



Propuestas derivadas de la actividad desarrollada por la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda (CBEH) y del I Congreso de Vivienda y Ciudad organizado por la Cátedra los días 26 y 27 de mayo de 2025.

Índice

- 1.Resumen ejecutivo
- 2. Propuestas
 - a) Introducción
 - b) Propuestas
 - 1. Un cambio de mentalidad necesario: de la vivienda considerada solo una política económica anticíclica al derecho a la vivienda y a la ciudad. Urbanismo y vivienda, una pareja inseparable.
 - 2. Las peculiaridades del mercado de la vivienda y sus fallos.
 - 3. El papel imprescindible de la Unión Europea.
 - 4. Servicio público, servicio de interés general de vivienda: derecho a una buena administración, políticas públicas informadas y colaboración público-privada en la ciudad inteligente.
 - 5. Por una financiación suficiente y estable y una tributación adecuada para conseguir vivienda asequible.
 - 6. Del enfrentamiento entre niveles de poder público y administrativo a la colaboración y cooperación fortalecida.
 - 7. Una nueva perspectiva de la autonomía local en el contexto de los intereses supramunicipales y de la diferenciación entre municipios.
 - 8. Del exceso normativo de pobre calidad a las lagunas del ordenamiento y la mejora de la regulación.
 - 9. La generación de un parque de vivienda asequible suficiente y estable.
 - 10. La vivienda vacía y las aportaciones conductuales







1. Resumen ejecutivo

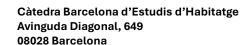
a) Introducción

Hay ya una gran cantidad de datos sobre la emergencia habitacional o crisis de vivienda que sufrimos desde hace décadas, datos que la propia Càtedra Barcelona d´Estudis d´Habitatge (CBEH) también ha generado y/o utilizado a lo largo de los últimos años. Pero, a la vez, se detecta una carencia de propuestas viables de solución y de políticas públicas efectivas para hacer realidad el derecho a la vivienda, en una situación que podría calificar en algunos casos como de *parálisis por análisis*

Este documento no pretende tanto ofrecer datos, a pesar de que se recogen algunos, como formular alternativas de políticas públicas viables y pragmáticas para afrontar los retos existentes. Las propuestas van acompañadas de los vínculos a los documentos disponibles en abierto en el web de la Cátedra y/ o publicados por sus miembros, así como de las ponencias, conversaciones y debates del I Congreso internacional de vivienda y ciudad, que organizó la CBEH los días 26 y 27 de mayo de 2025.

b) Propuestas

- 1. Un cambio de mentalidad necesario: de la vivienda considerada solo una política económica anticíclica al derecho a la vivienda y en la ciudad. Urbanismo y vivienda, una pareja inseparable.
 - 1.1 La vivienda no es solo una cuestión económica, es también un derecho fundamental, declarado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 10 de septiembre de 2014, y constitucional, reconocido por el Tribunal Constitucional en su sentencia 79/2024, vinculado a otros derechos constitucionales que se ejercen en la ciudad y que configuran un derecho en la ciudad, relacionado con la salud física y mental de las personas y el derecho a la igualdad, entre otros derechos.
 - 1.2 Entre estos derechos se encuentra también el de propiedad, la función social del cual delimita su contenido, que tiene que garantizarle a la persona propietaria un contenido económico justo.
 - 1.3 Existen técnicas específicas para vincular urbanismo y vivienda, garantizar la cohesión social y territorial y evitar la gentrificación con efectos dañinos y la segregación urbana y residencial, lo que es





imprescindible, y para hacer efectivo el derecho a la vivienda, como, por ejemplo:

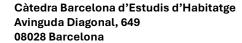
-el establecimiento de obligaciones de resultados, sea legalmente, sea mediante la planificación territorial (campo en el que será importante controlar en Cataluña el cumplimiento cada cinco años del Plan Territorial Sectorial para obtener un 15% de viviendas sociales en el total del parque de viviendas en 20 años) o

-las reservas para vivienda de protección oficial en suelo urbano consolidado y no consolidado y en suelo urbanizable, de relevancia no solo en términos cuantitativos sino cualitativos, asociadas a la evitación de la segregación urbana y el fortalecimiento de la cohesión social y territorial en las ciudades.

1.4. Es necesario reconocer la naturaleza compleja de la relación entre demografía y hábitat urbano en los fenómenos de densificación contemporáneos. Se da un crecimiento del número de hogares que es proporcionalmente superior al crecimiento demográfico (con un crecimiento moderado de la población, ha aumentado considerablemente el número de hogares por la disminución del número mediano de miembros de las unidades de convivencia y de los diferentes modelos familiares). Esto sitúa el entorno construido como elemento importante a considerar desde la perspectiva de la obsolescencia tipológica. Se reconocen situaciones de cohabitación involuntarias y reocupación no planificada de viviendas por el alquiler de habitaciones. Se hace necesaria una aproximación estructural a la rehabilitación y a las estrategias arquitectónicas tácticas capaces de incidir en factores tipológicos, energéticos y de mantenimiento de las estructuras sociales de los barrios.

2. Las peculiaridades del mercado de la vivienda y sus fallos.

- 2.1 El mercado de la vivienda es un mercado peculiar, diferente de otros mercados, en el que el componente especulativo y de retención de suelos impide que el simple aumento de la oferta de suelo dé lugar a responder a la demanda de vivienda y, por tanto, a la bajada de los precios, como demuestra la experiencia española de la legislación de los años 90 del pasado siglo.
- 2.2 Los fallos del mercado de la vivienda suponen unas externalidades negativas importantes, que solo pueden ser corregidas con intervención pública.

