

Propostes derivades de l'activitat desenvolupada per la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge a Barcelona (CBEH) i del I Congrés d'Habitatge i Ciutat organitzat per la Càtedra els dies 26 i 27 de maig de 2025.

Índex

1. Resum executiu

2. Propostes

a) Introducció

b) Propostes

- 1. Un canvi de mentalitat necessari: de l'habitatge considerat només una política econòmica anticíclica al dret a l'habitatge i a la ciutat. Urbanisme i habitatge, una parella inseparable.**
- 2. Les peculiaritats del mercat de l'habitatge i les seves fallades.**
- 3. El paper imprescindible de la Unió Europea.**
- 4. Servei públic, servei d'interès general d'habitatge: dret a una bona administració, polítiques públiques informades i col·laboració publico-privada a la ciutat intel·ligent.**
- 5. Per un finançament suficient i estable i una tributació adient per aconseguir habitatge assequible.**
- 6. De l'enfrontament entre nivells de poder públic i administratiu a la col·laboració i cooperació enfortides.**
- 7. Una nova perspectiva de l'autonomia local en el context dels interessos supramunicipals i de la diferenciació entre municipis.**
- 8. De l'excés normatiu de pobre qualitat a les llacunes de l'ordenament i la millora de la regulació.**
- 9. La generació d'un parc d'habitatge assequible suficient i estable.**
- 10. L'habitatge buit i les aportacions conductuals**

1. Resum executiu

a) Introducció

Hi ha ja una gran quantitat de dades sobre l'emergència habitacional o crisis d'habitatge que patim des de fa dècades, dades que la pròpia Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge (CBEH) també ha generat i/o utilitzat al llarg dels darrers anys. Però, alhora, es detecta una manca de propostes viables de solució i de polítiques públiques efectives per fer realitat el dret a l'habitatge, en una situació que podria qualificar-se en alguns casos com de *paràlisi per anàlisi*.

Aquest document no pretén tant oferir dades, tot i que se'n recullen algunes, com formular alternatives de polítiques públiques viables i pragmàtiques per a afrontar els reptes existents. Les propostes van acompanyades dels vincles als documents disponibles en obert al web de la Càtedra i/o publicats pels seus membres, així com de les ponències, converses i debats del I Congrés internacional d'habitatge i ciutat, que va organitzar la CBEH els dies 26 i 27 de maig de 2025.

b) Propostes

1. Un canvi de mentalitat imprescindible: de l'habitatge considerat només una política econòmica anticíclica al dret a l'habitatge i a la ciutat. Urbanisme i habitatge una parella inseparable.

1.1 L'habitatge no és només una qüestió econòmica, és també un dret fonamental, declarat pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la seva sentència de 10 de setembre de 2014, i constitucional, reconegut pel Tribunal Constitucional en la seva sentència 79/2024, vinculat a altres drets constitucionals que s'exerceixen a la ciutat i que configuren un dret a la ciutat, relacionat amb la salut física i mental de les persones i el dret a la igualtat, entre d'altres drets.

1.2 Entre aquests drets es troba també el de propietat, la funció social del qual delimita el seu contingut, que ha de garantir-li a la persona propietària un contingut econòmic just.

1.3 Existeixen tècniques específiques per lligar urbanisme i habitatge, garantir la cohesió social i territorial i evitar la gentrificació amb efectes negatius i la segregació urbana i residencial, el que és imprescindible, i per fer efectiu el dret a l'habitatge, com ara, per exemple:

-l'establiment d'obligacions de resultats, sigui legalment sigui mitjançant la planificació territorial (camp en el que serà important controlar a Catalunya el compliment cada cinc anys del Pla Territorial Sectorial per a obtenir un 15% d'habitatges socials en el total del parc d'habitatges en 20 anys) o

-les reserves per habitatge protegit en sòl urbà consolidat i no consolidat i en sòl urbanitzable, de rellevància no només en termes quantitatius sinó qualitatius, associades a l'evitació de la segregació urbana i l'enfortiment de la cohesió social i territorial en les ciutats.

1.4. És necessari reconèixer la natura complexa de la relació entre demografia i hàbitat urbà en els fenòmens de densificació contemporanis. Es dona un creixement del nombre de llars que és proporcionalment superior al creixement demogràfic (amb un creixement moderat de la població, ha augmentat considerablement el nombre de llars per la disminució del nombre mitjà de membres de les unitats de convivència i dels diferents models familiars). Això situa l'entorn construït com a element important a considerar des de la perspectiva de l'obsolescència tipològica. Es reconeixen situacions de cohabitació involuntàries i re-ocupació no planificada d'habitatges pel lloguer d'habitacions. Es fa necessària una aproximació estructural a la rehabilitació i a les estratègies arquitectòniques tàctiques capaços d'incidir en factors tipològics, energètics i de manteniment de les estructures socials dels barris.

2. Les peculiaritats del mercat de l'habitatge i les seves fallades.

2.1 El mercat de l'habitatge és un mercat peculiar, diferent d'altres mercats, en el que el component especulatiu i de retenció de sòls impedeix que el simple augment de l'oferta de sòl doni lloc a respondre a la demanda d'habitatge i per tant a l'abaixament dels preus, com demostra l'experiència espanyola de la legislació dels anys 90 del passat segle.

2.2 Les fallades del mercat de l'habitatge suposen unes externalitats negatives importants, que només poden ser corregides amb intervenció pública.

3. El paper imprescindible de la Unió Europea.

La UE té diverses competències que li permeten incidir en matèria d'habitatge i de millora de les ciutats europees. Cal aprofitar-les per trobar el necessari consens i lideratge polític per a convertir l'habitatge en un àmbit de similar importància al medi ambient, camp on, per cert, es va a començar a actuar als anys 70 del passat segle sense existir ni tan sol competència europea, degut a la voluntat política i la necessitat detectada

4. Servei públic, servei d'interès general d'habitatge : dret a una bona administració, polítiques públiques informades i col·laboració publico privada a la ciutat intel·ligent.

4.1 El concepte europeu de servei d'interès econòmic general i de servei d'interès general no econòmic (o servei públic), introduït a la legislació espanyola i catalana d'habitatge, ha de tenir gran importància i ajudar a canviar la perspectiva i sortir dels actuals bucles.

4.2 Està per desenvolupar totes les tècniques i instruments vinculades al dret a una bona administració de les persones respecte a l'habitatge, incloent, per exemple: la utilització de cartes de serveis amb estàndards de qualitat en la prestació, la transparència pel que fa a les llistes de sol·licitants dels registres; la vinculació dels béns al servei públic o servei d'interès econòmic general, sense possibilitat de la seva alienació a operadors privats, etc.); l'impuls de la simplificació i acceleració de l'activitat relacionada, amb utilització quan sigui possible de la Intel·ligència Artificial, també en relació amb l'apreciació de la vulnerabilitat dels arrendataris en els processos judicials, i reservant a humans la decisió final si existeix un judici de valor; l'aplicació dels Mitjans de Solució Adequat de Controvèrsies (MASC) en les relacions entre privats per evitar la judicialització (com exigeix ara la Llei orgànica 1/2025, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia) i la mediació administrativa extrajudicial quan hi hagi implicada una administració pública; o la necessitat de que l'Administració Pública tingui dades actualitzades i fiables sobre el sector de l'habitatge.

4.3 La col·laboració públic-privada esdevé important, mitjançant les diverses fórmules disponibles en el nostre ordenament jurídic, En relació amb el dret de superfície, caldria valorar una reducció de la càrrega fiscal (IVA, impost de societats) que suporta el superficiari, com una mesura incentivadora per impulsar la promoció d'habitatge assequible .La

col·laboració pública amb el sector privat i el tercer sector mitjançant models d'inversió d'impacte pot contribuir a ampliar el parc d'habitatge vinculat a polítiques socials , especialment en contextos de limitació pressupostària.

5. Per un finançament suficient i estable i una tributació adient per aconseguir habitatge assequible.

5.1 Cal acabar amb la infra dotació crònica de recursos públics en l'àmbit de l'habitatge, molt per sota de la mitjana europea. Cal un finançament públic suficient i estable, utilitzant mecanismes tècnics ja existents, com les preassignacions pressupostàries.

5.2 En aquest finançament, la tributació adient i progressiva ha de jugar un paper rellevant, dissenyant de manera informada i avaluant els diferents impostos existents i modificant-los en el que calgui (com ara aplicant l'IVA corresponent a una activitat econòmica com ho és l'ús turístic dels habitatges).

6. De l'enfrontament entre nivells de poder públic i administratiu a la col·laboració i cooperació enfortides mitjançant un pacte de mínims.

6.1 Establerta ja una doctrina estable pel Tribunal Constitucional, el futur ha de passar del enfrontament litigiós permanent a un pacte polític de mínims, amb alçada de mires i a mig-llarg termini, necessari en un Estat descentralitzat com el nostre .

6.2 Ara bé, si això no és possible, donades les circumstàncies que puguin existir en el nivell polític, des d'una perspectiva tècnica i vinculada a l'Estat de Social i de Dret, la bona governança, i el bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge reclamen una necessària coordinació interinstitucional. (art. 103 de la Constitució). Cal enfortir una cooperació i una col·laboració entre tots els nivells de poder administratiu, d'acord amb la legislació vigent, per a fer efectius els drets dels ciutadans enfront del greu problema global de l'habitatge assequible i no segregat i el seu important impacte a les nostres ciutats.

7. Una nova perspectiva de l'autonomia local en el context dels interessos supramunicipals i de la diferenciació entre municipis.

7.1 Un apartat específic mereix el nivell de poder polític i administratiu, habitualment menystingut a casa nostra: el local. La regulació de les competències de l'àmbit local, malgrat que presenta problemes, és manifestament millorable i ha estat històricament poc curosa .

7.2 Una necessària millora en aquest camp pot i ha de reforçar la competència i el finançament municipal en aquest àmbit i ha de considerar els principis de proporcionalitat i bon govern i bona administració en la incidència que tingui en les competències locals les regulacions autonòmiques, incidència que ha de ser considerada curosament i ser la menys restrictiva possible per a aconseguir els interessos generals supralocals amb respecte dels locals

7.3 Tanmateix, el principi de diferenciació també ha de ser cabdal per establir les obligacions i els recursos emprats en funció de la mida i les necessitats municipals, tenint especial cura de la situació dels municipis rurals i de les seves necessitats específiques.

7.4 Alhora, la perspectiva supramunicipal i inferior a l'autonòmica, (com ara la metropolitana, la comarcal i la provincial,) és cabdal i el suport tècnic i financer i les directrius que es puguin establir per coordinar els interessos supramunicipals, de la major rellevància.

8. De l'excés normatiu de pobre qualitat a les llacunes de l'ordenament i la millora de la regulació.

8.1 La regulació en matèria d'habitatge en els darrers anys s'ha caracteritzat per la hipernormació, bo i generant inseguretat jurídica i sovint efectes colaterals no previstos

8.2 Alhora, resten llacunes importants en l'ordenament jurídic en relació amb les modalitats de tinença, com ara la regulació del lloguer d'habitacions, i disfuncions en el dret vigent que cal esmenar, com en la regulació del lloguer temporal.

8.3 Pel que fa, en concret, al lloguer temporal, hi ha damunt de la taula diverses iniciatives legislatives, tant a nivell estatal com a Catalunya. Es consideraria com a òptima una regulació que:

1. Respecti el marc competencial. D'acord amb la doctrina del Tribunal Constitucional existent, que vincula la competència per a regular la fixació de les rendes del lloguer a les bases de les obligacions contractuals (art. 149.1.8 CE) tot fa pensar que la competència per dictar una norma que subjecti els arrendaments temporals a les mateixes normes que els permanents, pel que fa al règim de fixació de la renda, correspon a l'Estat i no a les Comunitats Autònomes.

2. Estableixi que la temporalitat ha de tenir causes objectives, explicitades al contracte i que l'arrendador pugui i hagi d'acreditar, amb reaccions jurídiques en cas d'incompliment, com ara la conversió de l'arrendament en permanent, si escau, en els contractes vigents, sol·licitant mesures cautelars, i sancions administratives.

3. Garanteixi als arrendataris de contractes de lloguer temporal el mateix règim de protecció aplicable als de lloguer permanent, podent les parts pactar el termini de durada del contracte que creguin necessari

8.4 Cal implementar les tècniques de millora regulatoria existents a nivell internacional (*better regulation*), evitant en el possible regulacions precipitades, no avaluades o fruit d'urgències que deriven sovint no en solucions sinó en agreujar la confusió i la manca de seguretat jurídica. A més, l'avaluació ex post de les solucions regulatòries, inexistent a casa nostra, esdevé cabdal.

8.5 En el cas català, és urgent un nou mandat del Parlament de Catalunya, un cop no complerts els anteriors efectuats en anys precedents, per l'elaboració d'un text refós de la legislació d'habitatge vigent que reuneixi i harmonitzi la mateixa i ofereixi així claredat i seguretat jurídica.

9. La generació d'un parc d'habitatge assequible suficient i estable

9.1 Hi ha consens en la necessitat de generar un parc habitatge vinculat a polítiques socials (tant públic com privat) estable. Ara bé, serà molt difícil, però, amb polítiques continuïstes, encara que siguin parcialment corregides, aconseguir-ho. Per a fer-ho, haurien d'impulsar-se altres tècniques que, fins i tot existint en el nostre ordenament, no han estat utilitzades per al mercat residencial. Aquestes tècniques exigeixen necessàriament incrementar de manera notable els pressupostos destinats a habitatge, però també que l'Estat legisli, en exercici de les

seves competències amb escurpolós respecte de les autonòmiques, perquè poguessin implementar-se per les comunitats autònomes, i que aquestes millorin la seva regulació en el marc de les seves competències..

9.2 Així entre aquestes tècniques es troben, per exemple, millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana); millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, establir la qualificació dels habitatges protegits de manera indefinida, garantir una correcta gestió dels patrimonis públics de sòl o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.

9.3 L'escàs parc públic residencial existent a Espanya és, a més, molt antic. Per això, és necessari posar en marxa actuacions per totes les Administracions implicades per a millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica i per a garantir la seguretat i estanquitat, així com, en general, la millora del medi urbà. El parc públic en reformulació hauria d'incloure mesures contra l'obsolescència tipològica mitjançant l'exploració de models que puguin garantir la flexibilitat d'ocupació i puguin evitar característiques generadores de jerarquies de gènere. La rehabilitació sostenible del parc residencial existent ha de considerar-se com a recurs que pot facilitar l'actualització tipològica i tecnològica, així com l'estabilitat social dels entorns.

10. L'habitatge buit i les aportacions conductuals.

10.1 L'habitatge buit suposa un problema tant en relació amb l'insuficient oferta existent d'habitatge en el mercat per a residir (vulnerant-se la funció social de la propietat) com pel que fa possibles problemes d'inseguretat urbana i la generació d'ocupacions del mateix sense títol legítim, tot i que és necessari no exagerar l'impacte real d'aquest darrer fenomen.

10.2 Per això,, caldria tenir en compte les experiències ja existents a altres països europeus com el Regne Unit i França, per incentivar per part dels municipis sense ús de fons públics, sinó mitjançant esperons o *nudges*,

una tècnica vinculada a les aportacions conductuals (*behavioural insights*), relacionades amb l'Economia i el Dret conductuals, la recerca sobre les quals ha donat lloc a diversos premis Nobel d'Economia en les darreres dècades.

2. Propostes

a) Introducció

El problema de l'habitatge assequible, la crisi o emergència habitacional, que es pateix des de fa dècades a Espanya i Catalunya, podem dir que ha estat objecte ja de nombroses diagnosis, que han aportat des de fa temps ja un munt de dades sobre el tema. No ha succeït el mateix amb la generació d'alternatives i solucions practicables.

Pel que fa a les dades, per exemple, la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge ha posat en relleu en diversos treballs, com ara [les 33 propostes fetes al 2022 per la millora del projecte de llei estatal pel dret](#) a l'habitatge, diverses dades que no han millorat des de llavors.

Així, ja sabem que:

- D'acord amb les dades disponibles, la construcció d'habitatges protegits es va reduir des de les 68.587 unitats de l'any 2008 fins a les 15.046 de l'any 2014, arribant a les escasses 4.938 de l'any 2017. El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 va suposar la fi de la subsidiació dels préstecs destinats a habitatge de lloguer i de compravenda, essent un punt d'inflexió pel model històric d'Habitatge de Protecció Oficial, amb una caiguda del 75%, de 5.000 anuals a 1.200 de mitjana.

- Entre els anys 2007 i 2018, la despesa social en habitatge es va reduir fins a un 38%.

Entre 2008 i 2019 es van produir 684.385 desallotjaments que haurien afectat a més de dos milions de persones.

- Només l'any 2010 es van iniciar més de 248 procediments d'execució hipotecària al dia, d'acord amb les dades del Consell General del Poder Judicial, amb conseqüències molt negatives també per a la salut mental de les persones afectades, arribant fins i tot a incrementar-se el risc de suïcidi.

- Així mateix, les dades també revelen una creixent segregació residencial a Espanya, per exemple en ciutats com Madrid o Barcelona, causada per la falta d'habitatge assequible, la qual cosa està canviant, i no per a bé, el paisatge de les nostres urbs, impactant en altres àmbits relacionats amb l'habitatge (escola, salut, mobilitat, etc) en un context de pobresa creixent.

- Respecte l'acumulació de propietats en mans de determinats propietaris, el cas de la ciutat de Barcelona, [en una tendència existent en d'altres ciutats espanyoles](#), anàlisis objectives de la realitat mostren que els habitatges de lloguer habitual en mans de persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer en 2021, representarien el 36% del parc d'habitatges de lloguer habitual de la ciutat. Aquest percentatge augmentaria fins al 37% si tinguérem en compte els habitatges que estarien en altres formes de lloguer (turístics, cedit, altres usos, etc.).

-Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%. De les 754.326 habitatges principals de la ciutat, el parc d'habitatges principals de lloguer habitual de Barcelona se situaria en les 290.416 unitats. Al parc de lloguer es dona una major concentració de propietat que al parc general: les persones propietàries que tenen més de 3 habitatges disposen del 51,4% del total d'habitatges de lloguer, mentre que, al parc general, aquest tipus de propietaris només disposen del 30,6% del parc.

-Una altra característica del parc de lloguer és que els habitatges en mans de propietaris persones jurídiques tenen molt més pes (35,5%) que en el conjunt del parc d'habitatges de la ciutat de Barcelona (15,1%). Els habitatges en mans de persones físiques continuen sent majoritaris, però redueixen el seu pes sobre el total: 65,5% al parc de lloguer enfront del 84,9% en el conjunt del parc. Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%.

