



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2024

XV LEGISLATURA

Núm. 199

Pág. 1

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a ISABEL MARÍA BORREGO
CORTÉS

Sesión núm. 7

celebrada el miércoles 23 de octubre de 2024

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda (número de expediente 46/000002):

- Del señor Fernández Fernández (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000157) 2
- Del catedrático de Derecho Civil, fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili (Nasarre Aznar). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000158) 15

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 2

Se abre la sesión a las seis y veinte minutos de la tarde.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA (número de expediente 46/000002).

— **DEL SEÑOR FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ (ARQUITECTO, URBANISTA Y PROFESOR DE URBANISMO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000157).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenas tardes.

Se abre la sesión de la Comisión de Vivienda con el objeto de celebrar las comparencias para informar sobre medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda.

En primer lugar, quiero agradecer a don Gerardo Roger Fernández, arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo, que se haya prestado a estar aquí con nosotros para exponernos su punto de vista y su disposición para informar a la Comisión. Nos ha facilitado documentación en los días anteriores, cosa que le agradecemos.

Tiene usted la palabra por un tiempo aproximado de veinte o veinticinco minutos, lo que usted vea. Muchas gracias.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): Muchas gracias, presidenta.

Buenas tardes a todos y a todas. Para mí es un placer venir a explicarles mi posición personal y profesional en el tema de la vivienda. Yo soy arquitecto urbanista, como ha dicho la presidenta. Estaba comentando que hace unos días me sorprendió pensar que llevo ya cincuenta años en esto. No me lo creo, porque no se nota.

Para los que no me conozcan, les definiré un poco mi perfil, aunque no les pego la paliza. Yo soy de Oviedo, soy carbayón, pero empecé a trabajar en Almería. Hice el plan general de Almería del año 1982, que se terminó en 1986, con todo el tema del tratamiento de la Rambla y el paseo marítimo. Estuve como gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería gestionando el plan. Luego estuve en la Dirección General de Urbanismo de la Generalitat Valenciana hasta 1996. Hicimos la ley urbanística valenciana, con la apertura al régimen de libre empresa, licitador, rehabilitador y todas esas cosas. Luego intervine en seis o siete legislaciones autonómicas, como las de Castilla-La Mancha o Extremadura, con los mejores expertos y primeras figuras del Derecho urbanístico español, Luciano Parejo, Ángel Menéndez Rexach, y también en media docena de leyes, en la Ley del Suelo del Estado y en el régimen de valoraciones. En palabras de Luciano Parejo, yo soy «arquigano». Yo le digo: Pues tú serás «argotecto». Eso me ha proporcionado una visión transversal muy amplia del mundo del urbanismo y de la vivienda que me permite tener respuestas argumentadas a los problemas. Como llevo cincuenta años reflexionando sobre este tema, creo que tengo bastante diseñadas las posibilidades de salir de este problema enorme que tenemos en España con la emergencia social de la vivienda.

Les he preparado unos apuntes sinópticos muy sintéticos de mi intervención y un par de artículos que me publicaron hace poco en el *Levante* de Valencia sobre el tema que nos ocupa y que me sirven un poco de referencia.

Tengo veinte minutos; a ver si termino a las ocho menos cuarto, porque tengo que irme, ya que mi tren sale a las ocho y media, y de aquí a Chamartín hay un tiempo. De todas formas, si tienen más preguntas que hacerme y hay que volver otro día, lo haré gustoso, porque sobre urbanismo me encanta contrastar opiniones e ideas.

Dicho esto, empezamos. Voy a intentar ser lo más sintético posible e ir a los pantallazos, como dicen los amigos sudamericanos.

Es importante señalar, sobre todo para los que defendemos la Transición española como un ejercicio político muy positivo, sin perjuicio de que fuera mejorable, que en política de vivienda nos diferenciamos muy mucho de cómo se resolvía el problema de la vivienda en Europa. En Europa central, en la Europa de posguerra —o mejor de posguerras, porque algunas naciones empezaron después de la Primera Guerra Mundial—, intentaron resolver el problema de la vivienda con la creación de parques públicos de vivienda permanentes y estables en un porcentaje importante. En España, no; en España —además, creo que fue asumido por todos los partidos políticos desde la Transición— se planteó que el problema de la vivienda se resolviera a través del apoyo a la musculatura privada, que fueran los promotores privados los que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 3

construyeran las viviendas. Como a la famosa VPO se le ponía un precio tasado oficial, de media un tercio por debajo del valor del mercado libre de la zona, ¿qué hacían los poderes públicos? Pues subvencionaban al promotor con una parte, le daban unas ayudas, y al adjudicatario se le daba también una ayuda para llegar. Luego hay un tema que será debatible en la sala, pero que a mí me parece un error enorme, que es la posibilidad de descalificar la vivienda protegida al cabo de un tiempo, quince o veinte años, para venderla y sacarla al mercado libre. Así se actuó y se sigue actuando prácticamente desde entonces. ¿Qué hemos hecho? Hemos hecho en total unos 6 millones de viviendas desde la Transición hasta ahora, pero nos quedan 300 000, porque el resto se han pasado al mercado libre tirando por la ventana el esfuerzo económico que los poderes públicos y las administraciones hicieron en este tema.

