

# El impulso de la vivienda social asequible como motor de sostenibilidad: la iniciativa del ICO en el marco de InvestEU

*Antonio Bandrés, Dirección de Financiación Corporativa Internacional del ICO; Enrique Martín, director asociado de Afi especialista en sector inmobiliario y Ricardo Pedraz, consultor de finanzas sostenibles de Afi*

## Resumen

La vivienda social asequible es esencial para la cohesión social y la igualdad de oportunidades. Este artículo examina la iniciativa del Instituto de Crédito Oficial (ICO) en colaboración con el programa InvestEU, que busca movilizar 268 millones de euros hacia proyectos de infraestructura social en España. La iniciativa prioriza el acceso a vivienda para alquiler a precios asequibles, utilizando inversión privada y pública para maximizar el impacto social y ambiental. Además, se integran criterios de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza (ESG), asegurando que los proyectos contribuyan a la mitigación del cambio climático, la equidad social y la transparencia. La financiación mixta y la cooperación público-privada son elementos clave para optimizar recursos y atraer inversiones privadas, promoviendo entornos urbanos más justos, resilientes y sostenibles.

## Abstract

Affordable social housing is essential for social cohesion and equal opportunities. This article examines the initiative of the Instituto de Crédito Oficial (ICO) in collaboration with the InvestEU program, which aims to mobilize 268 million euros towards social infrastructure projects in Spain. The initiative prioritizes access to affordable rental housing, utilizing both private and public investment to maximize social and environmental impact. Additionally, environmental, social, and governance (ESG) sustainability criteria are integrated, ensuring that projects contribute to climate change mitigation, social equity, and transparency. Mixed financing and public-private cooperation are key elements to optimize resources and attract private investments, promoting more just, resilient, and sustainable urban environments.

- 01**      **Introducción**
- 02**      **El marco general de la iniciativa**
- 03**      **El impacto social de la promoción de vivienda asequible**
- 04**      **La integración de los criterios ambientales**
- 05**      **El refuerzo de la gobernanza y la gestión sostenible**
- 06**      **Innovación en la movilización de recursos**
- 07**      **Conclusiones**

## 1. Introducción

La **vivienda social asequible** constituye uno de los pilares fundamentales para garantizar la **cohesión social**, la **igualdad de oportunidades** y el **derecho efectivo a una vivienda digna**. En un contexto europeo marcado por la necesidad de abordar simultáneamente los retos sociales, ambientales y económicos, iniciativas como la impulsada por el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** en colaboración con el programa InvestEU destacan como instrumentos innovadores que materializan, de forma simultánea, impactos positivos en los tres ejes de la sostenibilidad: **ambiental, social y de gobernanza (ESG)**.

Este artículo ofrece una revisión exhaustiva y detallada del enfoque adoptado por el ICO para movilizar inversión hacia proyectos de infraestructura social, centrándose especialmente en el desarrollo de parques de vivienda de alquiler asequible bajo estrictos criterios de sostenibilidad.

## 2. El marco general de la iniciativa

El ICO, como entidad acreditada por la **Comisión Europea** como **"Implementing Partner"** en el programa InvestEU, ha propuesto canalizar hasta **268 millones de euros** para inversiones dirigidas a proyectos de infraestructura social en España. En este contexto, el acceso a **vivienda social o asequible** para personas o colectivos vulnerables constituye el ámbito de actuación prioritario.

La iniciativa plantea una movilización de inversión privada como componente principal del esquema de financiación, asegurando que los recursos privados desempeñen un papel protagonista en el impulso de los proyectos. Para complementar este esfuerzo y mitigar los riesgos asociados, se prevé la utilización de garantías públicas, que actuarán como un mecanismo de refuerzo para facilitar el acceso a la financiación y mejorar la viabilidad económica de las iniciativas. De este modo, se genera un efecto multiplicador que maximiza el impacto social y ambiental de las inversiones,

optimizando el uso de los fondos públicos disponibles.

Otro de los principios esenciales de esta iniciativa es el **enfoque estratégico en infraestructuras sociales con impacto social directo**. No se trata simplemente de construir viviendas, sino de impulsar proyectos que transformen las comunidades y fomenten la inclusión social, priorizando aquellos desarrollos que aseguren el acceso a la vivienda a las personas que más lo necesitan.

Además, se integra de forma plena **los requisitos de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza**. Cada proyecto debe demostrar su contribución efectiva a la mitigación del cambio climático, la promoción de la equidad social y el fortalecimiento de mecanismos de buen gobierno, asegurando así que la inversión no solo genera retorno financiero, sino también un impacto positivo duradero en la sociedad y en el medio ambiente.