-El propi preàmbul de la [lleï estatal pel dret a l'habitatge de 2023](#) assenyala com a Espanya hi ha un parc d'habitatge social, considerant com a tal, exclusivament, l'habitatge de lloguer de titularitat pública, situat a l'entorn dels 290.000 habitatges. Dels quals, uns 180.000 són de titularitat de les comunitats autònomes i entitats dependents, i 110.000 habitatges més són de titularitat dels ajuntaments i entitats dependents. Aquest parc de 290.000 habitatges socials amb prou feines ofereix cobertura a un 1,6% dels 18,6 milions de llars que habiten a Espanya, cosa que contrasta amb els percentatges sensiblement superiors al 15% registrats en alguns dels principals països del nostre entorn, com França, Regne Unit, Suècia, Països Baixos, Àustria o Dinamarca, considerant el total del parc d'habitatge social.

Aquesta insuficiència dels parcs públics d'habitatge explica, en bona mesura, les extraordinàries dificultats d'amples capes de la població per disposar d'un habitatge que s'adapti a les seves necessitats i a les seves capacitats econòmiques. Aquest és el cas, per exemple, de les persones joves que han d'endarrerir l'edat d'emancipació per les dificultats que tenen per a la incorporació al mercat de treball i l'accés a l'habitatge. De fet, l'edat mitjana d'emancipació al nostre país ha patit una important reculada amb motiu de la crisi econòmica, situant-se el 2020, segons les darreres dades d'Eurostat, en 29,8 anys, molt per sobre de la mitjana de la Unió Europea, que se situa en els 26,4 anys. Del total dels habitatges construïts entre l'any 1962 i l'any 2020, el 31,5 % van ser habitatges protegits, és a dir, uns 5,7 milions d'habitatges que es van promoure a l'empara d'algun règim de protecció pública, però que majoritàriament i malgrat l'important esforç públic realitzat en la seva promoció i construcció, han deixat d'estar subjectes en terminis curts a limitacions de venda o lloguer.

Fins aquí, algunes dades de les moltes disponibles i que es continuen acumulant. **Ara bé, elaborar polítiques públiques informades és diferent d'acumular moltes dades i no prendre decisions, l'anomenada *paràlisi per anàlisi*.** Sabem des de fa dècades, que tenim un malalt, l'habitatge assequible no segregat, però l'acumulació de diagnòstic i xifres no farà remetre la seva malaltia: ben al contrari, és possible que acabi agreujant la seva situació per inactivitat i, de retruc, la legitimació de l'Estat social i democràtic de Dret en el que vivim.

Efectivament, hi ha problemes ben identificats i tenim possibles solucions als mateixos, però semblen existir dificultats per aplicar-les efectivament. Aquestes dificultats a diverses circumstàncies, entre les que s'ha destacat la manca de formació dels gestors públics en aquest àmbit i la baixa qualitat de les polítiques públiques en les darreres dècades o [el conflicte generacional i de classe existent al voltant de l'habitatge](#), [sense oblidar-ne d'altres de no menys importants, com la precarietat salarial](#)

Cal tenir en compte que l'any 2022 hi havia 15,5 milions de persones de 15 a 44 anys i 23,5 milions de persones de 45 o més anys. Les persones amb més de 55 anys eren en un 80% propietaris d'habitatges, mentre que entre 45 i 54 anys el percentatge baixava a un 65% i per sota de 44 anys anava descendint de manera pronunciada. A finals dels anys 80 del segle passat calien 3 anys de sou per a comprar un habitatge, pel que un sou permetia comprar habitatge i segona residència. Als 90 un sou permetia només comprar un habitatge. A partir dels 2000 un sou permetia llogar un pis i al 2024, calien 7,3 anys de sou per

comprar una casa i un sou permet a dures penes el lloguer... d'una habitació en diverses capitals espanyoles.

2. Propostes

A continuació, es llisten una sèrie de propostes sorgides de l'activitat de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge en els darrers anys, proporcionant els vincles als documents disponibles [en obert al seu web](#) i/ o publicats pels seus membres, així com de les ponències, converses i debats del I [Congrés](#) internacional d'habitatge i ciutat, que va organitzar la CBEH els dies 26 i 27 de maig de 2025. Aquestes propostes pretenen aportar solucions al problema de l'habitatge assequible (entès com a habitatge per sota de preus de mercat accessible, amb diversos noms i variants, al conjunt, cada vegada més ampli, de la ciutadania que no pot accedir mitjançant el mercat a un habitatge en lloguer o compra o d'altres fórmules) i apostar per sortir d'aquesta paràlisi.

Les propostes s'articulen al voltant de 10 punts, que es fonamenten en la necessitat d'aproximacions transdisciplinàries per entendre la crisi d'habitatge no només com un problema econòmic, sinó com una qüestió de salut pública, de drets, de reconeixement simbòlic i de justícia urbana

1. **Un canvi de mentalitat necessari: de l'habitatge considerat només una política econòmica anticíclica al dret a l'habitatge i a la ciutat. Urbanisme i habitatge, una parella inseparable.**

[Al llarg del segle XX](#) es va confirmar la tendència a Espanya de considerar la política d'habitatge com una política econòmica anticíclica de reactivació econòmica i lluita contra l'atur, de la que quedaven fora les necessitats dels *pobres* que havien de trobar solucions per la via de la beneficència o, posteriorment, dels serveis socials.

Aquesta manera de pensar, purament economicista, encara es mostra resistent en alguns casos. Cal modificar l'enfoc. La política pública d'habitatge en l'actualitat ha d'estar al servei de l'[efectivitat del dret subjectiu a l'habitatge, declarat fonamental pel](#) Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la seva sentència de 10 de setembre de 2024 (assumpte C 34/13, paràgraf 65), [d'acord amb la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, i inclòs a l'art. 47 de la Constitució espanyola i reconegut com a tal per la sentència del Tribunal Constitucional 79/2024](#). Aquesta efectivitat ha de conduir progressivament a l'establiment d'obligacions concretes de resultats als poders públics respecte a l'allotjament, derivades del dret, [com ja existeixen a diverses Comunitats Autònomes \(País Basc, València, Navarra\) i països europeus \(França, amb la llei coneguda com a DALO, Anglaterra o Escòcia, per exemple\)](#), especialment en relació amb les persones més vulnerables, com ara les persones sense llar,

obligacions que han de permetre la seva exigència a les autoritats públiques competents, si s'escau en via judicial.

