales (pisos tutelados), mostrando que hay un número de plazas similares en ambos modelos de vivienda, y siendo por tanto un 56,4% del parque plazas no institucionales.

Las provincias con mayor número de adjudicaciones de plazas son Barcelona y Tarragona. Sin embargo, **Barcelona** también es una de las zonas con mayor demanda de vivienda, seguida de **Vallés Occidental y de Baix Llobregat**, donde, en 2021, había más de 2.300 solicitudes pendientes para viviendas.

Los datos en Cataluña de listas de espera en viviendas institucionales y en viviendas no institucionales son de:

- Lista de espera residencias: 1.208 personas.
- Lista de espera no institucional: 2.628 personas.

Plazas / PcDi (%)	Centros	Plazas
10,25%	N/A	7.007 <span style="color: red;">▶</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>Institucionales: 43,5%</li> <li>No institucionales: 56,4%</li> </ul>

Número de plazas disponible para las PcDi según la tipología de vivienda		
Tipología de vivienda	Centros 2024	Plazas <sup>1</sup> 2022
Residencias	N/A	3.053
Pisos tutelados	N/A	3.954

Nota: (1); Se considera número de plazas como número de personas atendidas en los centros.  
Fuente: DINCAT, Análisis PwC.





## Detalle de Plazas en la CCAA de Andalucía

### Servicios de Atención Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (2024)

La **Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad** de Andalucía tiene recogidas las prestaciones del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía.

Dentro de los servicios sociales ofrecen viviendas institucionales (residencias y residencias para PcDi con problemas de conducta) y viviendas no institucionales (pisos tutelados). **Sevilla lidera en cuanto a número de plazas con 668, seguido de Córdoba (555) y Málaga**

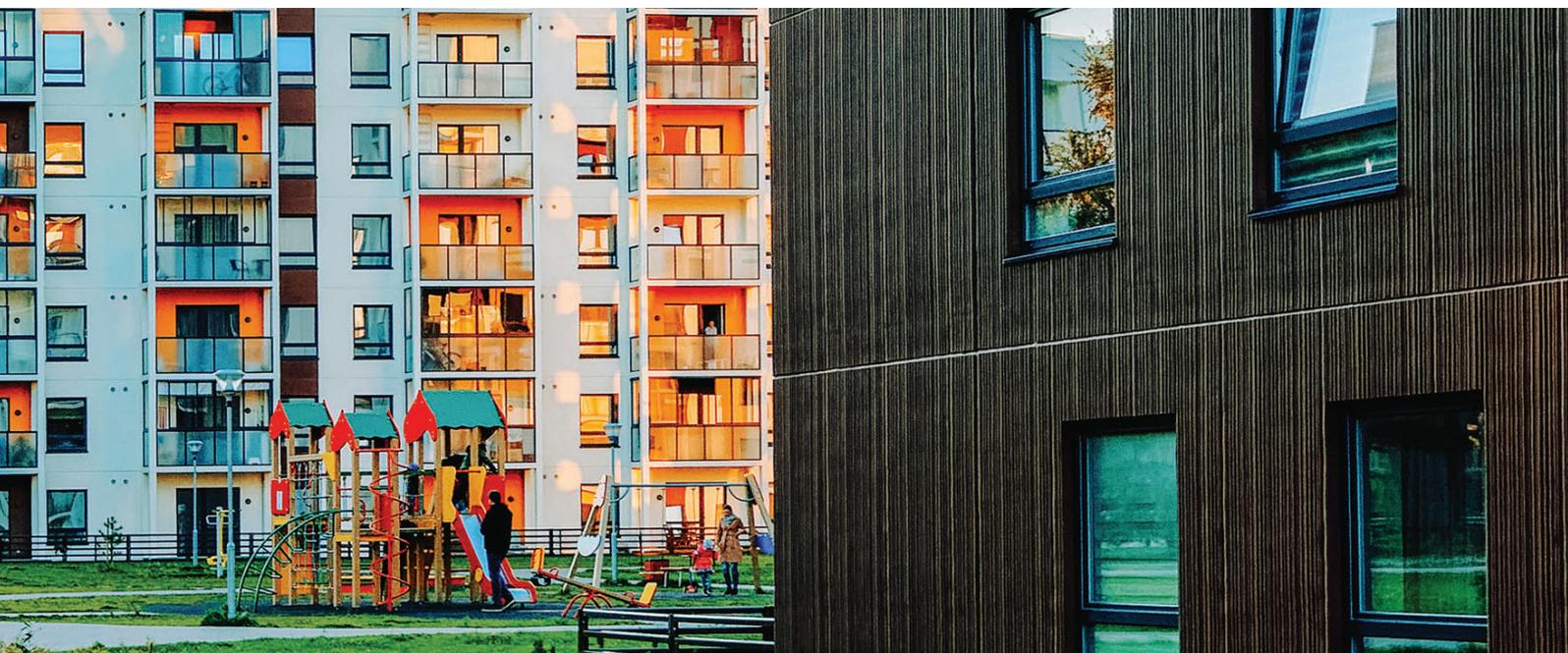
(530). Algunos de los centros cuentan con servicios adicionales a los que las PcDi pueden acceder como terapia ocupacional o plazas de estancia temporal.

**Andalucía es la segunda comunidad autónoma con más PcDi.** Sin embargo, el número de plazas cubre solo al **5,35% de la población de PcDi**, además de ofrecer la **mayoría** de las plazas (92,5%) en **viviendas institucionales** (residencias).

Plazas / PcDi (%)	Centros	Plazas	
5,35%	N/A	3.360	▶ Institucionales: 92,5% No institucionales: 7,5%

Número de plazas disponible para las PcDi según la tipología de vivienda		
Tipología de vivienda	Centros 2024	Plazas <sup>1</sup> 2024
Residencias	67	2.455
Residencia conducta	16	652
Viviendas tuteladas	39	253

Nota: (1); Se considera número de plazas como número de personas atendidas en los centros.  
Fuente: Junta de Andalucía, Análisis PwC.



## Detalle de Plazas en la CCAA de Madrid

### Servicios de Atención Residencial de la Comunidad Autónoma de Madrid (2024)

La comunidad de Madrid dispone de una **red de atención residencial** para PcDi detallada **en función de los apoyos necesarios**. Diferencian su oferta según las condiciones específicas de las PcDi como puede ser autismo, problemas de conducta o envejecimiento. Además, las plazas de la Comunidad de Madrid están subvencionadas y no cuentan con copago.

La información disponible refleja una **amplia diferencia entre la oferta de plazas** en viviendas institucionales (residencias) y no institucionales (pisos tutelados), mostrando como **solo el 6,7% de las plazas identificadas corresponden a pisos tutelados**.

Estos centros tienen **titularidades diferentes**, siendo la gran mayoría concertados (85,5%), a lo que le siguen los centros propios públicos (9,7%), los propios con gestión indirecta (4%) y los centros de convenio municipal (0,8%).

En relación con el número de plazas en la Comunidad de Madrid, se puede hacer referencia a la **lista de espera por tipología de plazas**:

- Lista de espera residencias: 1.382 personas.
- Lista de espera no institucional: 100 personas.

Plazas / PcDi (%)	Centros	Plazas
11,23%	124	5.063  Institucionales: 93,3% No institucionales: 6,7%

Número de plazas disponible para las PcDi según la tipología de vivienda		
Tipología de vivienda	Centros 2024	Plazas <sup>1</sup> 2023
Residencia para PcDi con altos niveles de dependencia y graves alteraciones de conducta	8	N/A
Residencia para PcDi ligera y limite, dependientes con graves trastornos de conducta	2	N/A
Residencia con Centro de Día	37	2.637
Residencia Conducta	37	1.152
Residencia Autismo	12	132
Residencia Hogar	28	799
Piso Tutelado	N/A	343

Nota: (1); Se considera número de plazas como número de personas atendidas en los centros.

Fuente: "Listado de centros de atención a personas con discapacidad 2024" & "Red PREDEA 2023" C. de Madrid, Análisis PwC.



## Actores clave en el proceso de desinstitucionalización

### Actores clave en el proceso de desinstitucionalización

La desinstitucionalización de la vivienda para PcDi es un **proceso complejo que requiere la implicación y el compromiso** de múltiples actores clave. **Las familias**, como apoyo directo y cercano, desempeñan un papel crucial en la promoción de la desinstitucionalización y la vida independiente. **La sociedad en su conjunto** tiene la responsabilidad de fomentar la inclusión y la convivencia en comunidad. Por su parte, las **propias personas con discapacidad** son agentes activos en la definición de sus necesidades y aspiraciones.

Si bien el éxito de este cambio requiere una colaboración amplia, el análisis se centra en el **papel del sector público y del privado, en particular de inmobiliarias y tecnológicas**. Estos actores pueden impulsar el sector a través de múltiples iniciativas que faciliten la disponibilidad de vivienda, el acceso a esta, y el apoyo a la vida independiente a través de herramientas innovadoras, entre otros.

#### 1. Sector público

El sector público, a través de sus diversas competencias y organismos, tiene la capacidad de impulsar cambios significativos en la transición hacia modelos comunitarios e inclusivos de vivienda. El **Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030**, el **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana**, las **diferentes Comunidades Autónomas** o entidades como la **Sareb** o **SEPES**, entre otros, desempeñan un papel clave.

A través de estas entidades se **están poniendo en marcha** iniciativas y planes para lograr acercarse a el modelo comunitario y buscar la integración de las personas con discapacidad, como la **Estrategia Estatal de Desinstitucionalización**, el **Proyecto EDI**, la **Plataforma VIDAS** o el **Plan Vive**.

#### 2. Sector privado

##### Empresas inmobiliarias

Las promotoras, los grandes tenedores o las gestoras **tienen la capacidad de colaborar y poner viviendas a la disposición de las fundaciones o la administración** para hacer frente a las necesidades del colectivo.

**En otros colectivos en riesgo de exclusión**, ya se han implementado iniciativas para mejorar sus condiciones, como en el caso de las personas desplazadas o sin hogar (ver detalle en las siguientes páginas).

##### Empresas tecnológicas

Las empresas tecnológicas ofrecen soluciones tecnológicas que **impactan en toda la cadena de valor del sector inmobiliario**, beneficiando directamente a las PcDi (p.ej., facilitando el acceso a la vivienda, aportando soluciones que fomenten la autonomía en el hogar, etc.).

Dentro del sector tecnológico, las proptech han experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, sumando un total de **548 startups** en 2024.



## El Sector Público y los proyectos del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030

Hay una serie de **entidades públicas que están trabajando** en el objetivo de avanzar hacia un **modelo desinstitucionalizado** y una vida independiente, en el que todas las personas tengan garantizado su derecho a un alojamiento no institucional. La mayoría de ellas caen bajo el paraguas del **Ministerio de Derechos Sociales (DDSS), Consumo y Agenda 2030**, a través de programas y proyectos como la Estrategia Estatal para un nuevo modelo de cuidados en la comunidad.



### Estrategia Estatal para un nuevo modelo de cuidados en la comunidad

La “**Estrategia Estatal para un nuevo modelo de cuidados en la comunidad**” es una hoja de ruta, liderada por el Ministerio de DDSS, Consumo y Agenda 2030, que propone medidas para **transformar los sistemas de apoyo y cuidado a las personas** que viven situaciones de dependencia, vulnerabilidad o exclusión:

- **8 de cada 10 personas consideran** que los grupos de **población que viven en instituciones están al margen de la sociedad.**
- Se considera de **vital importancia** que las **administraciones públicas destinen esfuerzos y recursos** para este cambio de modelo de apoyos.



### Proyecto EDI

El “**Proyecto EDI**”, impulsado por el Ministerio de DDSS, Consumo y Agenda 2030, es un estudio sobre los procesos de desinstitucionalización y transición hacia modelos de apoyo personalizados y comunitarios que pretende contribuir a **abordar con garantías la transición** del modelo de cuidados “**institucionalizados**” a **otro basado en el marco de los derechos humanos**, desde un enfoque de desarrollo comunitario y centrado en el proyecto de vida de cada persona.

El proyecto EDI señala que, en ocasiones, **las PcDi** que viven en instituciones **parecen desconocer sus derechos y aceptan su vida en la residencia (institución)**, con las restricciones antes descritas, **como un destino natural e inevitable**, y no albergan el menor deseo de vivir de otra manera.



### Plataforma Vidas

La **Plataforma VIDAS** (Vías Innovadoras para la Desinstitucionalización a través de los Aprendizajes en Sociedad) tiene como objetivo **fomentar la transición de un modelo de cuidados** tradicionalmente institucionalizado hacia otro **centrado en el proyecto de vida de cada persona.**

Se presenta como un **ecosistema de innovación** diseñado para abordar los desafíos asociados a la desinstitucionalización. Liderada por el Ministerio de DDSS y Agenda 2030, esta iniciativa **agrupa 20 proyectos piloto y diversos agentes que comparten un proceso de aprendizaje colectivo.**

Fuente: “Estrategia estatal para un nuevo modelo de cuidados en la comunidad”, Proyecto EDI, Plataforma VIDAS, Provivienda, CESE, Análisis PwC.

## El Sector Público como activador del parque de vivienda

No obstante, más allá de los programas y planes que aspiran a avanzar hacia un modelo basado en viviendas no institucionales, resulta clave la disponibilidad de vivienda. En este contexto, España enfrenta un **grave problema de vivienda** que está llevando a un creciente número de personas a situaciones de exclusión residencial

Ante esta realidad, resulta **fundamental aumentar el parque de viviendas sociales y asequibles por debajo del precio de mercado**, con el fin de equilibrar el mercado inmobiliario y garantizar el acceso a la vivienda para colectivos vulnerables. Se entiende por **vivienda social aquella que se alquila o vende a unos precios que no se rigen por el mercado**, sino por la capacidad económica de quien va a habitar la vivienda.

En España, el **parque de vivienda** está constituido por **19 millones de hogares**, de los cuales **solo el 2,5% de estos corresponde a vivienda social**, lo que equivale a aproximadamente **480 mil viviendas**. En contraste, **la media europea de vivienda social representa el 9,3%** del total del parque de viviendas.

El gobierno se ha comprometido a aumentar el parque de vivienda pública en alquiler social, con la meta de **alcanzar la media europea para 2030**. Para ello, se está promoviendo la rehabilitación del parque y el **uso del suelo** de reserva para **vivienda protegida y de alquiler social**.