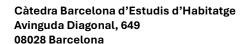




3. El papel imprescindible de la Unión Europea.

La UE tiene varias competencias que le permiten incidir en materia de vivienda y de mejora de las ciudades europeas. Hay que aprovecharlas para encontrar el necesario consenso y liderazgo político para convertir a la vivienda en un ámbito de similar importancia al medio ambiente, campo donde, por cierto, se empezó a actuar en los años 70 del pasado siglo sin existir ni tan solo competencia explícita en el Derecho europeo, debido a la voluntad política y a la necesidad detectada

- 4. Servicio público, servicio de interés general de vivienda: derecho a una buena administración, políticas públicas informadas y colaboración publico-privada en la ciudad inteligente.
 - 4.1 El concepto europeo de servicio de interés económico general y de servicio de interés general no económico (o servicio público), introducido en la legislación española y catalana de vivienda, ha que cobrar gran importancia y ayudar a cambiar la perspectiva y salir de los actuales bucles.
 - 4.2 Están por desarrollar todas las técnicas e instrumentos vinculados al derecho a una buena administración de las personas respecto a la vivienda, incluyendo, por ejemplo: la utilización de cartas de servicios con estándares de calidad en la prestación, la transparencia en cuanto a las listas de solicitantes de los registros; la vinculación de los bienes al servicio público o servicio de interés económico general, sin posibilidad de su alienación a operadores privados, etc.); el impulso de la simplificación y aceleración de la actividad relacionada, con utilización cuando sea posible de la Inteligencia Artificial, también en relación con la apreciación de la vulnerabilidad de los arrendatarios en los procesos judiciales, y reservando a humanos la decisión final si existe un juicio de valor; la aplicación de los Medios de Solución Adecuado de Controversias (MASC) en las relaciones entre privados para evitar la judicialización (como exige ahora la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia) y la mediación administrativa extrajudicial cuando haya implicada una administración pública; o la necesidad de que la Administración Pública tenga datos actualizados y fiables sobre el sector de la vivienda.
 - 4.3 La colaboración público-privada deviene importante, mediante las diversas fórmulas disponibles en nuestro ordenamiento jurídico, En relación con el derecho de superficie, habría que valorar una reducción





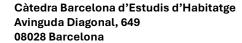
de la carga fiscal (IVA, impuesto sobre sociedades) que soporta el superficiario, como una medida incentivadora para impulsar la promoción de vivienda asequible .La colaboración pública con el sector privado y el tercer sector mediante modelos de inversión de impacto puede contribuir a ampliar el parque de vivienda vinculada a políticas sociales , especialmente en contextos de limitación presupuestaria.

5. Por una financiación suficiente y estable y una tributación adecuada para conseguir vivienda asequible.

- 5.1 Es preciso acabar con la infradotación crónica de recursos públicos en el ámbito de la vivienda, muy por debajo de la media europea. Hace falta una financiación pública suficiente y estable, utilizando mecanismos técnicos ya existentes, como las preasignaciones presupuestarias.
- 5.2 En esta financiación, la tributación adecuada y progresiva tiene que jugar un papel relevante, diseñada de manera informada y evaluando los diferentes impuestos existentes y modificándolos en que lo que ,haga falta (como por ejemplo, aplicando el IVA correspondiente a una actividad económica como lo es el uso turístico de las viviendas).

6. Del enfrentamiento entre niveles de poder público y administrativo a la colaboración y cooperación fortalecidas con un pacto de mínimos.

- 6.1Establecida ya una doctrina estable por el Tribunal Constitucional, el futuro tiene que pasar del enfrentamiento litigioso permanente a un pacto político con altura de miras y a medio-largo plazo, necesario en un Estado descentralizado como el nuestro.
- 6.2 Ahora bien, si esto no es posible, dadas las circunstancias que puedan existir en el nivel político, desde una perspectiva técnica y vinculada con el Estado de Social y de Derecho, la buena gobernanza, el buen gobierno y la buena administración en el ámbito de la vivienda reclaman una necesaria coordinación interinstitucional (art. 103 de la Constitución). Es necesario fortalecer una cooperación y una colaboración entre todos los niveles de poder administrativo, de acuerdo con la legislación vigente, para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos frente al grave problema global de la vivienda asequible y no segregado y su importante impacto en nuestras ciudades.



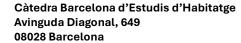


7. Una nueva perspectiva de la autonomía local en el contexto de los intereses supramunicipales y de la diferenciación entre municipios.

- 7.1 Un apartado específico merece el nivel de poder político y administrativo, habitualmente olvidado en España: el local. La regulación de las competencias del ámbito loca presenta problemas, es manifiestamente mejorable y ha estado o históricamente poco cuidada.
- 7.2 Una necesaria mejora en este campo puede y tiene que reforzar la competencia y la financiación municipal en este ámbito y debe considerar los principios de proporcionalidad y buen gobierno y buena administración en la incidencia que tengan en las competencias locales las regulaciones autonómicas, incidencia que tiene que ser considerada cuidadosamente y ser la menos restrictiva posible para conseguir los intereses generales supralocales con respecto de los locales
- 7.3 El principio de diferenciación también tiene que ser capital para establecer las obligaciones y los recursos empleados en función de la medida y las necesidades municipales, teniendo especial cuidado de la situación de los municipios rurales y de sus necesidades específicas.
- 7.4 A la vez, la perspectiva supramunicipal e inferior a la autonómica, (como por ejemplo la metropolitana, la comarcal y la provincial,) es capital y el apoyo técnico y financiero y las directrices que se puedan establecer para coordinar los intereses supramunicipales, de la mayor relevancia.

8. Del exceso normativo de pobre calidad a las lagunas del ordenamiento y la mejora de la regulación.

- 8.1 La regulación en materia de vivienda en los últimos años se ha caracterizado por una hiperregulación, que ha generado inseguridad jurídica y, frecuentemente, efectos colaterales no previstos.
- 8.2 A la vez, quedan lagunas importantes en el ordenamiento jurídico en relación con las modalidades de tenencia, como por ejemplo la regulación del alquiler de habitaciones, y disfunciones en el derecho vigente que hay que enmendar, como en la regulación del alquiler temporal.
- 8.3 Por lo que se refiere, en concreto, al alquiler temporal, hay encima de la mesa diversas iniciativas legislativas, tanto a nivel estatal como en Cataluña. Se consideraría como óptima una regulación que:





- 1. Respete el marco competencial. De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional existente, que vincula la competencia para regular la fijación de las rentas del alquiler a las bases de las obligaciones contractuales (arte. 149.1.8 CE) todo hace pensar que la competencia para dictar una norma que sujete los arrendamientos temporales a las mismas normas que los permanentes, en cuanto al régimen de fijación de la renta, corresponde al Estado y no a las Comunidades Autónomas.
- 2. Establezca que la temporalidad debe tener causas objetivas, explicitadas en el contrato y que el arrendador pueda y tenga que acreditar, con reacciones jurídicas en caso de incumplimiento, como por ejemplo la conversión del arrendamiento en permanente, si procede, en los contratos vigentes, solicitando medidas cautelares, y sanciones administrativas.
- 3. Garantice a los arrendatarios de contratos de alquiler temporal el mismo régimen de protección aplicable a los de alquiler permanente, pudiendo las partes pactar el plazo de duración del contrato que crean necesario
- 8.4 Hay que implementar las técnicas de mejora regulatoria existentes a nivel internacional (*better regulation*), evitando en lo posible regulaciones apresuradas, no evaluadas o fruto de urgencias, que derivan a menudo no en soluciones sino en el agravamiento de la confusión y la carencia de seguridad jurídica. Además, la evaluación *ex post* de las soluciones regulatorias, inexistente hasta ahora en España, deviene capital.
- 8.5 En el caso catalán, es urgente 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.

9. La generación de un parque de vivienda asequible suficiente y estable.

9.1 Hay consenso en la necesidad de generar un parque de vivienda vinculada a políticas sociales (tanto público como privado) estable. Ahora bien, será muy difícil, sin embargo, con políticas continuistas, aunque sean parcialmente corregidas, conseguirlo. Para hacerlo, tendrían que impulsarse otras técnicas que, incluso existiendo en nuestro ordenamiento, no han sido utilizadas para el mercado residencial. Estas



técnicas exigen necesariamente incrementar de manera notable los presupuestos destinados a vivienda, pero también que el Estado legisle, en ejercicio de sus competencias, con respeto escrupuloso de las autonómicas, para que pudieran implementarse por las comunidades autónomas, y que estas mejoren su regulación en el marco de sus propias competencias.

9.2 Así entre estas técnicas se encuentran, por ejemplo, mejorar y facilitar la regulación legal autonómica de la delimitación de áreas de tanteo y retracto, especialmente desde la perspectiva de su inscripción en el Registro de la propiedad; facilitar y en su caso financiar la posibilidad de expropiar terrenos urbanizables para desarrollar e impulsar parques públicos de vivienda (con la creación de un fondo a imagen del francés de solidaridad urbana); mejorar la regulación que actualmente hace la ley de arrendamientos urbanos, con carácter subsidiario, de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler y de las viviendas dotacionales destinadas a satisfacer la demanda de vivienda permanente, establecer la calificación de las viviendas de protección oficial de manera indefinida, garantizar una correcta gestión de los patrimonios públicos de suelo o establecer una importante reducción porcentual del justo precio, en caso de expropiación por incumplimiento de la función social del derecho de propiedad de la vivienda establecida en la legislación autonómica.

9.3 El escaso parque público residencial existente en España es, además, muy antiguo. Por eso, es necesario poner en marcha actuaciones por todas las Administraciones implicadas para mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética y para garantizar la seguridad y estanqueidad, así como, en general, la mejora del medio urbano. El parque público en reformulación tendría que incluir medidas contra la obsolescencia tipológica, mediante la exploración de modelos que puedan garantizar la flexibilidad de ocupación y puedan evitar características generadoras de jerarquías de género. La rehabilitación sostenible del parque residencial existente tiene que considerarse como recurso que puede facilitar la actualización tipológica y tecnológica, así como la estabilidad social de los entornos.

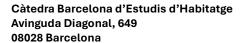
10. La vivienda vacía y las aportaciones conductuales.

10.1 La vivienda vacía supone un problema, tanto en relación con la insuficiente oferta existente en el mercado de vivienda para residir (vulnerándose la función social de la propiedad) como por lo que se refiere a problemas de inseguridad urbana y la generación de



ocupaciones sin título legítimo, a pesar de que es necesario no exagerar el impacto real de este último fenómeno.

10.2 Por ello, habría que tener en cuenta las experiencias ya existentes en otros países europeos como el Reino Unido y Francia, para incentivar esa movilización de la vivienda vacía por parte de los municipios, sin uso de fondos públicos, sino mediante acicates o *nudges*. Una técnica vinculada a las aportaciones conductuales (*behavioural insights*), relacionadas con la Economía y el Derecho conductuales, la investigación sobre las cuales ha dado lugar a varios premios Nobel de Economía en las últimas décadas.





2. Propuestas

a) Introducción

El problema de la vivienda asequible, la crisis o emergencia habitacional, que se sufre desde hace décadas en España y Cataluña, podemos decir que ha sido objeto ya de numerosas diagnosis, que han aportado desde hace tiempo muchos datos sobre el tema. No ha sucedido lo mismo, sin embargo, con la generación de alternativas y soluciones practicables.

En cuanto a los datos, por ejemplo, la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge ha puesto de relieve en varios trabajos, como por ejemplo en <u>las 33 propuestas hechas en 2022 para la mejora del proyecto de ley estatal por el derecho</u> a la vivienda, varios datos relativos a la situación de la vivienda, datos que no han mejorado desde entonces.

Así, ya sabemos que:

- De acuerdo con los datos disponibles, la construcción de viviendas de protección oficial se redujo desde las 68.587 unidades del año 2008 hasta las 15.046 del año 2014, llegando a las escasas 4.938 del año 2017. El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 supuso el fin de la subsidiación de los préstamos destinados a vivienda de alquiler y de compraventa, siendo un punto de inflexión para el modelo histórico de Vivienda de Protección Oficial, con una caída del 75%, de 5.000 anuales a 1.200 de media.

-Entre los años 2007 y 2018, el gasto social en vivienda se redujo hasta un 38%.

Entre 2008 y 2019 se produjeron 684.385 desalojos que habrían afectado además de dos millones de personas.

-Solo en 2010 se iniciaron más de 248 procedimientos de ejecución hipotecaria en el día, de acuerdo con los datos del Consejo General del Poder Judicial, con consecuencias muy negativas también para la salud mental de las personas afectadas, llegando incluso a incrementar el riesgo de suicidio.

-Así mismo, los datos también revelan una creciente segregación residencial en España, por ejemplo, en ciudades como Madrid o Barcelona, causada por la falta de vivienda asequible, lo cual está cambiando, y no para bien, el paisaje de nuestras urbes, impactando en



otros ámbitos relacionados con la vivienda (escuela, salud, movilidad, etc.) en un contexto de pobreza creciente.

- Respeto la acumulación de propiedades en manos de determinados propietarios, en el caso de la ciudad de Barcelona, en una tendencia existente en otras ciudades españolas, análisis objetivos de la realidad muestran que las viviendas de alquiler habitual en manos de personas físicas o jurídicas con más de 10 viviendas en alquiler en 2021, representarían el 36% del parque de viviendas de alquiler habitual de la ciudad. Este porcentaje aumentaría hasta el 37% si tuviéramos en cuenta las viviendas que estarían en otras formas de alquiler (turísticos, cedidos, otros usos, etc.).

-En cuanto a la tipología de propietarios, los propietarios con 10 o más viviendas que son personas jurídicas pasan a ser predominantes, con el 77,3%. De las 754.326 viviendas principales de la ciudad, el parque de viviendas principales de alquiler habitual de Barcelona se situaría en las 290.416 unidades. En el parque de alquiler se da una mayor concentración de propiedad que en el parque general: las personas propietarias que tienen más de 3 viviendas disponen del 51,4% del total de viviendas de alquiler, mientras que, al parque general, este tipo de propietarios solo disponen del 30,6% del parque.

-Otra característica del parque de alquiler es que las viviendas en manos de propietarios personas jurídicas tienen mucho más peso (35,5%) que en el conjunto del parque de viviendas de la ciudad de Barcelona (15,1%). Las viviendas en manos de personas físicas continúan siendo mayoritarias, pero reducen su peso sobre el total: 65,5% en el parque de alquiler frente al 84,9% en el conjunto del parque.

-El propio preámbulo de la <u>ley estatal por el derecho a la vivienda de 2023</u> señala como en España hay un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda de alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De los cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y 110.000 viviendas más son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, cosa que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido,



Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social.

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. Este es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que atrasar la edad de emancipación por las dificultades que tienen para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad mediana de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en el 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y en 2020, el 31,5% fueron viviendas de protección oficial, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que mayoritariamente, y a pesar del importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas en plazos cortos a limitaciones de venta o alquiler.

Hasta aquí, algunos datos de los muchos disponibles y que se continúan acumulando. Ahora bien, elaborar políticas públicas informadas es diferente de acumular muchos datos y no tomar decisiones, la llamada parálisis por análisis. Sabemos desde hace décadas, que tenemos un enfermo, la vivienda asequible no segregada, pero la acumulación de diagnosis y cifras no hará remitir su dolencia: bien al contrario, es posible que acabe agravando su situación por inactividad y, de rebote, la legitimación del Estado social y democrático de Derecho en el que vivimos.

Efectivamente, hay problemas muy identificados y tenemos posibles soluciones a los mismos, pero parecen existir dificultades para aplicarlas efectivamente. Estas dificultades pueden deberse a varias circunstancias, entre las que se ha destacado la carencia de formación de los gestores públicos en este ámbito y la baja calidad de las políticas públicas en las últimas décadas o <u>el conflicto generacional y de clase existente</u> alrededor de la vivienda, <u>sin olvidar otros de no menor importancia</u>, como la precariedad salarial.

Hay que tener en cuenta que el año 2022 había 15,5 millones de personas de 15 a 44 años y 23,5 millones de personas de 45 o más años. Las personas con más de 55 años eran en un 80% propietarios de viviendas, mientras que entre 45 y 54 años el porcentaje bajaba a un 65% y por debajo de 44 años iba descendiendo



de manera pronunciada. A finales de los años 80 del siglo pasado hacían falta 3 años de sueldo para comprar una vivienda, por lo que un sueldo permitía comprar una vivienda y una segunda residencia. En los años 90 un sueldo permitía solo comprar una vivienda. A partir de los 2000 un sueldo permitía alquilar un piso y en 2024, hacían falta 7,3 años de sueldo para comprar una casa y un sueldo permite a duras penas el alquiler... de una habitación en varias capitales españolas.

b) Propuestas

A continuación, se listan una serie de propuestas surgidas de la actividad de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge en los últimos años, proporcionando los vínculos a los documentos disponibles <u>en abierto</u> en <u>su web</u> y/ o publicados por sus miembros, así como de las ponencias, conversaciones y debates del l <u>Congreso</u> internacional de vivienda y ciudad, que organizó la CBEH los días 26 y 27 de mayo de 2025. Estas propuestas pretenden aportar soluciones al problema de la vivienda asequible (entendida como vivienda por debajo de precios de mercado, accesible, con varios nombres y variantes, al conjunto, cada vez más amplio, de la ciudadanía que no puede acceder mediante el mercado a una vivienda en alquiler o compra u otras fórmulas) y apostar para salir de esta parálisis.

Las propuestas se articulan alrededor de 10 puntos, que se fundamentan en la necesidad de aproximaciones transdisciplinarias para entender la crisis de vivienda no solo como un problema económico, sino como una cuestión de salud pública, de derechos, de reconocimiento simbólico y de justicia urbana

1. Un cambio de mentalidad necesario: de la vivienda considerada solo una política económica anticíclica al derecho a la vivienda y en la ciudad. Urbanismo y vivienda, una pareja inseparable.

A lo largo del siglo XX se confirmó la tendencia en España de considerar la política de vivienda como una política económica anticíclica de reactivación económica y lucha contra el paro, de la que quedaban fuera las necesidades de los *pobres* que tenían que encontrar soluciones por la vía de la beneficencia o, posteriormente, de los servicios sociales.

Esta manera de pensar, puramente economicista, todavía se muestra resistente en algunos casos. Hay que modificar en enfoque. La política pública de vivienda en la actualidad ha de estar al servicio de la <u>efectividad del derecho subjetivo a la vivienda, declarado fundamental por el</u> Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 10 de septiembre de 2024 (asunto C 34/13, párrafo



65), de acuerdo con la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, e incluido en el art. 47 de la Constitución española y reconocido como tal por la sentencia del Tribunal Constitucional 79/2024. Esta efectividad tiene que conducir progresivamente al establecimiento de obligaciones concretas de resultados a los poderes públicos respecto a alojamiento, derivadas del derecho, como ya existen en varias Comunidades Autónomas (País Vasco, València, Navarra) y países europeos (Francia, con la ley conocida como DALO, Inglaterra o Escocia, por ejemplo), especialmente en relación con las personas más vulnerables, como por ejemplo las personas sin hogar, obligaciones que tienen que permitir su exigencia a las autoridades públicas competentes, en su caso, si es preciso, en vía judicial.

En este sentido, en el caso catalán, habrá que estar muy pendiente del cumplimiento de las obligaciones legales de solidaridad urbana, concretadas con mucho retraso ahora en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda, que implican cada cinco años el cumplimiento de objetivos concretos para llegar en 20 años a tener un mínimo del 15% del parque total de viviendas dedicado a alojamientos por debajo del precio de mercado vinculados a políticas sociales.

La vivienda es además relevante en la mejora del entorno urbano del que forma parte, para hacer realidad el derecho en la ciudad (así en este sentido, sentencia del Tribunal Constitucional 64/2025). Urbanismo y vivienda, tradicionalmente enfocados de manera separada, en Cataluña hasta el Decreto Ley catalán 17/2019, han de ser tratados de manera conjunta. Hay que hacer realidad en la ciudad los diversos derechos que en ella se ejercen, como manera de hacer efectivo el derecho a la ciudad. Derechos entre los que se encuentran varios derechos constitucionales, señaladamente, el derecho a la vivienda, el derecho a la salud, el derecho a un medio ambiente urbano adecuado y seguro, el derecho a la igualdad (también en términos de género) o el derecho de propiedad. Este último está limitado por su función social respecto del primero y del resto, a pesar de que hay que garantizar un equilibrio justo a la propiedad que permita un rendimiento razonable de la misma, lo que permite, por ejemplo, el establecimiento de limitaciones legales de los precios de los alquileres (como señala el tribunal europeo de derechos humanos y el tribunal constitucional español en su sentencia, en adelante STC, 26/2025, que ha considerado respetuosos con la Constitución los límites legales a los precios de alquiler de la ley estatal de vivienda de 2023, de acuerdo con esta doctrina).

En este sentido, la legislación y los tribunales en España y Cataluña han declarado perfectamente posible la reserva para viviendas de protección oficial por parte del planeamiento urbanístico en el centro de las ciudades ya



construidas, como ya se hace en otros países europeos como Francia, es decir, tanto en suelo urbano no consolidado, es decir, sometido a operaciones de reforma interior, como en suelo urbano consolidado, lo que se ha hecho en el caso de Barcelona en relación al 30% de reserva obligatoria. Estas reservas son de gran relevancia tanto en cuanto al aspecto cuantitativo como al aspecto cualitativo, para evitar la segregación urbana en las ciudades y fortalecer la cohesión social y territorial.

2. Las peculiaridades del mercado de la vivienda y sus fallos.

El mercado de la vivienda es un mercado peculiar, diferente de otros mercados, en el que el componente especulativo y de retención de suelos impide que el simple aumento de la oferta de suelo dé lugar a responder a la demanda de vivienda y por tanto a la bajada de los precios. La experiencia de la legislación española de los años 90 del pasado siglo, que declaró por defecto el suelo no urbanizable como edificable, supuso un gran fracaso al respeto, con un ritmo de construcción desmesurado y con daños colaterales notables en los ámbitos medioambientales y sociales (consumo de suelo, deforestación, segregación urbana...). Los fallos del mercado de la vivienda suponen unas externalidades negativas importantes, que solo pueden ser corregidas con intervención pública.

3. El papel imprescindible de la Unión Europea.

Esta intervención pública tiene que empezar en el nivel de la Unión Europea (UE). La UE tiene varias competencias que le permiten incidir en materia de vivienda y de mejora de las ciudades europeas. Hay que aprovecharlas para encontrar el necesario consenso y liderazgo político para convertir a la vivienda en un ámbito de similar importancia al medio ambiente, campo donde, por cierto, se empezó a actuar en los años 70 del pasado siglo sin existir ni tan solo competencia europea específica reconocida jurídicamente, debido a la voluntad política y la necesidad detectada. Hay que hacer lo mismo ahora en el siglo XXI con la vivienda asequible no segregada en las ciudades europeas. Conceptos como el de servicio de interés (económico) general o el de razón imperiosa de interés general para regular las externalidades de ciertas actividades en el ámbito urbano relacionadas con la vivienda han estado ya plenamente incorporadas en los países miembros.

4. Servicio público, servicio de interés general de vivienda: derecho a una buena administración, políticas públicas informadas y colaboración publico privada en la ciudad inteligente.



Ha sido precisamente el Derecho de la UE el que ha generado el concepto de servicio de interés económico general, similar pero diferente del tradicional servicio público español, o servicio de interés general no económico ahora. La declaración por la ley estatal por el derecho a la vivienda de la actividad en este campo como un servicio de interés general, lo que ya había sido hecho por varias legislaciones autonómicas, como por ejemplo la pionera catalana de 2007, tiene que comportar cambiar la mirada sobre este sector y la manera de gestionar el mismo.

El derecho a una buena administración de las personas (implícito en la Constitución española según la jurisprudencia del Tribunal Supremo y explicitado en el Estatuto de autonomía de diversas comunidades autónomas), aplicable también en el ámbito de la vivienda, ha de implicar la aplicación y el desarrollo de técnicas e instrumentos de gestión en este sector, ya muy conocidos en otros ámbitos.

Es el caso, por ejemplo, de la utilización de cartas de servicios con estándares de calidad en la prestación; de la transparencia en cuanto a las listas de solicitantes de los registros; de la vinculación de los bienes al servicio público o servicio de interés económico general, sin posibilidad de su alienación a operadores privados; del impulso de la simplificación y aceleración de la actividad relacionada, con utilización cuando sea posible de la Inteligencia Artificial, también en relación con la apreciación de la vulnerabilidad de los arrendatarios en los procesos judiciales, y reservando a humanos la decisión final si existe un juicio de valor; de la aplicación de los Medios de Solución Adecuado de Controversias (MASC) en las relaciones entre privados para evitar la judicialización (como exige ahora la Ley Orgánica de 2025 sobre eficiencia judicial) y la mediación administrativa extrajudicial cuando haya implicada una administración pública; o de la necesidad de que la Administración Pública tenga datos actualizados y fiables sobre el sector de la vivienda.