### 3. Un compromiso duradero

El propósito esencial de esta iniciativa —facilitar vivienda digna en régimen de alquiler asequible— representa en sí mismo un poderoso impacto social. Facilitar el acceso a colectivos desfavorecidos que, por solvencia o condiciones sociales, no podrían acceder a vivienda en mercado libre, contribuye de manera directa a la **reducción de la exclusión residencial**. Además, impulsa la cohesión social, favoreciendo entornos urbanos más equitativos, inclusivos y resilientes.

La disponibilidad de vivienda asequible también potencia la **estabilidad económica**, mejorando las condiciones de vida y fomentando la movilidad laboral. Finalmente, promueve el **empoderamiento comunitario**, incentivando la participación de colectivos vulnerables en la vida económica y social.

El desarrollo de vivienda social bajo un régimen de protección a largo plazo (20 años en suelos privados y 50 años en suelos públicos) garantiza que estos impactos sociales se consoliden de manera estructural y perdurable.

## 4. La intergación de los criterios ambientales

En conexión con los impactos sociales, la dimensión ambiental ocupa también un lugar central en el diseño de la iniciativa. Al menos el **40% de las inversiones** deben contribuir de forma efectiva a los **objetivos climáticos** de la Unión Europea, lo que implica la necesidad de dirigir recursos hacia proyectos que favorezcan una reducción significativa de emisiones de gases de efecto invernadero, mejoren la eficiencia energética y fomenten la resiliencia frente al cambio climático. Además, todas las viviendas promovidas o rehabilitadas deben alcanzar un consumo de energía primaria un **20% inferior al nivel NZEB** (Nearly Zero Energy Building), lo cual no solo supone que los edificios serán altamente eficientes desde el punto de vista energético, sino que también se disminuirá de forma considerable su huella de carbono a lo largo de su ciclo de vida. Estas exigencias ambientales representan un avance decidido hacia un parque inmobiliario más sostenible, alineado con los objetivos de neutralidad climática de la Unión Europea para 2050.

Este enfoque no solo mejora la calidad de vida de los residentes, sino que también contribuye a la **mitigación del cambio climático** y al cumplimiento de los **compromisos internacionales** asumidos por España.

## 5. El refuerzo de la gobernanza y la gestión sostenible

La dimensión de **buen gobierno** se articula de forma estructural a lo largo de toda la iniciativa. La implantación obligatoria de **sistemas de gestión de riesgos ambientales, sociales y de gobernanza (ESMS/ESG)** se exige a los promotores y entidades gestoras de los proyectos financiados. Estos sistemas permiten una identificación temprana, evaluación y mitigación eficaz de los riesgos asociados a las inversiones, garantizando que los proyectos no solo cumplan con los requisitos de

sostenibilidad del programa, sino que también minimicen impactos negativos sobre el medio ambiente y las comunidades locales. La exigencia de un ESMS responde a la necesidad de integrar principios de diligencia debida y gestión responsable, asegurando una actuación coherente con los estándares internacionales de sostenibilidad y fortaleciendo la confianza en la calidad ética y social de las iniciativas apoyadas.

Asimismo, se exige la existencia de **políticas y protocolos específicos** para la **gestión social de inquilinos** en situación de vulnerabilidad, con el fin de proteger a los colectivos más frágiles frente a potenciales situaciones de conflicto. La implantación de **sistemas de gestión de conflictos de interés** refuerza la transparencia y la ética de los procesos de toma de decisiones.

Por último, se establecen **requisitos estrictos de transparencia y reporting**, que obligan a la comunicación periódica de resultados sociales, medioambientales y financieros, fomentando la rendición de cuentas y fortaleciendo la confianza de inversores, administraciones y ciudadanía.

## 6. Innovación en la movilización de recursos

Desde una perspectiva financiera, esta iniciativa introduce también elementos de notable **innovación**. La arquitectura de **financiación mixta** exige que el capital de los proyectos sea mayoritariamente **privado (>51%)**, complementado por una participación **pública limitada**. Esta estructura tiene como finalidad optimizar la utilización de los recursos públicos, atrayendo inversiones privadas que aporten eficiencia, disciplina financiera y escalabilidad a los proyectos. Al mismo tiempo, la participación limitada del sector público actúa como un catalizador que permite reducir los riesgos percibidos por los inversores privados, haciendo más atractiva su participación en proyectos que, aunque rentables, tienen una finalidad eminentemente social. Este enfoque busca generar un efecto multiplicador de las inversiones y asegurar que los beneficios de la

financiación se traduzcan en impactos sociales tangibles y sostenibles en el largo plazo.