En este contexto, **el gobierno ha destinado 3.482 millones de euros a la vivienda** en los Presupuestos Generales del Estado (ver gráfico 19), tratándose del **mayor presupuesto en vivienda en los último 20 años**.

Este presupuesto se distribuye en diversas medidas y planes gubernamentales, **destacando el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025** (PEAV 2022-25), que asigna aproximadamente 1.500 millones de euros a las comunidades autónomas para su implementación.

Aunque no se ha especificado el número exacto de viviendas destinadas a las personas con discapacidad intelectual (PcDi), Plena Inclusión ha estimado que,

según el diseño del PEAV 2022-25, **se necesitarían alrededor de 7.000 viviendas con apoyo para facilitar la desinstitucionalización y el acceso a una vida más independiente para las PcDi**.

### Plan Vive y el colectivo de Personas con Discapacidad Intelectual



Una de las medidas destacadas en el ámbito de la vivienda es el Plan Vive, implementado en la Comunidad de Madrid. Este

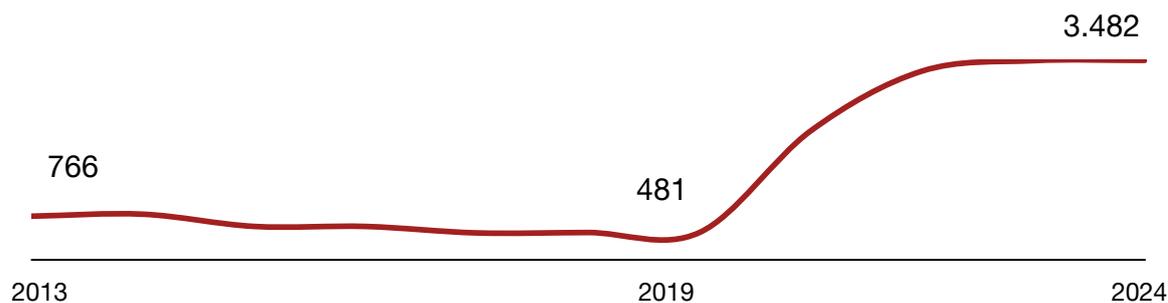
proyecto tiene **como objetivo aumentar el parque de viviendas de alquiler asequible mediante la colaboración público-privada, con concesiones a 50 años**. El plan contempla la construcción de **25.000 viviendas en los próximos ocho años, ofreciendo rentas hasta un 50% por debajo del precio de mercado**.

Las primeras 1.763 viviendas en régimen de alquiler asequible **se distribuyen en 12 parcelas de titularidad pública, y están siendo desarrolladas por la promotora Culmia**. Estos pisos están destinados principalmente a personas menores de 35 años y mayores de 65 años, aunque también se reservará una parte para colectivos vulnerables, quienes deberán cumplir los requisitos establecidos para acceder a ellas.

Aunque los planes como el Plan Vive representan un paso positivo hacia la inclusión y el acceso a viviendas asequibles, **existen ciertos aspectos que podrían mejorarse para facilitar su acceso a las personas con discapacidad intelectual (PcDi)**. Actualmente, las barreras existentes dificultan el proceso de acceso para este colectivo:

- **El plan reserva un 4% de las viviendas para personas con discapacidad, pero las adaptaciones requeridas están centradas principalmente en la movilidad reducida**, lo que no responde a las necesidades específicas de las PcDi, que no requieren necesariamente las mismas modificaciones.

### 19 Presupuestos Generales del Estado en vivienda (millones de euros)



Fuente: Provivienda, INE, Eurostat, Observatorio Housing Europe, PGE, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Plena Inclusión, Análisis PwC.

- **Las condiciones de acceso al plan**, relacionadas con los ingresos mínimos, pueden ser difíciles de cumplir para las PcDi, **dado que muchos dependen de ayudas estatales y no tienen ingresos suficientes.**
- **El plan impide el subarrendamiento**, lo que complica la posibilidad de que las PcDi accedan a estas viviendas a través de fundaciones u otras entidades que gestionan el alquiler en su nombre.
- **El proceso y requerimientos administrativos para acceder a las viviendas son complejos** y a menudo resulta un obstáculo adicional, lo que ha derivado en viviendas vacías y no ocupadas.

**En este contexto, sería recomendable revisar los pliegos de condiciones y los requisitos establecidos en los planes de vivienda, como el Plan Vive, o en futuros proyectos similares, para asegurar que las personas con discapacidad intelectual (PcDi) puedan acceder de manera más efectiva a viviendas asequibles.**

**Planes similares que se están llevando a cabo en otras Comunidades Autónomas**

- Junta de Andalucía: El Plan Vive 2020 - 2030.
- Ayuntamiento de Barcelona: Habitage Metròpolis.
- Generalitat Valenciana: Plan Adha + Recuperem Llars.
- Xunta de Galicia: Pacto de Vivienda 2021 - 2025.
- Gobierno de Canarias: Plan de vivienda 2020 - 2025.



## Ejemplos de retos y medidas públicas en el ámbito de la desinstitucionalización

### Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre<sup>21</sup>

En este contexto, y aunque los planes como el Plan Vive representan un paso positivo hacia la inclusión y el acceso a viviendas asequibles, existen ciertos aspectos que podrían mejorarse para facilitar su acceso a las personas con discapacidad intelectual (PcDi). Estos desafíos adquieren una dimensión crítica cuando se analizan a la luz del marco normativo vigente, en particular el **Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**, conocida como **Ley General de Discapacidad (LGD)**.

En el **Capítulo V, Sección 2ª** (artículos 32 a 35) de esta ley, se establecen medidas clave que buscan garantizar la accesibilidad y la reserva de viviendas para personas con discapacidad:

- En los proyectos de viviendas protegidas, **al menos el 4% debe contar con características de diseño y construcción que garanticen la accesibilidad y el desenvolvimiento seguro de personas con discapacidad.**

- **Estas viviendas pueden adjudicarse a PcD, unidades familiares con PcD o entidades sin ánimo de lucro** dedicadas a fomentar la inclusión social y la vida autónoma, mediante opciones como viviendas asistidas, compartidas o proyectos de vida independiente.
- Esta obligación también **se extiende a cualquier vivienda promovida, subvencionada o construida por administraciones públicas o entidades vinculadas**, que deben garantizar la instalación de ascensores accesibles.
- Además, **las administraciones deben desarrollar normas técnicas básicas** para asegurar el cumplimiento de estos requisitos, y en proyectos que incluyan conjuntos de edificios e instalaciones, garantizar la accesibilidad integral a inmuebles e infraestructuras complementarias.

A pesar de esta previsión normativa, **las CCAA**, que ostentan las competencias en materia de vivienda, **y los ayuntamientos, no han incorporado de manera adecuada estas disposiciones en sus normativas particulares ni en los pliegos de adjudicación** de suelos, derechos de superficie en suelos patrimoniales o concesiones en suelos demaniales (como, por ejemplo, en el previamente mencionado Plan Vive).

<sup>21</sup> Fuente: BOE, Análisis PwC.



En este contexto, **las administraciones públicas pueden transponer de manera efectiva la Ley de Discapacidad en sus normativas y pliegos de adjudicación**. Esto permitiría que las viviendas reservadas para PcD puedan ser adjudicadas también a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro que promuevan la vida autónoma y la inclusión social. La adaptación normativa **no solo garantizaría el cumplimiento de la Ley de Discapacidad, sino que proporcionaría una base sólida para abordar el problema del acceso a la vivienda de las PcD**. Una vez resuelto este aspecto, se facilitaría el desarrollo de soluciones complementarias, apoyadas en tecnología y una gestión eficiente, para mejorar la calidad de vida y la autonomía de estas personas.

#### **Otras medidas públicas<sup>22</sup>**

No obstante, y pese a los desafíos que enfrenta el sector, también existen importantes avances que promueven la vida autónoma y la inclusión social. En este contexto, diversas medidas impulsadas en la Comunidad de Madrid están comenzando a abrir nuevas oportunidades.

#### **Orden 2680/2024 (de 7 de noviembre):**

- Esta normativa fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y establece cambios importantes en los requisitos y estándares de calidad para la acreditación de centros y servicios de atención social.

- El enfoque principal es garantizar que los centros que prestan servicios dentro del Sistema Público de Servicios Sociales en Madrid trabajen en la promoción de la autonomía personal de los usuarios y en la atención a las personas en situación de dependencia.
- La orden tiene como objetivo mejorar la calidad de los servicios y favorecer que las personas, en particular aquellas que tienen algún tipo de dependencia, puedan vivir de una forma más independiente y con un apoyo más centrado en sus necesidades individuales.

#### **Contrato de arrendamiento para alojamiento temporal, compartido y supervisado:**

- A finales de 2024, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) firmó un contrato con 16 entidades sociales para ofrecer alojamiento temporal compartido y supervisado a personas que lo necesitan.
- De esas 16 entidades, 3 están específicamente centradas en el ámbito de la discapacidad intelectual: Adisli, Aldaba y Railes.
- Este tipo de medida también responde al modelo de desinstitucionalización, es decir, busca dar alternativas más inclusivas a las personas con discapacidad, favoreciendo su integración en la comunidad en viviendas más normalizadas, sin necesidad de recurrir a instituciones cerradas, lo que les permite una mayor autonomía y participación social.

<sup>22</sup> Fuente: BOE, Análisis PwC.



## Dentro del sector privado, las entidades inmobiliarias son actores clave

Las entidades inmobiliarias como promotoras, grandes tenedores de vivienda o gestoras, desempeñan un papel clave en la desinstitucionalización de la vivienda. Su interés en este ámbito ha ido aumentando, impulsado tanto por razones económicas como por el impacto social que pueden generar. Su contribución en la vivienda social y asequible es fundamental debido a varios factores, entre los que destacan:

- Pueden aprovechar las grandes carteras de propiedades para generar economías de escala y reducir los costes operativos de gestión, facilitando modelos de alquiler social para colectivos vulnerables.
- Promotoras y tenedores de vivienda tienen la oportunidad de ofrecer recursos para adaptar las viviendas, asegurando que los activos cumplan con las necesidades de las personas que los habitarán.
- Los tenedores de vivienda y las gestoras tienen la capacidad de desarrollar modelos de gestión eficientes e innovadores, como esquemas de alquileres a largo plazo a precios accesibles o programas de alquiler con opción a compra.
- Estos actores colaboran activamente con entidades públicas, participando en políticas y proyectos que impulsan la inclusión social.

Tradicionalmente, la gestión habitacional para personas con discapacidad intelectual (PcDi) ha estado principalmente en manos de organismos públicos o entidades sin ánimo de lucro. **El desconocimiento y la falta de priorización de este colectivo, en parte debido al arraigo y la tradición española de que las PcDi vivan en el entorno familiar, han limitado el impulso hacia soluciones habitacionales independientes** por parte de entidades privadas.

Sin embargo, dado que el sector privado ya ha comenzado a desarrollar iniciativas para otros colectivos vulnerables, existe una oportunidad para **incluir a las PcDi en futuros proyectos**, pudiendo generar beneficios tanto sociales como económicos.

### Iniciativas y programas de entidades privadas con colectivos vulnerables

- **Personas sin Hogar:** Reinserción como eje principal y vivienda destinada a facilitar el comienzo de una nueva etapa.
- **Personas Desplazadas:** Ofrecer vivienda social y asequible además de un acompañamiento social.

- **Personas Mayores:** Vivienda asequible o sin coste al colectivo dotándolos de un acompañamiento.

### Relación y beneficio mutuo del sector privado inmobiliario y las PcDi

El desarrollo de viviendas no institucionales para PcDi por parte de entidades privadas inmobiliarias permite lograr un equilibrio que beneficia tanto a las empresas como a la sociedad. Este enfoque **no solo permite que las PcDi encuentren un entorno que favorezca su autonomía e inclusión, sino que también favorece a las inmobiliarias para cumplir objetivos empresariales y sociales.** Por tanto, no solo genera un impacto positivo en las comunidades, sino que también refuerza la reputación y sostenibilidad de las empresas.

### Valores ESG

Las entidades inmobiliarias están bajo una creciente presión para cumplir con los criterios ambientales, sociales y gubernamentales (Environmental, Social and Governance - ESG), debido a la **demanda de los inversores, reguladores y consumidores por prácticas empresariales responsables.** Este enfoque ESG no solo se presenta como obligación social, sino también una estrategia para acceder a nuevas oportunidades de inversión.

Las entidades inmobiliarias están bajo una creciente presión para cumplir con los criterios ambientales, sociales y gubernamentales (Environmental, Social and Governance (ESG)), debido a la demanda de los inversores, reguladores y consumidores por prácticas empresariales responsables. Este enfoque ESG no solo se presenta como obligación social, sino también como una estrategia para acceder a nuevas oportunidades de inversión

Incluir a las PcDi dentro de sus proyectos no solo responde a un **compromiso social**, sino que también les permite cumplir con sus objetivos ESG poniendo el foco en la dimensión Social (S), mejorando su reputación corporativa y contribuyendo con una **sociedad más inclusiva**, en un contexto en el que el sector enfrenta grandes desafíos en cuanto a la dimensión ambiental, Environmental (E).

### Estabilidad financiera

La vivienda social está orientada a colectivos vulnerables, y las personas con discapacidad intelectual (PcDi) se destacan como inquilinos responsables y estables:

- Las PcDi están apoyadas por fundaciones u otras entidades, que llevan a cabo iniciativas para asegurar la inclusión en el barrio y edificio mejorando la relación entre los vecinos, aportando al bienestar general de la comunidad.
- Además, las PcDi suelen estar avaladas por sus familiares o fundaciones lo que los convierte en inquilinos responsables, estables y fiables **resultando en una menor rotación y pago puntual del alquiler.**

La involucración en proyectos de vivienda para PcDi no solo mejora la imagen pública de la empresa y aporta a sus objetivos de ESG, si no también **permite a las PcDi generar un impacto positivo en la empresa que los apoya, en los vecinos y en el barrio**, aumentando la huella social y la inclusión.

## El papel de la IA y la Tecnología como facilitador

La tecnología en *Real Estate* o tecnología del *property*, **PropTech**, se refiere a grupos de **startups que engloban todos los segmentos de la cadena de valor inmobiliaria**, desde la compra, venta y renta de propiedades hasta su diseño, construcción y administración. Las *PropTech* combinan herramientas digitales como plataformas online, inteligencia artificial, análisis de datos y realidad virtual, entre otros.

Las *PropTech* representan una oportunidad clave para crear soluciones accesibles e inclusivas mientras a su vez les permite diversificar modelos de negocio. Se presentan como un aliado clave para **optimizar y simplificar todas las etapas de la transición a la desinstitucionalización y a la vida independiente** (y en comunidad), a través de diferentes procesos (no exhaustivo):

- **Simplificar procesos** (búsqueda de pisos / compañeros, trámites relacionados con consumos, etc.)
- **Acompañar** en momentos necesarios.
- **Monitorizar** en tiempo real las **necesidades** de los residentes.
- **Transformar los entornos** domésticos en espacios inteligentes.

### Tipología y ejemplos de *PropTech* (no exhaustivo)

El ecosistema *PropTech* ha experimentado un gran crecimiento, de **50 startups en 2017 a aproximadamente ~550 en 2024**, con el fin de adaptar el sector inmobiliario a las nuevas tendencias del mercado. Incubadoras como **The Lab Ventures** y **The Fringe Labs** también desempeñan un papel clave, impulsando la creación de empresas innovadoras y el desarrollo de tecnologías avanzadas de distinta índole:

- **Big Data:** permite a los agentes de RE obtener información de los clientes, entender tendencias del mercado e incrementar la eficiencia (p. ej. Carto, Betterplace, Skor, Propper).
- **Peer-to-peer:** plataformas *online* donde se puede vender, alquilar o gestionar propiedades sin intermediarios (*save the costs*) (p. ej. Housell, Housfy, Badi, Wolly).
- **Investment/lending:** permite a los inversores con poco capital diversificar e invertir en RE y facilitar el proceso de préstamo y servicios (p. ej. Housers, Brickfunding, AvalVida).
- **Marketplace:** plataforma para búsqueda centrada en compra, venta y alquiler (p. ej. Yaencontre, Idealista, Fotocasa, Muppy).
- **Management:** permite gestionar grupos de clientes y propiedades de terceros a través de distintos medios y canales (p. ej. Sofia, Citygrum, Colindar, Homming).
- **Visual:** permite al usuario la experiencia de realidad virtual o de visualización (p. ej. Floorfy, XL View, Keep Eye On Ball, Find Nido).

- **Internet of Things:** control y automatización de iluminación, calefacción, ventilación, A/C, seguridad y aplicativos del hogar (p. ej. Iomando, The Things IO, Zennio, Qlip).

### La tecnología como facilitador del acceso y la vida en la vivienda

La **tecnología** puede **dar soporte y soluciones** a algunos de los **grandes retos que surgen en el proceso de desinstitucionalización**, tanto en el acceso a la vivienda como la vida en la misma, apoyándose en tecnologías ya existentes.

#### Acceso a la vivienda

La tecnología puede facilitar el acceso a través de numerosas iniciativas (no exhaustivo):

- **Marketplace de viviendas. Agrupación de la oferta de vivienda específica para PcDi**, incluyendo vivienda o pisos tutelados.
- **Scoring de las viviendas. Valoración adaptada a las PcDi**, considerando la componente social, de apoyo de fundaciones, etc.
- **Compraventa de viviendas.** Plataformas que **faciliten el proceso de compra** de viviendas de manera transparente y rápida, incluyendo la oferta de modelos de vivienda en *co-housing* adaptados para PcDi
- **Gestión de suministros.** Plataformas que permitan **gestionar los servicios de suministros de forma 100% digital e intuitiva**, con acompañamiento y soporte específico para el colectivo.
- **Gestión de servicios del hogar.** Plataformas que permitan **conectar a las PcDi con profesionales del hogar** de forma simplificada, con **apoyos específicos** (instalación, reparación, mantenimiento, etc.)

#### Vida en la vivienda

Tecnologías como la **inteligencia artificial (IA)** pueden ser muy útiles para dar apoyo emocional, recordatorios o consejos de gestión doméstica, personalizando las necesidades de cada persona, y contribuyendo a disminuir los costes de los apoyos, entre otros (**IA de acompañamiento, conectividad con familia, apoyos y domótica**).

### Áreas de acción donde la tecnología puede tener un mayor impacto

Para comprender las necesidades de las personas con discapacidad intelectual y el **papel que la tecnología puede desempeñar como facilitador**, se han analizado las áreas en las que ésta puede **brindar un mayor apoyo para alcanzar la desinstitucionalización y la vida independiente**.

El **personal cualificado que trabaja como apoyo es escaso**, y conforme las personas con discapacidad intelectual envejecen, sus necesidades de apoyo aumentan y varían, lo que dificulta contar con todos

los recursos necesarios para responder a las demandas específicas.

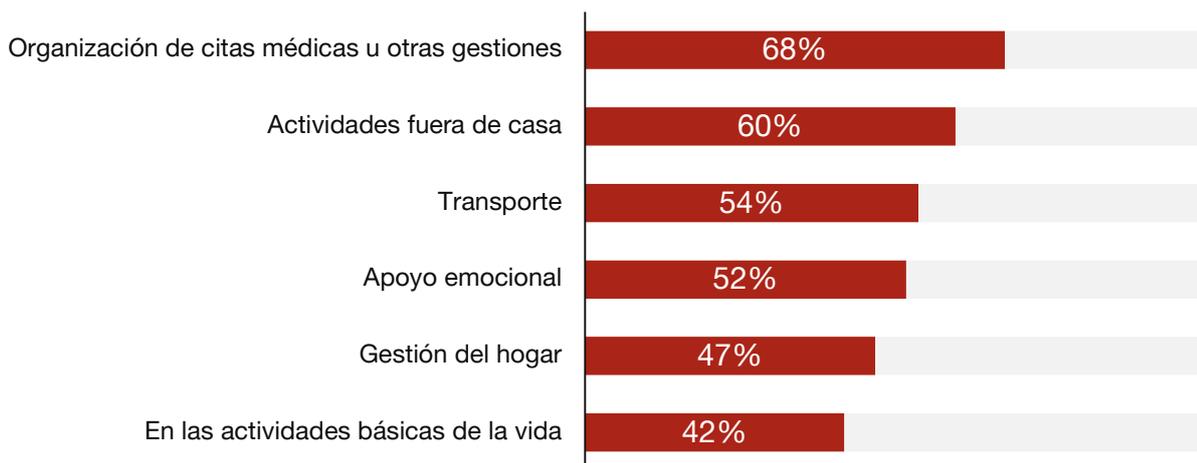
La tecnología surge como una **herramienta clave que no solo refuerza la autonomía**, sino que también **facilita el aprendizaje** y promueve una mayor independencia en las actividades diarias. Por tanto, la independencia y calidad de vida de las PcDi puede mejorar con la correcta implementación de la tecnología.

Se detallan, según la encuesta realizada, las principales actividades en las que la tecnología puede ofrecer un apoyo significativo, así como otros ámbitos detallados por las PcDi en el que le pueden dar más uso.