Todo esto en el contexto de la progresiva digitalización de las ciudades, las llamadas ciudades inteligentes, lo que tiene que hacer posible a la vez el desarrollo ambiental, social y económico.

En el ámbito del servicio público de la vivienda, <u>la colaboración público-privada</u> deviene importante, mediante las <u>diversas fórmulas</u> disponibles en nuestro ordenamiento jurídico, tanto la institucionalizada, con creación de sociedades de capital mixto público y privado, como 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 vinculada a políticas sociales, especialmente en contextos de limitación presupuestaria. Este modelo permite aprovechar las capacidades técnicas, financieras y operativas de los diferentes agentes del ecosistema residencial, sumando esfuerzos en una misma dirección. Para garantizar la eficacia, hacen falta 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.

5. Por una financiación suficiente y estable y una tributación adecuada para conseguir vivienda asequible.

La financiación pública de la vivienda social (entendida como vivienda pública) en España ha sido muy baja históricamente <u>y se sitúa muy por debajo de la media de la UE</u>: un 0,14% del PIB o 34 euros por habitante del 2017 al 2021 frente al 0,54 del PIB y los 160 anuales de media en la UE (por no hablar de los 334 euros por habitante de Irlanda, seguida de Dinamarca (318), Francia (274) y Finlandia (246)). Es más, en los últimos años la inversión pública en España ha sufrido incluso decrecimientos.

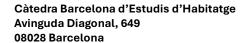
Ningún servicio público podrá hacer efectivo el derecho a la vivienda sin una financiación adecuada, que además se mantenga estable en el tiempo, utilizando en su caso, mecanismos como las preasignaciones presupuestarias, sugeridas por la Defensoría del Pueblo de Cataluña. Imaginar un servicio público sanitario o educativo, por ejemplo, con estas cifras seria imaginarlos mucho más deteriorados del que lo están ahora y totalmente inaceptables para la conciencia social, cosa que sí ha sido tolerado en el ámbito de la vivienda. Por lo tanto, hay que asegurar como mínimo, y durante un largo periodo de tiempo, la media europea de inversión, es decir, alrededor de un 0,60 del PIB destinado a vivienda, e incluso cantidades superiores para hacer frente a la carencia de inversión histórica existente.

La cuestión de la financiación se encuentra ligada, obviamente, a la de la tributación, un ámbito donde la competencia estatal es determinante. Un examen del sistema tributario español, teniendo en cuenta los subsistemas autonómicos y locales, lanza la conclusión preliminar de, por un lado, una cierta sobre imposición del sector inmobiliario y, por otro, de la convivencia de políticas tributarias de apoyo a la vivienda que no siempre son coherentes entre sí. Hace falta una mayor cultura de la evaluación del establecimiento de incentivos y



beneficios fiscales, a fin de determinar su eficacia para la consecución del fin para el cual fueron creados, tal como ya ha empezado a hacer la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIREF) a través de sus "Spending Reviews". La Ley de Vivienda estatal de 2023 contempla solo dos medidas tributarias, referidas al IBI y al IRPF, que pretenden apoyar al arrendamiento de viviendas, desaprovechando la oportunidad de haber utilizado a fondo otras herramientas tributarias (como, por ejemplo, la subida del IVA respecto de la actividad económica consistente en usar turísticamente viviendas). Sería deseable, aprovechar a fondo la tributación como herramienta para realizar políticas públicas de vivienda asequible, con además evaluación de sus efectos, y que las medidas tributarias estuvieran coordinadas con las que han adoptado ya muchas Comunidades Autónomas.

En este punto, tiene que destacarse que, además de las deducciones en el IRPF. Cataluña y Valencia han establecido impuestos sobre viviendas vacías. Hasta el momento, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre el primero (STC 4/2019, de 17 de enero), señalando que "entre el impuesto sobre las viviendas vacías y el IBI se aprecian diferencias sustanciales, que llevan a concluir que no estamos ante tributos "coincidentes" (STC 210/2012, FJ 6) ni "equivalentes" (STC 53/2014, FJ 3) a efectos del artículo 6.3 LOFCA" (STC 4/2019, FJ 5). Ahora bien, en relación con el posible recargo en el IBI, al cual ahora se refiere la Ley de Vivienda estatal, el TC se recuerda que la normativa catalana prevé posibles medidas de compensación a las Entidades locales, con este tenor original "[a] partir de la fecha en la cual el Estado haya realizado el desarrollo reglamentario al cual se refiere el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley de haciendas locales, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y los ayuntamientos puedan establecer el recargo sobre el impuesto sobre bienes inmuebles, la Generalitat tiene que adoptar las medidas compensatorias o de coordinación pertinentes a favor de los ayuntamientos que efectivamente hayan aprobado este recargo en ordenanza municipal" (STC 4/2019, FJ 6). Tales medidas, previsiblemente, habrán entonces de adoptarse en este caso, de acuerdo con el art. 6.3 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.





6. Del enfrentamiento entre niveles de poder público a la colaboración y cooperación fortalecidas.

<u>El Tribunal Constitucional se ha pronunciado en más de 50 sentencias a fecha de hoy sobre el reparto de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas</u>. De este cuerpo de decisiones, se pueden ya extraer conclusiones que eviten mantener esta cuestión en una innecesaria incertidumbre.

Si bien el Estado no tiene competencia en materia de vivienda, siendo esta exclusiva de las Comunidades Autónomas (de ahora en adelante, CCAA), art. 148.1.3 Constitución Española (de ahora en adelante CE) y respectivos Estatutos de Autonomía, y de los entes locales (Ley de Bases de Régimen Local de 1985, de ahora en adelante LBRL) y legislación de desarrollo y sectorial. Por otro lado, no puede olvidarse el creciente papel de la Unión Europea en el ámbito de la vivienda, sobre el cual dispone de varias relevantes competencias conexas, como hemos dicho.