Otro elemento relevante que aporta la iniciativa es su orientación a diferentes formatos de vehículos regulados, lo que **incentivará también la estandarización de vehículos** que puedan atraer a inversores de diferentes perfiles para este fin, que apenas existen en el actual mercado español. Ello no impide la máxima flexibilidad en cuanto a forma de instrumentar los proyectos elegibles, que podrán tener diferentes horizontes de inversión y desinversión y podrán materializarse de diferentes formas, desde la inversión en suelo y promoción por parte de los vehículos hasta la compra llave en mano de edificios, permitiendo que sean elegibles proyectos basados en diferentes formas de acceso al suelo –concesión, derecho de superficie– para la construcción de nueva vivienda, de modo que se incentivan activamente los **mecanismos de cooperación público-privada**, promoviendo la colaboración entre promotores privados y entidades públicas para maximizar el impacto social. Asimismo, se contempla la posibilidad de un **coeficiente libre limitado**, permitiendo que hasta un 15% de las viviendas puedan destinarse a mercado libre bajo estrictas condiciones de renta máxima, lo que refuerza la sostenibilidad económica de los proyectos sin desvirtuar su finalidad social. Con esta estructura se busca incorporar la eficiencia demostrada en la experiencia de promoción y gestión conjunta con una visión a largo plazo, que hemos desarrollado a través de estructuras Project Finance en otros sectores como el transporte o la energía. La adaptación de estas metodologías al ámbito residencial permite optimizar la asignación de riesgos, mejorar la bancabilidad de los proyectos y garantizar una ejecución disciplinada y profesional a lo largo del ciclo de vida del activo.

Asimismo, se persigue contribuir a la creación del necesario ecosistema de fondos que combinen la capacidad de promoción y gestión a largo plazo con la relación directa y continuada con los arrendatarios. Este enfoque permite garantizar una atención estructurada y duradera a las necesidades sociales y de mantenimiento de los parques de vivienda, elevando los estándares de calidad en la experiencia de los

usuarios y reforzando la sostenibilidad operativa del modelo.

## 7. Conclusiones

En síntesis, la iniciativa del **ICO**, en colaboración con el programa **InvestEU**, constituye un ejemplo emblemático de cómo la **financiación pública** puede actuar como catalizador de **inversiones sostenibles** de alto impacto social.

No se trata simplemente de promover vivienda, sino de construir un **ecosistema integral** donde

la **eficiencia energética**, la **equidad social** y la **gobernanza responsable** se combinan para crear entornos urbanos más justos, resilientes y sostenibles.

En definitiva, el programa ICO-InvestEU para vivienda asequible marca un hito en la evolución de las políticas de vivienda en España, demostrando que la sostenibilidad puede, y debe, ser el eje vertebrador de cualquier estrategia de inversión con propósito transformador.

## Nota biográfica

### Antonio Bandrés

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Zaragoza y Pierre Mendes France (Grenoble). Comenzó su carrera en Multicaja y en 2001 se incorporó al Instituto de Crédito Oficial donde ha desempeñado diversas funciones y puestos en las áreas de Financiación Internacional y de Capital Riesgo dentro de Axis Participaciones Empresariales. En 2025, asumió el cargo de Director de Financiación Corporativa Internacional.

Se responsabiliza de diseñar, coordinar y desarrollar la interacción de ICO con sus homólogos, principalmente de la UE, y multilaterales, con el objetivo de multiplicar y mejorar el apoyo a las empresas españolas y el desarrollo de proyectos dentro de la política de financiación de ICO, así como para el desarrollo de sectores estratégicos. Incluidos productos y programas de financiación del presupuesto comunitario en España, como son el Programa Invest EU, Transport Blending Facility (CEF TBF) y Alternative Fuels Infrastructure Facility ("AFIF").

### Enrique Martín

Economista, especialista en financiación, riesgos y negocio inmobiliario. Trabaja en ámbitos de riesgos y operaciones corporativas. Fue director de Riesgo de Crédito de Sareb, con responsabilidad sobre el análisis y valoración de toda la cartera de préstamos inmobiliarios, y

posteriormente director de Productos y Servicios, responsable de la planificación y segmentación de toda la cartera y de los activos en renta, el suelo en gestión y otros activos en explotación. Posteriormente fue director general de Tasaciones Hipotecarias y Senior Director de Luvig en JLL. Actualmente, es director asociado de Afi con responsabilidad en la actividad vinculada al negocio inmobiliario.

### Ricardo Pedraz

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valladolid. Máster en Desarrollo Regional por East Anglia University. Sustainability and Climate Risk por GARP.

Actualmente es consultor del área de Finanzas Públicas de Afi, donde se incorporó en 2016. Ha desarrollado proyectos relacionados con la clasificación de actividades, inversiones y operaciones financieras según criterios de Taxonomía de la UE y estándares como GBP-SBP y clasificaciones ad hoc y metodologías y herramientas de soporte.

Asimismo, ha trabajado en la definición de estrategias de sostenibilidad en entidades, definición de negocio bajo criterios de sostenibilidad y formación de equipos en materia de finanzas sostenibles. Especialmente en materia de riesgos medioambientales y climáticos, y marcos de financiación sostenible – negocio ASG.