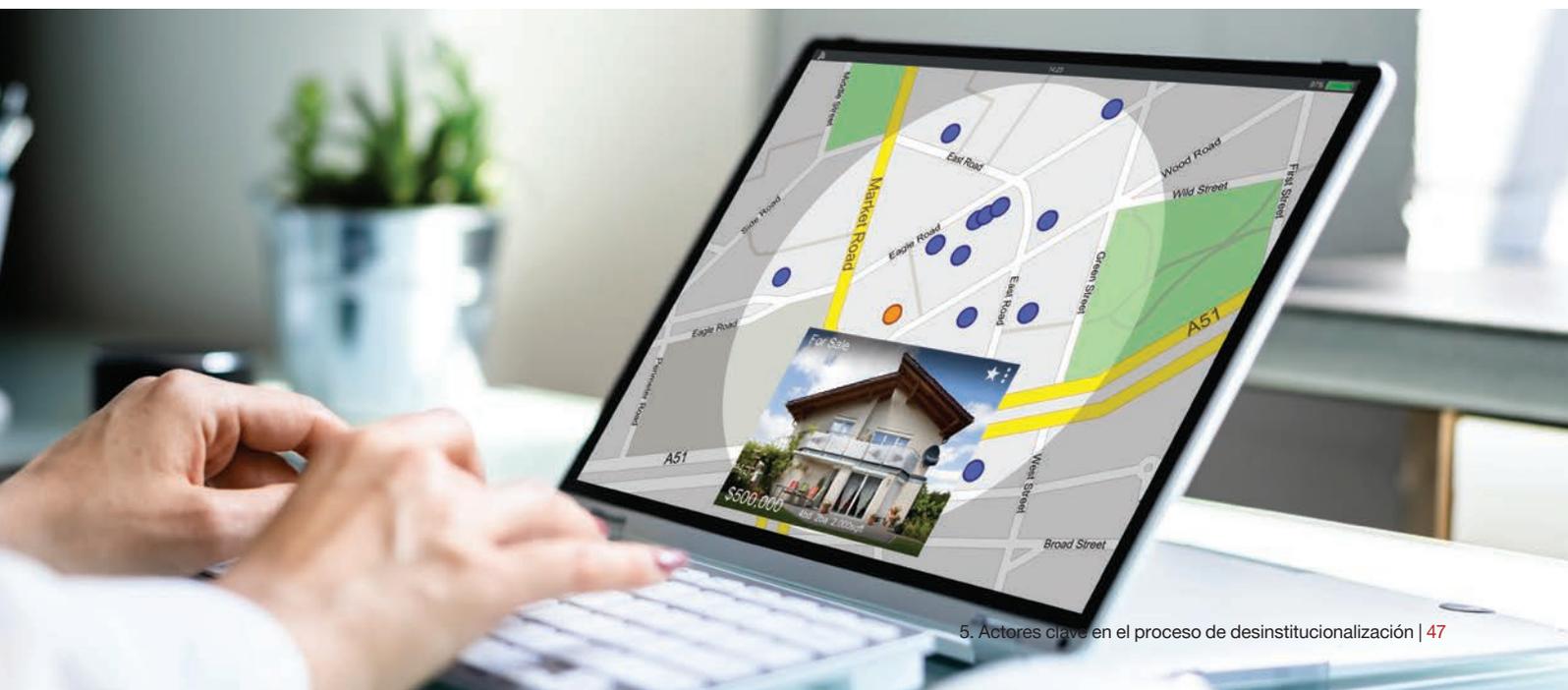
Las PcDi **requieren apoyos específicos** para ciertas actividades, que **a menudo suelen ser prolongados o permanentes**. En este sentido, la tecnología puede actuar como una herramienta clave para **aumentar la independencia y reducir los costes asociados a los apoyos**.



## 20 Principales actividades en las que la tecnología puede ofrecer un apoyo significativo



Fuente: Encuesta, Análisis PwC.





## Conclusiones

En España, aproximadamente 300.000 personas tienen discapacidad intelectual (PcDi), una condición que se caracteriza por limitaciones significativas en el funcionamiento intelectual y habilidades adaptativas, requiriendo distintos niveles de apoyo en función de sus necesidades. Dependiendo del grado de apoyo que precisa cada PcDi, se les brinda ayuda para llevar a cabo actividades de la vida diaria que pueden representar un mayor desafío para ellas.

Las personas con discapacidad intelectual están, hoy por hoy, en situación de desigualdad de oportunidades para acceder al mercado laboral, con una tasa de empleo del 21,9%, muy por debajo de la media nacional. Además, un 16% no tiene acceso a apoyos financieros, lo que refuerza las barreras económicas hacia su autonomía.

Las PcDi enfrentan retos estructurales en términos de autonomía, integración social y acceso a la vivienda, lo que refleja la necesidad de llevar a cabo una acción conjunta entre las familias, fundaciones, el sector público y el privado. La desinstitucionalización de la vivienda para personas con discapacidad intelectual

representa un desafío complejo que requiere la colaboración activa de múltiples actores. No obstante, como ya se ha mencionado anteriormente, se trata de un colectivo que necesita soluciones específicas. Es fundamental reconocer la importancia de promover la desinstitucionalización y la vida independiente y garantizar un entorno inclusivo que permita a estas personas participar plenamente en la sociedad.

En este proceso, las familias desempeñan un papel clave al apoyar y fomentar la autonomía de sus seres queridos. Paralelamente, la sociedad en su conjunto tiene la responsabilidad de crear condiciones que favorezcan la inclusión y el respeto por los derechos de las personas con discapacidad intelectual

Las propias personas con discapacidad también son protagonistas indispensables en este cambio, al participar activamente en la definición de sus necesidades, expectativas y aspiraciones en cuanto a la vivienda no institucional.

Asimismo, la colaboración entre los sectores público y privado es crucial. Los gobiernos deben implementar políticas que faciliten el acceso a viviendas adecuadas



y asequibles, mientras que las empresas, incluidas las inmobiliarias y tecnológicas, pueden contribuir con iniciativas innovadoras que impulsen y faciliten soluciones prácticas y sostenibles.

La desinstitucionalización no es solo una cuestión de acceso a la vivienda, sino un cambio cultural que demanda un esfuerzo conjunto para garantizar la igualdad de oportunidades, la dignidad y el bienestar de todas las personas. La sinergia entre familias, sociedad, personas con discapacidad, el sector público y privado es determinante para lograr este objetivo.

Por último, cabe resaltar que, a pesar de la complejidad de la temática, la alta concentración de este colectivo en áreas como Madrid, Barcelona y Andalucía podría facilitar la implementación de soluciones eficaces. Con unas 300.000 personas en toda España, este contexto permite que la solución sea viable y de gran impacto, especialmente si se lleva a cabo de manera conjunta y estratégica.



## Anexo I: Metodología y Fuentes de Información

Para la elaboración del informe se han empleado **distintas fuentes de información y metodologías de recopilación de datos**. Se ha combinado el análisis de información pública, una encuesta realizada con 444 respuestas obtenidas y la realización de foros con actores clave. Se detalla a continuación la información utilizada:

- **Información pública**, que ha permitido cubrir los análisis de la oferta disponible por comunidad autónoma para las personas con discapacidad intelectual (PcDi) y el acceso que tienen a las diversas tipologías de vivienda
- **Una encuesta a 444 PcDi**, con representación geográfica de todas las CCAA, pero una mayor presencia en la C. de Madrid, la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Cataluña, viviendo un **84,3%, en ciudades**<sup>23</sup>. En cuanto al género, **el 54,7% de las respuestas son de hombres, el 43,9% de mujeres y un 1,4% optó por no especificarlo**, con una edad media 36 años. En cuanto a **las discapacidades y condiciones representadas por el colectivo** de personas con discapacidad intelectual, **el 20% de las personas presenta Síndrome de Down**, seguido de un **16% con Trastorno del Espectro Autista (TEA) y un 4,7%**

**con una discapacidad sensorial asociada**. También se identificaron otras condiciones menos frecuentes como la epilepsia, la parálisis cerebral, el Síndrome del X Frágil, Síndrome de Williams y Síndrome de Turner, junto a diversas discapacidades físicas y psicosociales.

La muestra refleja la **heterogeneidad del colectivo y permite comprender mejor las diversas realidades y necesidades de las PcDi**, a las que se les ha preguntado sobre su situación actual con respecto a la vivienda y a la vida laboral, así como sobre sus intereses y necesidades.

- **Foros y sesiones de trabajo con diferentes entidades y expertos en distintas temáticas**, (grandes tenedores de vivienda, promotoras, compañías tecnológicas, etc.) que han facilitado discusiones abiertas sobre los principales retos y oportunidades con respecto a la situación de la vivienda para personas con discapacidad intelectual.

La combinación de estas metodologías **ha permitido desarrollar un informe detallado y con un enfoque integral**, buscando **dar a conocer la situación actual de la vivienda en el colectivo de las PcDi, a la par que generar el mayor impacto posible**.

<sup>23</sup> Se considera ciudad un núcleo urbano con más de 10.000 habitantes y pueblo menos de 10.000 habitantes.



## Anexo II: Niveles de discapacidad intelectual, acompañados por su caracterización, tal como se establece en el BOE

Nivel de discapacidad					
	1	2	3	4.1	4.2
<b>Discapacidad intelectual</b>	Límite	Ligera	Moderada	Grave	Profunda
<b>Graduación del % de la gravedad</b>	15 - 29%	30 - 59%	60 - 74%	75 - 84%	>85%
<b>Cociente intelectual</b>	80 - 70	69 - 51	50 - 35	34 - 21	<21
<b>Apoyo</b>	Intermitente	Intermitente o limitado	Limitado o extenso	Extenso o generalizado	Generalizado
<b>Recomendación residencial/ Vida Comunitaria</b>	No precisa o Vivienda Tutelada	Vivienda Tutelada o Centro Residencial	Centro Residencial	Centro Residencial	Centro Residencial
<b>Funciones de conciencia y orientación</b>	Torpeza en habilidades motoras que requieren precisión	Precisión limitada en tareas de coordinación y destreza	Necesita ayuda en tareas con movimientos finos y conceptos espaciales básicos	Manipulación básica de objetos cotidianos	Manipulación burda de objetos
<b>Funciones psicosociales y lenguaje</b>	Leve retraso en comprensión y expresión, con lenguaje básico y limitado	Lenguaje funcional con vocabulario sencillo; entiende órdenes complejas en su contexto	Predominio de acciones sobre el lenguaje; vocabulario reducido	Frases simples y comprensión limitada a órdenes básicas	Necesita apoyo gestual y presenta dificultades para mantener contacto visual
<b>Funciones intelectuales y cognitivas</b>	Pensamiento lento y baja atención; dificultad con técnicas básicas	Lentitud o impulsividad en pensamiento y déficit de atención	Supera etapas básicas de aprendizaje sensorio motriz con atención limitada	Logra aprendizajes básicos de tipo sensorio motriz	Limitación en habilidades de aprendizaje a conceptos simples
<b>Funciones emocionales y de personalidad</b>	Inestabilidad emocional, influenciable, y baja tolerancia a la frustración	Inseguridad, falta de iniciativa y conductas desadaptadas	Requiere atención constante, con conductas que afectan a la familia	Alta dependencia afectiva, conductas impulsivas y estereotipadas	Conductas problemáticas, distanciamiento de la realidad y desconexión ambiental
<b>Adaptación escolar</b>	No requiere adaptación significativa; puede acceder a formación profesional	Centros educativos con apoyos y adaptación curricular significativa	Modalidades específicas (ACIs) habilidades manipulativas básicas en aulas de tareas	Inicio en actividades de pre-taller en centros con apoyo generalizado	Inicio en actividades de pre-taller en centros asistenciales
<b>Adaptación laboral</b>	Empleo ordinario con apoyo o en centro especial de empleo; dificultades en tareas complejas	Centro especial de empleo o ocupacional; tareas rutinarias y apoyo en planificación	Centro ocupacional con soporte auxiliar; ritmo lento y tareas repetitivas	Integración en tareas de pre-taller con apoyo de un adulto	Centros asistenciales con tareas simples en un entorno diurno asistencial

Fuente: "Real Decreto 888/2022" BOE, Análisis PwC.

## Anexo III: Ley de Dependencia y plazas del SAR, ayudas a las PcDi

### Ley de dependencia<sup>24</sup>

La Ley de Dependencia (Ley 39/2006) regula las **ayudas destinadas a las personas que tienen un grado de dependencia reconocido**, con el objetivo de **facilitar el acceso a servicios y prestaciones económicas** que cubran sus necesidades específicas. Estas ayudas incluyen cuantías máximas y mínimas, que varían en función del grado de dependencia reconocido y del servicio al que se quiera acceder.

El sistema clasifica el grado de dependencia en tres niveles, los mismos que se tienen en cuenta para la asignación de servicios del SAAD:

- 1. Grado I de dependencia moderada** se considera cuando la persona necesita ayuda para realizar varias ABVD, al menos una vez al día. Apoyo intermitente o limitado.
- 2. Grado II de dependencia severa** se considera cuando la persona necesita ayuda para realizar varias ABVD dos o tres veces al día. Apoyo extenso.
- 3. Grado III de gran dependencia** se considera cuando la persona necesita ayuda permanente y continua para realizar las ABVD, varias veces al día. Apoyo generalizado.

**Las cuantías son gestionadas por las comunidades autónomas, y tienen como finalidad principal contribuir a ciertos gastos derivados de la atención a las personas con dependencia o a la financiación de servicios específicos** que se detallan a continuación:

- **Contribuir a la financiación del coste de un servicio**, prestado por un centro o entidad privada debidamente acreditada, cuando no sea posible el acceso a un servicio público o concertado (Prestación económica vinculada al servicio PEVS).
- **Contribuir a los gastos derivados de la atención a la persona en situación de dependencia en su domicilio**. Debido a sus requisitos, tiene carácter excepcional (Prestación económica para cuidados en el entorno familiar PECEF).
- **Contribuir a la financiación del contrato de una asistencia personal**, que facilite el acceso tanto a la educación o al trabajo, como a una vida más autónoma (Prestación económica de asistencia personal PEAP).

La prestación económica vinculada al servicio (PEVS) contribuye a financiar los gastos del **servicio de atención residencial (SAR)**, **atención diurna**, servicios de prevención de la dependencia y **promoción de la autonomía personal** o ayuda a domicilio.

La PEVS está regulada en unos intervalos mínimos y máximos, que varían en función del servicio y de la CCAA, detallándose a continuación la **media mensual aproximada**:

Cuantías (€/mes)	Grado de dependencia		
	Grado I	Grado II	Grado III
Mínima	138	200	245
Máxima	364	653	804



<sup>24</sup> Fuente: BOE, páginas web de las CCAA, Plena Inclusión, Análisis PwC.