En el ámbito español, una vez establecido este el punto de partida es cierto que varias competencias del Estado en otras materias han sido reconocidas por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (de ahora en adelante, TC) hasta hoy. Así, la capacidad para situar sus infraestructuras y equipamientos ordenando el territorio, su capacidad de incidencia mediante la regulación del urbanismo, tan íntimamente ligado a la vivienda, sus competencias en materia de arrendamientos urbanos, derecho de propiedad, aspectos de la construcción, política fiscal, medio ambiente, ayudas públicas y otras materias conexas. Lo cual lleva en la práctica a la existencia de un conjunto de reglas comunes en todo el Estado (legislación de arrendamientos urbanos, urbanismo, edificación, tributaria, planes de vivienda estatales...) que ya se aplican hoy en día en el ámbito de la vivienda.

Por otro lado, la jurisprudencia del TC ha apoyado con frecuencia el uso de la competencia estatal en materias vinculadas con la economía (arte. 149.1.13 CE), a veces para paralizar políticas públicas autonómicas en ausencia de política pública estatal. Esta visión predominantemente economicista de la vivienda se refleja en las sentencias dictadas hasta el momento en la materia, muchas de ellas en los últimos años. Del conjunto de estas decisiones, la competencia estatal sobre aspectos económicos está presente a menudo en las decisiones adoptadas por el TC apoyando en el Estado. Además, el Tribunal Constitucional ha declarado explícitamente que el art. 149.1.1 referido al establecimiento estatal de las condiciones de igualdad de los derechos constitucionales es de aplicación a la vivienda (STC 79/2024).



En definitiva, en un Estado descentralizado como el nuestro, un pacto político con altura de miras y a medio-largo plazo parece muy necesario. Ahora bien, si esto no es posible, dadas las circunstancias que puedan existir en el nivel político, des de una perspectiva técnica y vinculada al Estado Social y de Derecho, la buena gobernanza y el buen gobierno y la buena administración en el ámbito de la vivienda exigen una coordinación (art. 103 de la Constitución), una cooperación y una colaboración entre todos los niveles de poder administrativo, de acuerdo con la legislación vigente, para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos frente al grave problema global de la vivienda asequible y no segregada y su importante impacto en nuestras ciudades.

Todo esto, sin perjuicio de considerar que el tradicional modelo de planes de vivienda estatales con retención de fondo para su gasto estatal supone una anomalía de difícil ensambladura en el marco constitucional, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional general que niega que el poder de gasto sea en sí mismo una competencia (*spending power*). Y sin olvidar que, sin una dedicación adecuada de recursos públicos por todos los niveles implicados, en la actualidad muy por debajo de la media europea y con tendencia general, excepto excepciones, descendente en los últimos años, como hemos dicho, será muy difícil hacer realidad el derecho a la vivienda.

7. Una nueva perspectiva de la autonomía local en el contexto de los intereses supramunicipales y de la diferenciación entre municipios.

Lo que se ha mencionado en el apartado anterior nos lleva a dedicar un apartado específico al nivel de poder política y administrativo habitualmente olvidado en España: el local.

La regulación de las competencias del ámbito local, presenta problemas, que han llevado a algunas sentencias a negar la capacidad municipal para incidir sobre los tipos de Vivienda de Protección Oficial o sobre la vivienda privada vacía, es manifiestamente mejorable y ha estado históricamente poco cuidada (así, por ejemplo, la ley estatal de 2023 por el derecho a la vivienda ha prácticamente olvidado el nivel local).

Una necesaria mejora en este campo puede y tiene que reforzar la competencia y la financiación municipal en este ámbito y debe considerar los principios de proporcionalidad y buen gobierno y buena administración en la incidencia que tengan en las competencias locales las regulaciones autonómicas. Incidencia que tiene que ser considerada cuidadosamente y ser la menos restrictiva posible para conseguir los intereses generales supralocales con respeto de los locales (como señala ahora la STC 64/2025), utilizando técnicas que otorguen mayor



seguridad jurídica, como por ejemplo los Planes de Ordenación del Territorio de vivienda que han que ser diseñados con la necesaria flexibilidad y evaluación *ex post* (al respeto tengas en cuenta ahora el Plan Territorial Sectorial de Vivienda en Cataluña, aprobado finalmente al 2024 con...16 años de retraso).

Aun así, el principio de diferenciación también tiene que ser capital para establecer las obligaciones y los recursos empleados en función de la medida y las necesidades municipales, teniendo especial cuidado de la situación de los municipios rurales y de sus necesidades específicas. A la vez, la perspectiva supramunicipal e inferior a la autonómica, (como por ejemplo la metropolitana, la comarcal y la provincial) es capital y el apoyo técnico y financiero y las directrices que se puedan establecer para coordinar los intereses supramunicipales, de la mayor relevancia.

Finalmente, una reflexión sobre el nivel local y el servicio público de vivienda mencionado. A fecha de hoy no se incluye entre los servicios públicos obligatorios a prestar por los municipios, ni siquiera en los de mayor población, ningún tipo de servicio público de alojamiento asequible, ni siquiera en el caso más extremo de las personas sin hogar. Aunque deba tenerse en cuenta la necesidad de una financiación adecuada que acompañe este tipo de servicio público, lo cierto es que parece difícil no considerar el alojamiento como un servicio de equivalente importancia, como mínimo, a las bibliotecas públicas o las instalaciones deportivas de uso público previstas en la legislación local (véase el art. 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985).

8. Del exceso normativo de pobre calidad a las lagunas del ordenamiento y la mejora de la regulación.

En las últimas décadas, la emergencia habitacional y la impotencia ante la misma ha generado un gran número de cambios normativos y nuevas normas, incluyendo numerosos Decretos leyes. A pesar de que las intenciones puedan ser buenas, los resultados pueden ser muy malos: un exceso normativo provoca el caos, el desconocimiento de la normativa aplicable y, por lo tanto, la inseguridad jurídica, tanto por parte de los servidores públicos encargados de aplicar la norma (que ante la incertidumbre pueden generar la llamada *burocracia defensiva*, es decir, la parálisis administrativa para evitar el riesgo de litigaciones penales) como por parte de las personas y empresas que piensan realizar inversiones económicas.

