Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge Avinguda Diagonal, 649
08028 Barcelona

Decálogo de propuestas de acción para afrontar la crisis habitacional derivado del I Congreso Internacional de Vivienda y Ciudad organizado por la CBEH

(Barcelona, mayo de 2025)

1. Hacer efectivo el **derecho a la vivienda** como pilar del Estado social

La vivienda es un derecho incluido en la Constitución española y reconocido como tal por el Tribunal Constitucional, que ha sido declarado como derecho fundamental por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sin embargo, este reconocimiento todavía no se ha traducido de forma efectiva en políticas públicas que lo hagan efectivo. Equiparar el derecho a la vivienda a otros derechos, como educación o salud, implica establecer normativamente obligaciones de resultado para hacer exigible por parte de la ciudadanía el cumplimiento, especialmente en situaciones de vulnerabilidad como el sinhogarismo. Sin un acceso digno, seguro y asequible a la vivienda, no puede garantizarse la igualdad de oportunidades ni la cohesión social y territorial, y se pone en riesgo la legitimidad del Estado social y democrático de Derecho.

2. Hacer prevalecer la **función social de la vivienda** sobre la lógica meramente economicista, respetar el **contenido esencial del derecho de propiedad** y **regular mejor.**

La vivienda cumple una doble función: es, por un lado, un derecho esencial para una vida digna y, por otro, un activo económico. Esta dualidad sin marcos reguladores adecuados puede derivar en graves desequilibrios: concentración de la propiedad, procesos especulativos, exclusión residencial y, especialmente en los últimos años, fenómenos de financiarización que han transformado la vivienda en un producto para inversores globales. Reforzar la función social de la vivienda no significa negar su valor económico ni el justo aprovechamiento del propietario, sino establecer límites que, sin desconocer el contenido esencial constitucionalmente reconocido del derecho de propiedad, eviten que dicho valor comprometa su accesibilidad. Son necesarias regulaciones jurídicas que protejan el uso residencial por encima de la rentabilidad financiera y que hagan compatibles las inversiones privadas con los derechos constitucionales. Ahora bien, es necesario evitar la sobreregulación de baja calidad y por eso es preciso impulsar análisis rigurosos de evaluación de las normas, aplicando la caja de herramientas del movimiento europeo de la *better regulation.* En el caso catalán, urge un nuevo mandato del Parlamento de Cataluña, una vez incumplidos los anteriores efectuados en años precedentes, para la elaboración de un texto refundido de la legislación de vivienda vigente, que reúna y armonice la misma y ofrezca así claridad y seguridad jurídica.

Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge Avinguda Diagonal, 649
08028 Barcelona

3. Asumir la crisis habitacional como un reto europeo y activar el liderazgo de la Unión Europea y la innovación en materia de vivienda

Con un parque público de alquiler claramente insuficiente y un gasto muy inferior a la media de la Unión Europea, España necesita una transformación estructural. La UE tiene que asumir un rol activo en la financiación, la innovación, la coordinación y la reconversión de las políticas de vivienda, como ya ha hecho en otros ámbitos como el medio ambiente. Hay que consolidar este giro y dotarlo de financiación, así como de regulaciones adecuadas dentro del marco de competencias de la UE, equiparando la vivienda al protagonismo que adquirió el medio ambiente en los años setenta del siglo pasado: una competencia construida desde la necesidad y la voluntad política sin ninguna mención específica en un primer momento en el Derecho vigente de la UE. Por otro lado, hay que apostar por la innovación, impulsada también desde la Unión Europea. Haría falta que innovaciones que ya están teniendo aplicación en otros países fueran también introducidas aquí, como por ejemplo, la utilización de las aportaciones conductuales y los acicates (*nudges*), con intervenciones públicas de coste muy bajo y efectivas. Estas aportaciones ya son de aplicación en nuestro entorno, por ejemplo, respecto a las viviendas vacías. Estas son una posible fuente de inseguridad urbana y de ocupaciones ilegítimas, las cuales, a pesar de que se producen en número bajo respecto al parque total de vivienda, es preciso también considerar, incentivando a los propietarios con la técnica de los acicates a poner estas viviendas vacías en el mercado.

4. Integrar urbanismo, regulación y vivienda para hacer efectivo el derecho a la ciudad y garantizar su cohesión social y territorial.

La vivienda no se puede desvincular de la ordenación urbana. Fenómenos como la gentrificación, la segregación residencial o la *turistificación* dificultan el acceso igualitario a servicios, oportunidades y espacios públicos. Hace falta un urbanismo inclusivo que garantice el equilibrio territorial e incorpore mecanismos como las reservas para vivienda de protección oficial, también en suelo consolidado, o la regulación de los usos temporales y turísticos de las viviendas. Este enfoque tiene que promover entornos urbanos sostenibles, con mezcla de usos y accesibles para todas las clases sociales.

5. Promover un modelo de desarrollo residencial ambientalmente social y económicamente sostenible

La sostenibilidad debe estar en el centro de las políticas públicas de vivienda. Debe promoverse la rehabilitación del parque existente con criterios de eficiencia energética, accesibilidad y adaptabilidad tipológica, así como impulsar figuras como los planes de mejora urbana o las áreas de conservación y rehabilitación para garantizar la continuidad social de los barrios. También es

necesario incorporar estándares de diseño que faciliten el uso intergeneracional, la equidad de género y la convivencia comunitaria. Este conjunto de acciones tiene que contribuir a reducir las emisiones, evitar la obsolescencia de los edificios y fortalecer el arraigo vecinal, promoviendo una vivienda digna, asequible y compatible con la transición ecológica y que permita hacer frente al cambio climático.