## Plazas del Servicio de Atención Residencial (SAR) y financiación<sup>25</sup>

La atención a las personas en situación de dependencia es un derecho fundamental reconocido en España a través de diferentes disposiciones legales. La Ley 39/2006 (conocida como la Ley de Dependencia) y la Resolución de 13 de julio de 2012 del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad establecen los principios que rigen la prestación de servicios, como la atención residencial.

La Ley 39/2006 establece que las personas dependientes deben contribuir al coste de los servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD) en función de sus posibilidades económicas. Este principio garantiza que ningún ciudadano quede excluido de la cobertura por falta de recursos, consolidando su naturaleza como un derecho subjetivo.

El Servicio de Atención Residencial (SAR), una de las prestaciones incluidas en el SAAD, es proporcionado por las CCAA mediante centros propios o concertados y ofrece diferentes alternativas de vivienda o ayudas según la capacidad económica de cada individuo y su situación de dependencia.

La Resolución de 13 de julio de 2012 del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad establece que la capacidad económica mínima de la persona beneficiaria se referenciará a la cuantía mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

En relación con el coste del servicio de atención residencial, se muestra a continuación la fórmula para calcular la participación económica de la persona beneficiaria:

$$PB = CEB - CM$$

**PB:** Participación económica de la persona beneficiaria.

**CEB:** Capacidad económica de la persona beneficiaria.

**CM:** Cantidad mínima para gastos personales, equivalente al 19% del IPREM mensual.

Para el cálculo de la participación económica en los servicios residenciales, se fija un coste de referencia entre 1.100 y 1.600 euros mensuales. Este rango podrá incrementarse hasta un 40% en aquellos casos en los que el servicio requiera una mayor intensidad de atención o cuidados.

Según un informe de Plena Inclusión llevado a cabo en 2020 sobre las PcDi o del desarrollo en el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD), de media, el gasto mensual por usuario en el SAR asciende a 442,05 euros. Además, un 59,2% de los beneficiarios del SAAD participan económicamente en el pago de los servicios a través del sistema de copago. Sin embargo, esta contribución económica impacta en la capacidad financiera de los beneficiarios, ya que un 21,6% de las personas que participan en el copago no dispone de dinero suficiente para cubrir otros gastos cotidianos después de realizar dicho pago.



<sup>25</sup> Fuente: BOE, IMSERSO, Plena Inclusión, Análisis PwC.

## Anexo IV: Número de centros y plazas ofertadas a través del SAR para PcDi por Comunidades Autónomas

Plazas para PcDi por CCAA			
Plazas / PcDi (%)	Tipología	Centros	Plazas
<b>Castilla y León</b>			
27,93%	Residencias	78	3.926
	Viviendas Tuteladas	156	792
	Viviendas Reservadas	3	19
<b>Galicia</b>			
2,28%	Viviendas Tuteladas	41	359
<b>Comunidad Valenciana</b>			
3,36%	Residencias	10	345
	Viviendas	28	162
<b>Islas Canarias</b>			
1,17%	Residencias	2	98
	Viviendas Tuteladas	1	5
	Hogares funcionales	5	46
<b>Castilla – La Mancha</b>			
17,14%	Residencias	18	588
	Viviendas Tuteladas	103	618
	GADIG <sup>1</sup>	14	771
<b>País Vasco</b>			
8,66%	Residencias	17	658
	Viviendas Tuteladas	10	287
<b>Navarra</b>			
4,59%	Residencias	3	190
	Viviendas Tuteladas	2	11
<b>Aragón</b>			
44,19%	Residencias	50	1.295
	Viviendas Tuteladas	16	
<b>La Rioja</b>			
5,39%	Residencias	3	78
<b>Andalucía</b>			
5,35%	Residencias	67	2.455
	Residencia conducta	16	652
	Viviendas Tuteladas	39	253
<b>Principado de Asturias</b>			
40,14%	Residencias	8	340

Nota: (1) Centros de atención a personas con discapacidad intelectual grave.

Fuente: Páginas web de las CCAA, Provivienda, Análisis PwC.



# Agradecimientos

## ▶ A la Fundación Alex Rivera



**Carlos Rivera**  
Presidente de la Fundación  
Alex Rivera



**Ana Marshall**  
CEO de la Fundación  
Alex Rivera

## ▶ A las personas involucradas en el Informe

- Diliانا Rodríguez, Responsable Vivienda y Vida Independiente en la Fundación Alex Rivera.
- Begoña Escobar, Responsable del Área de Empleo, Inclusión y Diversidad en la Fundación Alex Rivera.
- Agustín Matía, Director gerente de la Federación DOWN España.
- Beltrán Milla, Director de alianzas y donantes en Down España.
- José Gutiérrez, Director de programas en Down España.
- María Viver, Directora General de la Fundación Randstad.
- Leticia Avendaño, Directora de la Fundación APROCOR.
- Javier Albor, Jefe del departamento de voluntariado y ecosistema social en la Fundación ONCE.
- Ana Magalló, Directora de servicios asistenciales en Grupo Envera.
- Laura Espejo, Adjunta a Dirección en Plena Inclusión España.
- Casilda Sabín, Gerente de Plena Inclusión Asturias.
- Clara Álvarez, Responsable de proyectos de Plena Inclusión Aragón.
- Rosabel Esquerdo, del equipo técnico de Plena Inclusión Valencia.
- Virgina Zapero, Responsable de RSC en Azzam Vivienda.
- Juanjo Ogando, Director de la Fundación techô.
- Orestes Wensell, Director de Talent Solutions de Manpower.
- Paco Campos, Socio Fundador de WeRent.
- Andrés Rituerto, Director de desarrollo del Plan Vive en CULMIA.
- Cristina Perez, responsable de España en Octopus Real Estate.
- Gemma Feliu, Directora de impacto social y mediación en SOGEVISO.
- Jorge Pereda, Director residencial y Flex Living en Grupo Lar.
- Alejandra Mora, Directora vivienda asequible y social en SALAS.
- Guillermo Estevez, CEO de Gradual Homes.
- Fernando Becerra, Socio Director de The Lab Ventures.
- David Hueso, Cofundador de TheFringe/Labs.
- Jaime García, Cofundador y CEO de Qlip.
- Aditya Malhotra, Fundador de Skor.
- Carlos Moreno, Director de operaciones y negocio de Skor.
- Alejandro González, Cofundador y CEO de FindNido
- Jorge Oliveros, CEO de Wolly.

# Contactos

## ► Fundación PwC



**Santiago Barrenechea**  
Presidente de la Fundación PwC  
[santiago.barrenechea@pwc.com](mailto:santiago.barrenechea@pwc.com)



**Marta Colomina**  
Directora General de la Fundación PwC  
[marta.colomina@pwc.com](mailto:marta.colomina@pwc.com)

## ► PwC



**Miren Telleria**  
Directora de Strategy& y responsable  
del sector Real Estate en PwC  
[miren.telleria.ajuriaguerra@pwc.com](mailto:miren.telleria.ajuriaguerra@pwc.com)



**Marta Romeo**  
Manager en Strategy&  
[marta.r.guillen@pwc.com](mailto:marta.r.guillen@pwc.com)



© 2025 Fundación PricewaterhouseCoopers. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la firma miembro española y, en ocasiones, puede referirse a la red de PwC. Cada firma miembro es una entidad legal separada e independiente. Consulta [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) para obtener más detalles.