A la vez, mientras en algunos aspectos hay una sobreproducción normativa innecesaria, en otros se producen lagunas que generan problemas graves. Es el caso, por ejemplo, del uso turístico de la vivienda, del alguiler de temporada o del



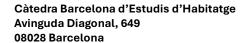
<u>alquiler de habitaciones</u>. En todos estos casos, el concepto europeo de las razones imperiosas de interés general, ya mencionado, como ha señalado el Tribunal constitucional respecto del uso turístico en su sentencia 64/2025 sobre el ordenamiento catalán, permite y exige una regulación que proteja los intereses generales y el derecho a la vivienda para residir de manera estable establemente de las personas y ponga freno a la <u>turistificación</u> incontrolada y la gentrificación y segregación urbana provocadas por la carencia de vivienda asequible mezclada en el tejido urbano.

En particular, en cuanto al alquiler de temporada, hay encima de la mesa diversas iniciativas legislativas, tanto a nivel estatal como en Cataluña. Se consideraría como óptima una regulación que:

- 1. Respete el marco competencial. De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional existente, que vincula la competencia para regular la fijación de las rentas del alquiler a las bases de las obligaciones contractuales (arte. 149.1.8 CE) todo hace pensar que la competencia para dictar una norma que sujete los arrendamientos temporales a las mismas normas que los permanentes, en cuanto al régimen de fijación de la renta, corresponde al Estado y no a las Comunidades Autónomas.
- 2. Establezca que la temporalidad debe tener causas objetivas, explicitadas en el contrato y que el arrendador pueda y tenga que acreditar, con reacciones jurídicas en caso de incumplimiento, como por ejemplo la conversión del arrendamiento en permanente, si procede, en los contratos vigentes, solicitando medidas cautelares, y sanciones administrativas.
- 3.Garantice a los arrendatarios de contratos de alquiler temporal el mismo régimen de protección aplicable a los de alquiler permanente, pudiendo las partes pactar el plazo de duración del contrato que crean necesario

Ante la proliferación normativa mencionada, hay que detener la producción normativa anárquica y proceder a aplicar los instrumentos y técnicas de la mejora de la regulación (*better regulation*) realizando <u>evaluaciones normativas</u> antes de aprobar las normas y, especialmente, una vez ya aprobadas y en vigor, para comprobar que realmente logran efectivamente los objetivos fijados y qué impactos colaterales negativos inesperados puedan estar produciendo, con el objeto de modificarlas o derogarlas.

En el caso catalán, es urgente 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.

9. La generación de un parque de vivienda asequible suficiente y estable

Hay consenso en la necesidad de generar un parque de vivienda asequible (tanto público como privado) estable. Ahora bien, será muy difícil, sin embargo, con políticas continuistas, aunque sean parcialmente corregidas, conseguirlo.

Para lograrlo, tendrían que impulsarse otras técnicas que, incluso existiendo en nuestro ordenamiento, no han sido utilizadas para el mercado residencial- sí, sin embargo, para el mercado de inmuebles con destino industrial-, como son la actuación por el sistema de expropiación para impulsar actuaciones de transformación urbanística residenciales y la adquisición de bienes inmuebles mediante tanteo y retracto, compraventas o permutas.

Estas técnicas exigen necesariamente incrementar de manera notable los presupuestos destinados a vivienda, pero también <u>que el Estado legisle, con respeto escrupuloso de las competencias autonómicas, para que las Comunidades Autónomas pudieran desarrollar más políticas públicas (dado que <u>su regulación es en manos del Estado) y que, a la vez, estas mejoren su regulación en el marco de sus competencias.</u></u>

Así por ejemplo, mejorar y facilitar la regulación legal autonómica de la delimitación de áreas de tanteo y retracto, especialmente desde la perspectiva de su inscripción en el Registro de la propiedad; facilitar y en su caso financiar la posibilidad de expropiar terrenos urbanizables para desarrollar e impulsar parques públicos de vivienda (con la creación de un fondo a imagen del francés de solidaridad urbana); mejorar la regulación que actualmente hace la ley de arrendamientos urbanos, con carácter subsidiario, de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler y de las viviendas dotacionales destinadas a satisfacer la demanda de vivienda permanente, establecer la calificación de las viviendas de protección oficial de manera indefinida, garantizar una correcta gestión de los patrimonios públicos de suelo o establecer una importante reducción porcentual del justo precio, en caso de expropiación por incumplimiento de la función social del derecho de propiedad de la vivienda establecida en la legislación autonómica.

El escaso parque público residencial existente en España es, además, muy antiguo. Por eso, es necesario poner en marcha actuaciones por todas las Administraciones implicadas para mejorar las condiciones de habitabilidad,



accesibilidad y eficiencia energética y para garantizar la seguridad y estanqueidad, así como, en general, la mejora del medio urbano.

10. La vivienda vacía y las aportaciones conductuales.

La vivienda vacía supone un problema, tanto en relación con la insuficiente oferta existente en el mercado de vivienda para residir (vulnerándose así la función social de la propiedad) como porque hace posible la generación de <u>problemas</u> de <u>inseguridad urbana y ocupaciones sin título legítimo</u>. En relación con este último problema, y a pesar de que el fenómeno dista empíricamente de ser tan relevante como otros mencionados aquí, la inmensa mayoría de ocupaciones se producen en viviendas vacías, un alto porcentaje de ellos en manos de entidades financieras.

Por eso, conjuntamente con las políticas públicas referidas al fomento de la puesta en el mercado de la vivienda vacía, y su penalización, habría que tener en cuenta las experiencias ya existentes a otros países europeos como Reino Unido y Francia, para incentivar por parte de los municipios su puesta en el mercado, sin uso de fondos públicos, mediante acicates o nudges. Se trata de una técnica vinculada a las aportaciones conductuales (behavioural insights), relacionadas con la Economía y el Derecho conductuales, cuya investigación ha dado lugar a varios premios Nobel de Economía en las últimas décadas (como por ejemplo los otorgados a Kahneman o Thaler). Acicates sin coste para el erario público, dirigidos a los sesgos cognitivos de los propietarios privados de viviendas vacías, para que estas sean introducidas en el mercado inmobiliario de manera voluntaria.