En aquest sentit, en el cas català, caldrà estar molt pendent dels compliment de les obligacions legals de solidaritat urbana, concretades amb molt retard ara en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, que impliquen cada cinc anys el compliment d'objectius concrets per arribar en 20 anys a tenir un mínim del 15% del parc total d'habitatges dedicat a allotjaments per sota del preu de mercat vinculats a polítiques socials.

L'habitatge és a més rellevant en la millora de l'entorn urbà del que forma part, per fer realitat el dret a la ciutat (així en aquest sentit, [sentència del Tribunal Constitucional 64/2025](#)). Urbanisme i habitatge, tradicionalment enfocats de manera separada a Catalunya fins el Decret Llei 17/2019, i que han continuar essent tractats de manera conjunta. Cal fer realitat en la ciutat els diversos drets implicats, com a manera de fer efectiu aquest dret a la ciutat, entre els que es troben diversos drets constitucionals, assenyaladament, el dret a l'habitatge, el dret a la salut, el dret a un medi ambient urbà adient i segur, el dret a la igualtat (també en termes de gènere) o el dret de propietat. [Aquest darrer està limitat per la seva funció social respecte del primer i de la resta](#), tot i que cal garantir un equilibri just a la propietat que permeti un rendiment raonable de la mateixa, el que permet, per exemple, l'establiment de limitacions dels preus dels lloguers, per exemple ([com assenyala el tribunal europeu de drets humans i el tribunal constitucional espanyol en la seva , per exemple, sentència, en endavant STC, 26/2025, que ha considerat respectuosos amb la Constitució els límits legals als preus de lloguer, d'acord amb aquesta doctrina](#)).

En aquest sentit, la legislació i els tribunals a Espanya i Catalunya han declarat perfectament possible la reserva per habitatges protegits per part del planejament urbanístic en el centre de les ciutats ja construïdes, com ja es fa en altres països europeus com França, és a dir, tant en sòl urbà no consolidat, és a dir, sotmès a operacions de reforma interior, [com en sòl urbà consolidat](#), el que s'ha fet en el cas de Barcelona en relació al 30% de reserva obligatòria. Aquestes reserves són de gran rellevància tant pel que fa a l'aspecte quantitatiu com a l'aspecte qualitatiu, per evitar la segregació urbana a les ciutats i enfortir la cohesió social i territorial.

2. Les peculiaritats del mercat de l'habitatge i les seves fallades.

El mercat de l'habitatge és un mercat peculiar, diferent d'altres mercats, en el que el component especulatiu i de retenció de sòls impedeix que el simple augment de l'oferta de sòl doni lloc a respondre a la demanda d'habitatge i per tant a l'abaixament dels preus. L'experiència de la legislació espanyola dels anys 90 del passat segle, que va declarar per defecte el sòl no urbanitzable com a edificable va suposar un gran fracàs al respecte, amb un ritme de construcció desmesurat i amb danys col·laterals notables en els àmbits mediambientals i socials (consum de sòl, desforestació, segregació urbana...). Les fallades del mercat de l'habitatge suposen unes externalitats negatives importants, que només poden ser corregides amb intervenció pública.

3. El paper imprescindible de la Unió Europea.

Aquesta intervenció pública ha de començar en el nivell de la Unió Europea (UE). [La UE té diverses competències que li permeten incidir en matèria d'habitatge i de millora de les ciutats europees.](#) Cal aprofitar-les per trobar el necessari consens i lideratge polític per a convertir l'habitatge en un àmbit de similar importància al medi ambient, camp on, per cert, es va a començar a actuar als anys 70 del passat segle sense existir ni tan sol en aquell moment una competència europea, degut a la voluntat política i la necessitat detectada. Cal fer el mateix ara al segle XXI amb l'habitatge assequible no segregat a les ciutats europees. Conceptes com el de servei d'interès (econòmic) general o el de raó imperiosa d'interès general per a regular les externalitats de certes activitats en l'àmbit urbà relacionades amb l'habitatge han estat ja plenament incorporades en els països membres.

4. Servei públic, servei d'interès general d'habitatge: dret a una bona administració, polítiques públiques informades i col·laboració público privada a la ciutat intel·ligent amb intel·ligència artificial

Ha estat precisament el Dret de la UE el que ha generat el concepte de servei d'interès econòmic general, similar però diferent del tradicional servei públic a casa nostra o servei d'interès general no econòmic ara. La declaració per la llei estatal pel dret a l'habitatge de l'activitat en aquest camp com un servei d'interès general, el que ja havia estat fet per diverses legislacions autonòmiques, com ara la pionera catalana de 2007, ha de comportar canviar la mirada

completament sobre aquest sector i la, en ocasions la manera de gestionar del mateix.

El dret a una bona administració de les persones (implícit a la Constitució espanyola segons la jurisprudència del Tribunal Suprem i explicitat a diversos Estatuts d'Autonomia vigents, com ara el català, art. 30), aplicable també en l'àmbit de l'habitatge, ha d'implicar l'aplicació el desenvolupament de tècniques i instruments de gestió en aquest sector, ja ben coneguts a altres àmbits. És el cas, per exemple, de la utilització de cartes de serveis amb estàndards de qualitat en la prestació, de la transparència pel que fa a les llistes de sol·licitants dels registres; de la vinculació dels béns al servei públic o servei d'interès econòmic general, sense possibilitat de la seva alienació a operadors privats, etc.); de l'impuls de la [simplificació i acceleració de l'activitat relacionada, amb utilització quan sigui possible de la Intel·ligència Artificial](#), també en relació amb l'apreciació de la vulnerabilitat dels arrendataris en els processos judicials, i reservant a humans la decisió final si existeix un judici de valor; de l'aplicació dels Mitjans de Solució Adequat de Controvèrsies (MASC) en les relacions entre privats per evitar la judicialització (com exigeix ara la Llei orgànica de 2025 sobre eficiència judicial) i la mediació administrativa extrajudicial quan hi hagi implicada una administració pública; o de la necessitat de que l'Administració Pública tingui dades actualitzades i fiables sobre el sector de l'habitatge.

Tot això en el context de la progressiva digitalització de les ciutats, les anomenades ciutats intel·ligents, el que ha de fer possible alhora el desenvolupament ambiental, social i econòmic.

En l'àmbit del servei públic de l'habitatge, [la col·laboració public-privada](#) esdevé important, mitjançant les [diverses fórmules](#) disponibles en el nostre ordenament jurídic, tant la institucionalitzada, amb la creació de societats mixtes de capital públic i privat, com el recurs al dret de superfície. En relació amb aquesta figura, caldria valorar una reducció de la càrrega fiscal (IVA, impost de societats) que suporta el superficiari, com una mesura incentivadora per impulsar la promoció d'habitatge assequible. La col·laboració pública amb el sector privat i el tercer sector mitjançant models d'inversió d'impacte pot contribuir a ampliar el parc d'habitatge vinculat a polítiques socials, especialment en contextos de limitació pressupostària. Aquest model permet aprofitar les capacitats tècniques, financeres i operatives dels diferents agents de l'ecosistema residencial, sumant esforços en una mateixa direcció. Per garantir-ne l'eficàcia, calen marcs reguladors sòlids que assegurin la rendibilitat social, la transparència i la permanència d'aquests habitatges en circuits assequibles, amb seguiment públic dels resultats i criteris clars d'equitat.

5. Per un finançament suficient i estable i una tributació adient per aconseguir habitatge assequible.

El finançament públic de l'habitatge social (entès com a habitatge públic) a casa nostra ha estat molt baix històricament [i es situa molt per sota de la mitjana de la UE](#): un 0,14% del PIB enfront el 0,54% o 34 euros per habitant del 2017 al 2021 en front dels 160 anuals de mitjana a la UE (per no parlar dels 334 euros per habitant d'Irlanda, seguida de Dinamarca (318), França (274) y Finlàndia (246). És més, en els darrers anys la inversió pública a Espanya ha patit fins i tot decreixements.

Cap servei públic podrà fer efectiu el dret a l'habitatge sense un [finançament adient](#), que a més es [mantingui estable en el temps utilitzant si s'escau mecanismes com les preassignacions pressupostàries, suggerides per la Sindicatura de greuges de Catalunya. s.](#) Imaginar un servei públic sanitari o educatiu, per exemple, amb aquestes xifres seria imaginar-los molt més deteriorats del que ho estan ara i totalment inacceptables per la consciència social, cosa que sí ha estat tolerat en l'àmbit de l'habitatge. Per tant, cal assegurar com a mínim, i durant un llarg període de temps, la mitjana europea d'inversió, és a dir, al voltant d'un 0,60 del PIB destinat a habitatge, i fins i tot quantitats superiors per fer front a la manca d'inversió històrica existent.

La qüestió del finançament es troba lligada, òbviament, a la de la tributació, un àmbit on la competència estatal és determinant.. Un examen del sistema tributari espanyol, tenint en compte els subsistemes autonòmics i locals, llança la conclusió preliminar de, d'una banda, una certa sobre imposició del sector immobiliari i, per un altre, la convivència de polítiques tributàries de suport a l'habitatge que no sempre són coherents entre si. Cal una major cultura de l'avaluació de l'establiment d'incentius i beneficis fiscals, a fi de determinar la seva eficàcia per a la consecució de la fi per al qual van ser creats, tal com ja ha començat a fer l'Autoritat Independent de Responsabilitat Fiscal (AIREF) a través de les seves "Spending Reviews". La Llei d'Habitatge estatal de 2023 contempla només dues mesures tributàries, referides a l'IBI i a l'IRPF, que pretenen donar suport a l'arrendament d'habitatges, desaprofitant l'oportunitat d'haver utilitzat a fons altres eines tributàries (com per exemple, la pujada d'IVA respecte l'activitat econòmica d'utilitzar turísticament habitatges). Seria desitjable, aprofitar a fons la tributació com a eina per realitzar polítiques públiques d'habitatge assequible, cal a més l'avaluació dels seus efectes i que les mesures tributàries estiguessin coordinades amb les que han adoptat ja moltes Comunitats Autònomes.

En aquest punt, ha de destacar-se que, a més de les deduccions en l'IRPF, Catalunya i València han establert impostos sobre habitatges buits. Fins al moment, el Tribunal Constitucional s'ha pronunciat sobre el primer (STC 4/2019, de 17 de gener), assenyalant que “entre l'impost sobre els habitatges buits i l'IBI s'aprecien diferències substancials, que porten a concloure que no estem davant tributs “coincidents” (STC 210/2012, FJ 6) ni “equivalents” (STC 53/2014, FJ 3) a l'efecte de l'article 6.3 LOFCA” (STC 4/2019, FJ 5). Ara bé, en relació amb el possible recàrrec en l'IBI, al qual ara es refereix la Llei d'Habitatge estatal, el TC es recorda que la normativa catalana preveu possibles mesures de compensació a les Entitats locals, amb aquest tenor original “[a] partir de la data en la qual l'Estat hagi realitzat el desenvolupament reglamentari al qual es refereix l'article 72.4 del text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i els ajuntaments puguin establir el recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles, la Generalitat ha d'adoptar les mesures compensatòries o de coordinació pertinents a favor dels ajuntaments que efectivament hagin aprovat aquest recàrrec en ordenança municipal” (STC 4/2019, FJ 6). Tals mesures, previsiblement, hauran llavors adoptar-se en aquest cas, d'acord amb l'art. 6.3 de la Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de Finançament de les Comunitats Autònomes.

6. De l'enfrontament entre nivells de poder públic a la col·laboració i cooperació enfortida.

[El Tribunal Constitucional s'ha pronunciat en més de 50 sentències a data d'avui sobre el repartiment de competències entre l'Estat i les Comunitats Autònomes.](#)
D'aquest cos de decisions, es poden ja extreure conclusions que evitin mantenir aquesta qüestió en una innecessària incertesa.

Si bé l'Estat no té competència en matèria d'habitatge, essent aquesta exclusiva de les Comunitats Autònomes (d'ara endavant, CCAA) (art. 148.1.3 Constitució Espanyola, d'ara en endavant CE, i respectivament Estatuts d'Autonomia) i dels ens locals (Llei de Bases de Règim Local de 1985, d'ara endavant LBRL, i legislació de desenvolupament i sectorial). D'altra banda, no pot oblidar-se el creixent paper de la Unió Europea en l'àmbit de l'habitatge, sobre la qual disposa de diverses rellevants competències connexes, com hem dit.

