



**Entidad Estatal
de Vivienda**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

CASA 47 - ENTIDAD ESTATAL DE VIVIENDA

- Diciembre 2025 -

1

Casa 47 es el nombre de la Entidad Estatal de Vivienda y Suelo. Esta denominación supone en sí misma una declaración de intenciones, una clara referencia al artículo 47 de la Constitución Española, que dice que *todos los españoles y españolas tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*, y mandata a los poderes públicos a *promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*. Casa 47 actuará como garante de ese mandato constitucional y consolidará los mecanismos para garantizar la función social de la vivienda.

Casa 47 es la infraestructura que sustentará el sistema público de vivienda, del mismo modo que la red de hospitales y escuelas públicas ejercen de base para los sistemas sanitario y educativo, respectivamente. Su nacimiento culmina un intenso proceso de reestructuración de Sepes hasta convertirse en la Entidad Estatal de Vivienda y Suelo que gestionará el parque público de vivienda de este país, que nunca más se privatizará, y ejercerá un papel fundamental en todo el ciclo residencial, desde la adquisición y planeamiento del suelo hasta la entrega final de llaves.



CRONOLOGÍA E HITOS: DE SEPES A CASA 47

Casa 47 se ha puesto en marcha en tiempo récord: apenas un año desde que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunciara la creación de una empresa pública de vivienda y suelo. El proceso de reestructuración a partir de Sepes ha dejado hitos relevantes a lo largo de este año, dirigidos a reorientar el modelo de vivienda en nuestro país hacia el derecho por encima del negocio. A partir de ahora, todo lo que se promueva, desarrolle y construya con un fin público permanecerá al servicio del interés general. La siguiente infografía muestra los hitos más determinantes en el desarrollo de Casa 47:

2





CASA 47: OBJETIVOS Y CIFRAS

Casa 47 no nace vacía, sino que gestionará un amplio patrimonio desde el primer minuto. Su cartera se nutre de la construcción propia, pero también de la incorporación de viviendas y suelos del Estado procedentes de otros ministerios, como Hacienda, Defensa o [Interior](#); o de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb – banco malo), de la que [se han recuperado más de 40.000 viviendas y 2.400 suelos con capacidad para albergar otras 55.000 casas](#) que se irán poniendo a disposición de la ciudadanía paulatinamente.

Además, en lo que va de año, la entidad ha licitado la [redacción de los proyectos de más de 1.600 viviendas](#) distribuidas por todo el territorio de España; y próximamente lanzará una **oferta pública de compra de 100 millones de euros** para seguir incrementando el parque público de vivienda.

Asimismo, la entidad ha desbloqueado **obras de urbanización con un alto impacto en ciudades como Sevilla, Ibiza o València**, y próximamente en Málaga y Madrid, tan solo pendientes de aprobación municipal.

El objetivo es consolidar una inversión en vivienda pública continuada y sostenible, que aporte certezas a todo el ciclo residencial, desde el sector de la construcción hasta la ciudadanía como perceptora última de las viviendas. El esfuerzo inversor de Casa 47 contribuirá a la construcción de un nuevo parque público que nos sitúe en estándares europeos (8%), poniendo así fin al carácter recurrente de las crisis en materia de vivienda. La infraestructura pública que velará por el derecho a la vivienda será también la herramienta del Estado para intervenir en el mercado a través de la oferta de vivienda asequible.

LA CIUDADANÍA, EN EL CENTRO DE LA ACCIÓN DE CASA 47

Casa 47 va más allá de suelos y ladrillos. Sitúa a las personas en el centro de su acción, poniendo el foco en la calidad de las viviendas, en el desarrollo de



espacios dignos de convivencia y en la puesta en marcha de procesos de participación ciudadana que permitan conocer de primera mano y sobre el terreno la realidad del mercado residencial.

España lleva 70 años tropezando con la piedra de la especulación, privatizando las viviendas construidas con fondos públicos o incluso poniéndolas en manos de fondos buitres alejados por completo de la función social de la vivienda. Esto se acabó: Casa 47 no dejará espacio a la especulación con las viviendas pagadas con dinero público, que formarán parte para siempre del parque estatal de vivienda asequible. Además, para dar tranquilidad a las personas inquilinas incluye importantes novedades en el formato de los alquileres en cuanto a su duración y precio:

- Los contratos de alquiler que firme Casa 47 podrán tener **una duración de hasta 75 años**, con prórrogas continuas siempre y cuando se mantengan la mayor parte de las condiciones de acceso a la vivienda. Aquí se distinguen dos etapas:
 1. Una primera fase con **un contrato de 14 años** de duración.
 2. Y una segunda con **prórrogas automáticas de 7 años** sujetas al cumplimiento de una mayoría de las condiciones de acceso.
- El precio se fijará en base a criterios de asequibilidad y tendrá un tope por comunidades autónomas. Por primera vez, el precio del alquiler se fija en base a lo que la ciudadanía puede pagar, y no en base a lo que ha costado construir. De esta forma, **ningún alquiler podrá superar el 30% de la renta media del territorio**.
- Casa 47 tiene una vocación global: para llegar al máximo número de personas, sus ofertas se dirigirán **al conjunto de la clase media y trabajadora, al 60% de la población que cobra rentas situadas entre 2 y 7,5 veces el IPREM** (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). A las rentas inferiores, se les apoya a través de la vivienda social, y las personas con rentas superiores se entiende que no deben tener problemas para acceder al mercado libre.



- De cara a simplificar el proceso de gestión y adjudicación de viviendas, **en 2026 se habilitará un portal online** en el que se podrán consultar las promociones disponibles, así como los requisitos concretos de cada una. Además, la plataforma permitirá formalizar las solicitudes de vivienda.



**Entidad Estatal
de Vivienda**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA