



Propuestas: ideas originales

Acceso a la Vivienda

## 0. DECALOGO DE LOS PROBLEMAS PRINCIPALES DE LA VIVIENDA Y EL SUELO

1. Desajuste oferta-demanda y déficit de vivienda nueva
2. Inflación de precios de la vivienda y pérdida de accesibilidad
3. Mercado del alquiler tensionado y poco profesionalizado insuficiente para absorber la demanda
4. Parque del alquiler social muy reducido (según OCDE, inferior al 2% del stock)
5. Conversión lenta de suelo y rigidez del planeamiento
6. Tensión en el mercado de suelo urbano que provoca encarecimiento
7. Desajuste territorial: vivienda vacía en zonas de baja demanda y escasez en áreas dinámicas (según Banco de España 400.000 viviendas vacías en ciudades con más de 200.000 habitantes)
8. Efectos de los usos turísticos y de temporada sobre el parque residencial (según Banco de España 340.000 viviendas en alquiler turístico)
9. Costes de construcción, cuellos de botella de mano de obra y productividades
10. Complejidad regulatoria y fiscal: incertidumbre, costes de transacción y repercusión en precio final
11. Otros:
  - 11.1 Necesidad de colaboración público-privada efectiva
  - 11.2 Apostar por la calidad, sostenibilidad y construcción industrializada
  - 11.3 Garantizar una dotación presupuestaria suficiente y estable
  - 11.4 Pacto de todas las fuerzas políticas y ámbitos competenciales de las Administraciones Públicas

Fuente: CNC Informe: vivienda y suelo en España. Enero 2026

✓ En la primera sesión consensuamos abrir el diagnóstico en 4 bloques alineados con el Decálogo anterior.

### 1. El desequilibrio de la oferta:

- Estamos ante un **problema de oferta** tanto de **suelo** como de **vivienda construida**
- Tras el estallido de la burbuja en 2008, la construcción de vivienda nueva se desplomó y nunca recuperó el ritmo necesario. Se presenta un déficit estimado de más de 225.000 viviendas por año (Fuente Banco de España). Aún así, no hay base estadística sólida que soporte este déficit de viviendas. Sería adecuado que se creara un instrumento estadístico institucional que aportara información sobre el déficit de viviendas.
- La OCDE sitúa a España con un parque de vivienda social en alquiler inferior al 2% del stock.
- Desde el suelo a la promoción y venta, se devengan múltiples figuras tributarias y tasas, alcanzando casi el 30% del precio de venta.
- La adjudicación irregular de las escasas promociones y VPOs que se ofertan resulta lacerante.
- El problema se manifiesta severamente en los colectivos que no tienen capacidad financiera o nivel de renta para la adquisición ni de alquiler.
- Las viviendas desocupadas se presentan como oportunidad para reactivar parte de la oferta.

### 2. Precisamos mejorar la coordinación entre Administraciones Públicas y simplificar los trámites urbanísticos,

- Aliviar la escasez de vivienda mediante medidas simultáneas en oferta y en demanda junto con estabilidad regulatoria

- ✓ En la primera sesión consensuamos abrir el diagnóstico en 4 bloques alineados con el Decálogo anterior.

### 3. Demográficos:

#### 3.1 Diversidad urbana:

- Mientras que la "España Vacía" pierde población, en otros territorios se dispara la demanda.

#### 3.2 Bolsas de Precariedad Social:

- **Jóvenes (menores de 25 años):** fuerte desajuste laboral con tasa de desempleo elevada y nivel salarial bajo. Dificultad de emancipación. Requiere sobreesfuerzo financiero y la vivienda compartida forzosa
- **Familias monoparentales (mayoría mujeres):** dependientes de una sola fuente de ingresos, registran mayores tasas de paro y mayor nivel de contratos a tiempo parcial. Amenazadas por desahucio o la pobreza energética.
- **Inmigrantes:** dificultades en términos de acceso a empleo estable.
- **Parados de larga duración:** constituyen una bolsa de pobreza crónica

### 4. Vivienda como activo de inversión:

- La entrada de grandes fondos (8% del parque en alquiler) y el auge del alquiler vacacional han transformado el mercado, desplazando el uso de la vivienda de un "derecho social" a "activo financiero".

✓ **Sesión 18 Marzo: Debate abierto de estos temas y otros aportados por el Grupo de Trabajo**

### **A) Papel de las Administraciones Públicas**

**A1)** Cómo se podría conjugar el papel **intervencionista** (derecho constitucional), con el papel **liberalizador** (libre mercado y de derecho a la propiedad privada).

**A2) Ley del Suelo**, aspectos se preciaría mejorar.

1. seguridad jurídica del planeamiento;
2. agilizar la gestión acortando los plazos de concesión;
3. flexibilizar su uso según nuevas necesidades;
4. declaración responsable e impulso de la digitalización de expedientes;
5. adaptación al cambio climático y criterios de sostenibilidad;
6. regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y plantear que las administraciones no pudieran vender el suelo.
7. plantear que el patrimonio inmobiliario del ejército pase a formar parte del patrimonio del Estado
8. cómo gestionar el suelo clasificado, pendiente de desarrollo, sin urbanizar, carentes de identidad y de servicios básicos.
9. cómo se pueden gestionar las sinergias en los entornos regionales cercanos (efectos frontera) y en los corredores del AVE.
10. suelos calificados por el planeamiento con equipamientos públicos para destinarlos exclusivamente al alquiler social de colectivos en bolsas de precariedad

✓ **Sesión 18 Marzo: Debate abierto de estos temas y otros aportados por el Grupo de Trabajo**

## **B) Vivienda en Alquiler**

**B1)** Cómo conjugar la necesidad de vivienda pública en alquiler y proteger la rentabilidad del inversor.

**B2)** Cómo equilibrar y armonizar el alquiler de larga duración con la oferta de **alquiler temporada o de uso turístico**.

**B3)** Cómo usar los índices de precios en **zonas tensionadas y en bolsas de precariedad social** para:

- a) evitar incertidumbres;
- b) equilibrar la oferta de viviendas en alquiler;
- c) adecuar los índices con poder adquisitivo y el % de ingresos del inquilino destinado al alquiler (no destinar más del 30%);
- d) distinguir las viviendas según las diferentes categorías de valor.
- e) Impulsar el patrimonio público de vivienda en alquiler

**B4)** **Impulsar Viviendas Públicas de Alquiler** a precio asequible (VAPAS) desde la gestión directa de las Administraciones Públicas como arrendadores

✓ **Sesión 18 Marzo: Debate abierto de estos temas y otros aportados por el Grupo de Trabajo**

### C) Modelo de Parque Público

**C1) Cumplimiento de la Agenda Urbana Española** para alcanzar sus objetivos 2030

**C2) Cómo mejorar la promoción de vivienda social permanente** para que los planes no queden en declaración política de intenciones.

**C3) Impulsar medidas para facilitar la entrada de hipotecas** para la vivienda habitual (avales públicos, exenciones fiscales, ..)..

**C4) Planes de las Administraciones Locales** para lanzar la construcción de viviendas protegidas no especulables. Gestión pública directa en la promoción de parques permanentes.

### ✓ **Propuestas: Ideas originales aportadas por el Grupo**

1. **Creación de un modelo de parque público** a largo plazo, no es la solución actual, pero es una apuesta de futuro para las siguientes generaciones. Dotemos a la ***Agenda Urbana Española*** de un plan para el futuro y una promoción de vivienda para que puedan acceder a la vivienda las personas con limitados recursos o en bolsas de precariedad. Y debe ser fruto de un Acuerdo de Estado. asegurando que el suelo sea público, aunque sea gestionado por terceros.
2. **Oportunidad de crear VPO reescalando/recreciendo alturas con modelos de incentivación** a la ocupación y con mejoras de rehabilitación de toda la comunidad de vecinos regulando la especulación por notas registrales. VPO en vertical revirtiendo plusvalías condicionadas a la rehabilitación de edificios
3. **Plan de choque de incremento de la vivienda dotacional** de titularidad pública y de uso temporal o rotatorio mientras dure la necesidad para generar soluciones habitacionales junto a dotaciones e incluso reutilizar terrenos dotacionales para hacer VPO.
4. **Creación de una Agencia Pública de Alquiler** que marca un política nacional de alquiler aflorando las casas vacías con un doble efecto, por una parte, creación de tasas municipales frente a las casas vacías y garantizar por la Agencia Pública de Alquiler un alquiler seguro y a precios asequibles.
5. **Estructurar una solución jurídica para facilitar los tramites hereditarios**, especialmente en el ámbito rural, y puedan emerger casas con alquileres adecuados en los entornos rurales cercanos a las grandes ciudades.

### ✓ Propuestas: Ideas originales aportadas por el Grupo

6. **Apostar con medidas financieras que ayuden a la promoción y desarrollo de soluciones de construcción industrial.** Estableciendo un acuerdo con entidades bancarias para facilitar la construcción más rápida y adecuada de soluciones de VPO con construcción industrial.
7. **Activar la Rehabilitación con proceso de control** con cargas registrales para repercutir la rehabilitación en los propios inmuebles y además acelerar la rehabilitación como un proceso finalista y no transaccional.
8. **Establecer una campaña de creación de alquileres compartidos con viviendas de personas mayores solas.** Combatiendo la soledad no deseada y posibilitando soluciones intergeneracionales de coliving sobre parque de vivienda ya construida y con garantías de alquiler compartido.
9. **Cambio de los precios de referencia de la normativa de las zonas tensionadas** para posibilitar una verdadera clasificación bajo criterios de valoración haciendo que las zonas tensionadas tengan un valor clarificador del alquiler.
10. **Seguir combatiendo el mercado de la vivienda turística y alquiler por temporada** con análisis urbanista en las grandes ciudades y posibilitar la recalificación en diferentes zonas no centrales para crear viviendas en oficinas y locales cerrados de poco valor como comercio tradicional.

# ANEXO 1 - Mejores prácticas de gestión vivienda pública en Europa

## 1. Austria, Propiedad pública

- Actuación masiva por parte de los ayuntamientos propietarios (**24-30%** del parque)
- Acceso universal y ausencia de segregación
- Mezcla social evitando segregación por renta (75% de la población)
- Alquileres bajos

## 2. Países Bajos. Regulación segmento medio

- Parque vivienda pública más grande de Europa, **35%**
- Regulación estricta por sistema de puntos para regulación de alquileres según la calidad y servicios de la vivienda.
- Limitación de precios con topes máximos

## 3. Dinamarca

- Parque vivienda pública del **20%**
- Acceso universal para fomentar la mixtura social
- Cooperativas fuertemente subvencionadas sin fines de lucro (Almendolig) que representan el 7% del mercado con precios regulados para evitar la especulación
- Regulación estricta del alquiler privado en base a la calidad y costes del edificio
- Exigen que el 25% de las nuevas promociones sean con destino social

## ANEXO 2 - Fuentes legislativas

Las competencias de vivienda están transferidas a las CCAA que disponen de leyes propias

**Constitución Española (Art. 47):** Establece el derecho a una **vivienda digna y adecuada** y la obligación de los poderes públicos de impedir la especulación.

**Ley de Vivienda (BOE el 25 de mayo de 2023. Ley 12/2023):** Es la primera norma estatal que desarrolla el derecho constitucional y regula conceptos como las **zonas tensionadas, los grandes tenedores y el índice de precios**, para financiar y coordinar las políticas de vivienda con las Comunidades Autónomas

**Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Real Decreto Legislativo 7/1994, de 24 de noviembre, reformas 2013 Ley 4/2013, 2019 Ley 7/2019 y reforma 2023 Ley 12/2023:** Normas que rigen los contratos de alquiler entre particulares (duración, fianzas, prórrogas). La versión actualizada incluye las reformas de 2023 (BOE).

**Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 (BOE 19/2022):** regula las subvenciones para el alquiler, la rehabilitación y el acceso a la vivienda para jóvenes.

**Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:** Regula la clasificación del suelo y las valoraciones inmobiliarias.