En l'àmbit espanyol, un cop establert aquest el punt de partida, la veritat és que diverses competències de l'Estat en altres matèries han estat reconegudes per la jurisprudència del Tribunal Constitucional (d'ara endavant, TC) fins avui – així, la capacitat per a situar les seves infraestructures i equipaments ordenant el territori, la seva capacitat d'incidència mitjançant la regulació de l'urbanisme, tan íntimament lligat a l'habitatge, les seves competències en matèria

d'arrendaments urbans, dret de propietat, aspectes de la construcció, política fiscal, medi ambient, ajudes públiques i altres matèries connexes-, la qual cosa porta a la pràctica a l'existència d'un conjunt de regles comunes en tot l'Estat (legislació d'arrendaments urbans, urbanisme, edificació, tributària, plans d'habitatge estatals...) que ja s'apliquen avui dia en l'àmbit de l'habitatge.

D'altra banda, la jurisprudència del TC ha recolzat amb freqüència l'ús de la competència estatal en matèries vinculades amb l'economia (art. 149.1.13 CE), a vegades per a paralitzar polítiques públiques autonòmiques en absència de política pública estatal. Aquesta visió predominantment economicista de l'habitatge es reflecteix en les sentències dictades fins al moment en la matèria, moltes d'elles en els últims anys. Del conjunt d'aquestes decisions, la competència estatal sobre aspectes econòmics està present sovint en les decisions adoptades pel TC recolzant a l'Estat. A més, el Tribunal Constitucional ha declarat explícitament que l'art. 149.1.1 referit a l'establiment estatal de les condicions d'igualtat dels drets constitucionals és d'aplicació a l'habitatge (STC 79/2024).

En definitiva, en un Estat descentralitzat com el nostre, un pacte polític amb alçada de mires i a mig-llarg termini sembla molt necessari. Ara bé, si això no és possible, donades les circumstàncies que puguin existir en el nivell polític, des d'una perspectiva tècnica i vinculada a l'Estat de Social i de Dret, la bona governança, i el bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge exigeixen una coordinació (art. 103 de la Constitució), una cooperació i una col·laboració entre tots els nivells de poder administratiu, d'acord amb la legislació vigent, per a fer efectius els drets dels ciutadans enfront del greu problema global de l'habitatge assequible i no segregat i el seu important impacte a les nostres ciutats.

Tot això, sense perjudici de considerar que el tradicional model de plans d'habitatge estatals amb retenció de fons per a la seva despesa estatal suposa una anomalia de difícil encaix en el marc constitucional, d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Constitucional general que nega que el poder de despesa sigui en si mateix una competència (*spending power*). I sense oblidar que, sense una dedicació adient de recursos públics per tots els nivells implicats, en l'actualitat molt per sota de la mitjana europea i amb tendència general, excepte excepcions, descendent en els últims anys, com hem dit, serà molt difícil fer realitat el dret a l'habitatge.

7. Una nova perspectiva de l'autonomia local en el context dels interessos supramunicipals i de la diferenciació entre municipis.

El que s'ha esmentat a l'apartat anterior ens porta a dedicar un apartat específic al nivell de poder política i administratiu habitualment menystingut a casa nostra: el local.

La regulació de les competències de l'àmbit local, malgrat que presenta problemes, que han portat a algunes sentències a negar la capacitat municipal per a incidir sobre els tipus d'Habitatge de Protecció Oficial o sobre l'habitatge privat buit, és manifestament millorable (la llei estatal ha pràcticament oblidat el nivell local) i ha estat històricament poc curosa (així, per exemple, la llei estatal de 2023 pel dret a l'habitatge ha pràcticament oblidat el nivell local).

Una necessària millora en aquest camp pot i ha de reforçar la competència i el finançament municipal en aquest àmbit i ha de considerar els principis de proporcionalitat i bon govern i bona administració o en la incidència que tinguin en les competències locals les regulacions autonòmiques, incidència que qual ha de ser considerada curosament i ser la menys restrictiva possible per a aconseguir els interessos generals supralocals amb respecte dels locals ([com assenyala ara la STC 64/2025](#)), utilitzant tècniques que atorguin major seguretat jurídica com per exemple els Plans d'Ordenació del Territori d'habitatge que han de ser dissenyats amb la necessària flexibilitat i avaluació *ex post* (al respecte tinguin en compte ara el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge català, aprovat finalment al 2024 amb...16 anys de retard).

Tanmateix, el principi de diferenciació també ha de ser cabdal per establir les obligacions i els recursos emprats en funció de la mida i les necessitats municipals, tenint especial cura de la situació dels municipis rurals i de les seves necessitats específiques. Alhora, la perspectiva supramunicipal i inferior a l'autonòmica, (com ara la metropolitana, la comarcal i la provincial,) és cabdal i el suport tècnic i financer i les directrius que es puguin establir per coordinar els interessos supramunicipals, de la major rellevància.

Finalment, una reflexió sobre el nivell local i el servei públic d'habitatge esmentat. A data d'avui no s'inclou entre els serveis públics obligatoris a prestar pels municipis, ni tan sols en els de major població, cap mena de servei públic d'allotjament assequible, ni tan sols en el cas més extrem de les persones sense llar. Tot i tenint en compte la necessitat d'un finançament adient que acompanyi aquesta mena de servei públic, el cert és que sembla difícil no considerar l'allotjament com un servei d'equivalent importància, com a mínim, a les

biblioteques públiques o les instal·lacions esportives d'ús públic previstes a la legislació local (vegis art. 26 de la Llei de Bases de Règim Local de 1985).

8. De l'excés normatiu de pobre qualitat a les llacunes de l'ordenament i la millora de la regulació.

En les darreres dècades els darrers anys, l'emergència habitacional i la impotència davant de la mateixa ha generat un gran nombre de canvis normatius i noves normes, incloent nombrosos Decrets lleis. Malgrat les intencions puguin ser bones, els resultats poden ser molt dolents: un excés normatiu provoca el caos, el desconeixement de la normativa aplicable i, per tant, la inseguretat jurídica, tant per part dels servidors públics encarregats d'aplicar la norma (que davant de la incertesa poden generar l'anomenada *burocràcia defensiva*, és a dir, la paràlisi per evitar litigacions penals) com per part de les persones i empreses que pensen realitzar inversions econòmiques.