6. Asegurar una financiación estable y una fiscalidad justa al servicio del derecho a la vivienda

Hacer efectivo el derecho a la vivienda requiere superar décadas de infrafinanciación pública. Es necesario alcanzar como mínimo la inversión media europea –0,6% del PIB– mediante asignaciones presupuestarias (que puedan extenderse de forma sostenida en el tiempo), líneas estables de financiación plurianual y fondos específicos para promoción, rehabilitación y gestión de vivienda asequible. Paralelamente, la política fiscal debe estar alineada con la función social de la propiedad respetando ésta, desplegando tanto incentivos como desincentivos dirigidos a garantizar el derecho a la vivienda, mediante un sistema tributario justo inspirado por los principios de progresividad e igualdad, sin que tenga carácter confiscatorio, de acuerdo con la Constitución. También es necesario revisar la aplicación del IVA y otros tributos sobre usos turísticos y de corta duración que desvían la vivienda de su uso residencial.

7. Fomentar la colaboración público-privada utilizando las distintas fórmulas disponibles.

En el ámbito del servicio público de la vivienda, la colaboración público-privada se convierte en importante, pudiendo articularse mediante las diversas fórmulas disponibles en nuestro ordenamiento jurídico, incluyendo la institucionalizada, con la creación de sociedades con capital público y privado, o el recurso al derecho de superficie. En relación con esta figura, habría que valorar una reducción de la carga fiscal (IVA, impuesto sobre sociedades) que soporta el superficiario, como una medida incentivadora para impulsar la promoción de vivienda asequible.

La colaboración pública con el sector privado y el tercer sector mediante modelos de inversión de impacto puede contribuir a ampliar el parque de vivienda vinculado a políticas sociales, especialmente en contextos de limitación presupuestaria. Este modelo permite aprovechar las capacidades técnicas, financieras y operativas de los distintos agentes del ecosistema residencial, sumando esfuerzos en una misma dirección. Para garantizar su eficacia, son necesarios liderazgo público y marcos reguladores sólidos que aseguren la rentabilidad social, la transparencia y la permanencia de estas viviendas en circuitos asequibles, con seguimiento público de los resultados y criterios claros de equidad.

Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge Avinguda Diagonal, 649
08028 Barcelona

8. Reforzar el papel de los municipios y la gobernanza multinivel con un pacto de mínimos.

Los ayuntamientos son los actores más próximos a la ciudadanía y deben tener capacidad real para intervenir en el mercado residencial. Esto exige dotarlos de competencias claras, financiación estable y recursos técnicos para actuar en materia de promoción, regulación, rehabilitación y gestión de vivienda. Además, hay que reconocer las diferencias entre territorios y diferenciar: no es lo mismo intervenir en una metrópoli que en un municipio rural. La coordinación entre los diferentes niveles de gobierno —europeo, estatal, autonómico y local— tiene que basarse en la subsidiariedad, el respeto competencial y el compromiso compartido para garantizar el derecho a la vivienda en todo el territorio. Establecida ya una doctrina estable por el Tribunal Constitucional, el futuro debe pasar del enfrentamiento litigioso permanente a un pacto político con altura de miras ya medio-largo plazo, necesario en un Estado descentralizado como el nuestro. Ahora bien, si esto no es posible, desde una perspectiva técnica y vinculada al Estado de Social y de Derecho, la buena gobernanza, el buen gobierno y la buena administración en el ámbito de la vivienda reclaman el fortalecimiento de la cooperación y colaboración entre todos los niveles de poder administrativo.

9. Gestionar el servicio público de vivienda desde el derecho a una buena administración

Considerar la vivienda como un servicio de interés general o servicio público exige una administración pública moderna, cercana y responsable. Es necesario garantizar el respeto del derecho a una buena administración y a la transparencia mediante una administración pública capaz, mejorar la atención a la ciudadanía, simplificar y acelerar procedimientos y promover la igualdad real y efectiva el acceso a los recursos. Para ello, es fundamental, entre otras medidas, desarrollar cartas de servicios con estándares de calidad, sistemas públicos abiertos y fiables de datos sobre el parque de vivienda y la demanda, Medios de Solución Adecuado de Controversias (MASC), como la mediación entre privados y con las administraciones, para evitar la judicialización de conflictos, y herramientas digitales como la inteligencia artificial aplicada a la automatización de procedimientos, siempre bajo supervisión humana, con transparencia, rendición de cuentas, criterios éticos y respeto del vigente Reglamento de Inteligencia Artificial de la Unión Europea. Una buena administración es clave para hacer efectivo el derecho a la vivienda y fortalecer la confianza ciudadana en las instituciones.

10. La vivienda como política pública clave para la salud, el bienestar y la justicia urbana con una mirada sistémica

Las condiciones residenciales influyen directamente en la salud física y mental, la seguridad, la calidad de vida y el acceso a oportunidades educativas, laborales y sociales. La falta de vivienda

Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge Avinguda Diagonal, 649
08028 Barcelona

digna y estable genera o agrava desigualdades estructurales, por ejemplo, de clase, género, origen o edad. Por ello, es necesario abordar la vivienda como una política pública interseccional que articule vivienda, salud, espacio público, servicios públicos, seguridad, o equidad territorial. En este marco, es necesario explorar y favorecer formas de vivienda que promuevan la convivencia, los cuidados y la corresponsabilidad, como la vivienda colaborativa o la compartición de vivienda que permita encontrar soluciones adecuadas, especialmente en colectivos como las personas mayores, las familias monoparentales o las personas jóvenes en situación de precariedad. Estos modelos pueden generar comunidades más cohesionadas, saludables e inclusivas.