Alhora, mentre en alguns aspectes hi ha una sobreproducció normativa innecessària, en d'altres es produeixen llacunes que generen problemes greus. És el cas, per exemple, [de l'ús turístic de l'habitatge, del lloguer de temporada o del lloguer d'habitacions](#). En tots aquests casos, el concepte europeu de les raons imperioses d'interès general, ja esmentat, com ha assenyalat el TC respecte de l'ús turístic del primer a la seva sentència 64/2025 sobre l'ordenament català, permet i exigeix una regulació que protegeixi els interessos generals i el dret a l'habitatge per a residir de manera estable establiment de les persones i posi fre a la [turistificació incontrolada i la gentrificació i segregació urbana provocades per la manca d'habitatge assequible barrejat en el teixit urbà](#).

En particular, pel que fa al lloguer de temporada, hi ha damunt de la taula diverses iniciatives legislatives, tant a nivell estatal com a Catalunya. Es consideraria com a òptima una regulació que:

1. Respecti el marc competencial. D'acord amb la doctrina del Tribunal Constitucional existent, que vincula la competència per a regular la fixació de les rendes del lloguer a les bases de les obligacions contractuals (art. 149.1.8 CE) tot fa pensar que la competència per dictar una norma que subjecti els arrendaments temporals a les mateixes normes que els permanents, pel que fa al règim de fixació de la renda, correspon a l'Estat i no a les Comunitats Autònomes.
2. Estableixi que la temporalitat ha de tenir causes objectives, explicitades al contracte i que l'arrendador pugui i hagi d'acreditar, amb reaccions jurídiques en cas d'incompliment, com ara la conversió de l'arrendament en permanent, si

escau, en els contractes vigents, sol·licitant mesures cautelars, i sancions administratives.

3. Garanteixi als arrendataris de contractes de lloguer temporal el mateix règim de protecció aplicable als de lloguer permanent, podent les parts pactar el termini de durada del contracte que creguin necessari

Davant de la proliferació normativa esmentada, cal aturar la producció normativa anàrquica i procedir a aplicar els instruments i tècniques de la millora de la regulació (*better regulation*) realitzant [avaluacions normatives](#) abans d'aprovar les normes i, especialment, un cop ja aprovades i en vigor, per comprovar que realment assoleixen efectivament els objectius fixats i quins impactes col·laterals negatius inesperats puguin estar produint, a fi i efecte de modificar-les o derogar-les.

En el cas català, és urgent un nou mandat del parlament de Catalunya, un cop no complerts els anteriors efectuats en anys precedents, per l'elaboració d'un text refós de la legislació d'habitatge vigent que reuneixi i harmonitzi la mateixa i ofereixi així claredat i seguretat jurídica.

9. La generació d'un parc d'habitatge assequible suficient i estable

Hi ha consens en la necessitat de generar un parc d'habitatge assequible (tant públic com privat) estable. Ara bé, serà molt difícil, però, amb polítiques continuïstes, encara que siguin parcialment corregides, aconseguir-ho.

Per a fer-ho, s'haurien d'impulsar-se altres tècniques que, fins i tot existint en el nostre ordenament, no han estat utilitzades per al mercat residencial- sí, no obstant això, per al mercat d'immobles amb destinació industrial-, com són l'actuació pel sistema d'expropiació per a impulsar actuacions de transformació urbanística residencials i l'adquisició de béns immobles mitjançant tanteig i retracte, compravendes o permutes.

Aquestes tècniques exigeixen necessàriament incrementar de manera notable els pressupostos destinats a habitatge, però també [que l'Estat legisli, amb respecte escrupolós de les competències autonòmiques, per tal que les Comunitats Autònomes poguessin desenvolupar més polítiques públiques \(donat que la seva regulació és en mans de l'Estat\) i que, alhora, aquestes millorin la seva regulació en el marc de les seves competències.](#)

Així per exemple, millorar i facilitar la regulació legal autonòmica de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, especialment des de la perspectiva de la seva inscripció en el Registre de la propietat; facilitar i en el seu cas finançar la

possibilitat d'expropiar terrenys urbanitzables per a desenvolupar i impulsar parcs públics d'habitatge (amb la creació d'un fons a imatge del francès de solidaritat urbana); millorar la regulació que actualment fa la llei d'arrendaments urbans, amb caràcter subsidiari, dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels equipaments dotacionals públics destinats a satisfer la demanda d'habitatge permanent, establir la qualificació dels habitatges protegits de manera indefinida, garantir una correcta gestió dels patrimonis públics de sòl o establir una important reducció percentual del preu just, en cas d'expropiació per incompliment de la funció social del dret de propietat de l'habitatge establert en la legislació autonòmica.

L'escàs parc públic residencial existent a Espanya és, a més, molt antic. Per això, és necessari posar en marxa actuacions per totes les Administracions implicades per a millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica i per a garantir la seguretat i estanquitat, així com, en general, la millora del medi urbà.

10. L'habitatge buit i les aportacions conductuals.

L'habitatge buit suposa un problema tant en relació amb l'insuficient oferta existent d'habitatge per a residir en el mercat (vulnerant la funció social de la propietat) com pel que fa possibles [problemes d'inseguretat urbana i la generació d'ocupacions del mateix sense títol legítim](#). En relació amb aquest darrer problema, i tot i que el fenomen dista empíricament de ser tan rellevant com d'altres esmentats, la immensa majoria d'ocupacions es produeixen en habitatges buits, un alt percentatge d'ells molts d'ells en mans encara d'entitats financeres.

Per això, conjuntament amb les polítiques públiques referides al foment de la posada en el mercat de l'habitatge buit i la seva penalització, caldria tenir en compte les experiències ja existents a altres països europeus com el Regne Unit i França, per incentivar per part dels municipis sense ús de fons públics, [sinó mitjançant esperons o nudges](#). Es tracta d'una tècnica vinculada a les aportacions conductuals (*behavioural insights*), relacionades amb l'Economia i el Dret conductuals, la recerca sobre les quals ha donat lloc a diversos premis Nobel d'Economia en les darreres dècades (com ara els atorgats a Kahneman o Thaler). Esperons sense cost per l'erari públic, dirigits als biaixos cognitius dels propietaris privats d'habitatges buits, per tal que aquests siguin introduïts en el mercat immobiliari de manera voluntària.