¿Qué problema tenemos? Afortunadamente, desde mi punto de vista, tanto los medios de comunicación como ustedes, los partidos políticos, los empresarios y la sociedad, los ciudadanos, han tomado la vivienda como un aspecto fundamental en el *ranking* de los problemas españoles. Así, todos conocemos que en España tenemos un 2,5% de viviendas sociales —un 2,5% respecto a las viviendas principales—, que son unas 300 000 viviendas, mientras que en Europa la media es de un 9,5%; en Bélgica es el 30%, y en Austria es aproximadamente el 20%. ¿Eso qué supone? Que, si hubiéramos seguido la política centroeuropea del siglo pasado, de los últimos cien años, hoy deberíamos tener 2,5 millones de viviendas públicas permanentes en alquiler social, pero tenemos 300 000. O sea, tenemos un déficit de 2 millones de viviendas, en números redondos, respecto a lo que fijan las medias centroeuropeas.

Por otro lado, el criterio que se utilizó durante la Transición fue a la venta. O sea, de todas esas viviendas, como ya les he dicho, se planteaba la reventa al cabo de quince o veinte años. Yo creo que esto viene —y esto es una opinión absolutamente personal— de ese impulso que desde el franquismo —cuarenta años de Dictadura— se dio al régimen de ventas. ¿Recuerdan ustedes aquella frase del colega arquitecto falangista en aquel momento, de los años cincuenta y tantos, de José Luis Arrese, que era: españoles antes propietarios que proletarios? Ese tema de impulsar la vivienda y la compra de vivienda como una hucha se ha quedado incrustado en el imaginario social español, mientras que en toda Europa normalmente se apuesta por el alquiler. Yo vivo en Valencia y, ahora, los alemanes dicen que ellos viven en alquiler; eso sí, se compran una casa en Cullera, o no sé dónde, para pasarse el veraneo, pero viven en alquiler y con sus excedentes económicos compran acciones de la Mercedes o no sé qué, con lo cual además revitalizan la economía. En España seguimos teniendo este prurito de la venta. Por lo tanto, nuestro cambio fundamental respecto a Europa ha sido que nos hemos dedicado a hacer vivienda protegida, que se descalificara al cabo de un tiempo, pero no había un ahorro, no había una caja de ahorro de vivienda pública que permitiera dar respuesta a los problemas de las viviendas.

Es obvio que conocen ustedes el tema de la explosión de la burbuja. En 2007 y 2008 nadie pensaba que la Lehman Brothers iba a explotar y nadie imaginaba la crisis financiera e inmobiliaria que se produjo en toda España; en España y en toda Europa, y en Estados Unidos también. Luego vino la pandemia, las guerras, etcétera; todo eso ha supuesto que el sector inmobiliario ha caído y el sector empresarial español medio ha desaparecido. No hay sector empresarial potente, quedan solo pequeños y medianos promotores. Hoy, los inmobiliarios fundamentales son las entidades financieras, que son los que se han quedado con la mayor parte de los activos en dación de pago, porque no pudieron devolverles los créditos, etcétera. El problema es que con esta crisis ha habido una precariedad salarial, una inseguridad laboral. Hoy, una gran mayoría de los españoles están entre los 1000 y 2000 euros, los mileuristas, bimileuristas. Yo suelo utilizar como referente el salario mínimo interprofesional, que son 1100 euros hoy, que como son catorce pagas, son aproximadamente 1300 euros al mes. Pues la mayoría de los españoles, españoles o empadronados, que tienen ingresos en España están entre 1000 y 2000 euros —saben ustedes perfectamente el esfuerzo económico que pueden hacer— no deben destinar más del 30% de sus ingresos a la vivienda. Por lo tanto, hay una gran mayoría de españoles cautivos de no poder pagar más de 300, 400 o 500 euros al mes de alquiler, o de hipoteca en su día, porque más o menos equivale, pero vamos a hablar del alquiler por los parques públicos.

El problema es que ahora ya la situación es terrible. Hoy leía en el periódico que el Fondo Monetario Internacional dice que ya superamos a Estados Unidos, que vamos los primeros en el ranking del PIB. Que en la vivienda en España estemos volviendo al alquiler de una habitación con derecho a cocina —yo recuerdo esa frase que los que ya peinamos rubio utilizábamos— es terrible, es terrible. Va a volver otra vez Pío Baroja aquí a escribirnos cosas. Esto hay que solucionarlo de una puñetera vez, no puede ser. Yo estoy muy satisfecho por lo que les decía antes, que veo cada vez más que la preocupación política, social, mediática, etcétera, en este tema es importante.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 4

¿Qué políticas creo yo que hay que aplicar para resolver el problema, que les adelanto que desde mi punto de vista existen y son plausibles? Ahora les diré en qué sentido creo que deben de ir. Primero, tenemos unas a corto o medio plazo, a tres, cuatro años, pero, claro, los parques públicos de viviendas en alquiler modelo Europa, entre que se hacen las viviendas de obra nueva, etcétera, pasan tres años. Por lo tanto, de los parques públicos de alquiler se empezarán a ver resultados, si se empezasen ya, en el 2027 o el 2028. Y de aquí al 2027 o al 2028, las primeras medidas son trabajar sobre el patrimonio público existente, sobre las viviendas existentes para poder ponerlas ya a precios asequibles. Fundamentalmente me refiero a los activos, a los contingentes de vivienda pública existentes, sobre todo de la Sareb; o sea, la Sareb tiene que poner esto a disposición inmediatamente. Pero también las entidades financieras, que tienen mucho —y ahora ya vamos a lo privado—; he dicho la Sareb y otras instituciones públicas que pueda haber, sea Defensa o sea quien sea, que tengan viviendas, pero desde lo privado, las entidades financieras son muy importantes, porque tienen un enorme paquete de viviendas y los privados también. ¿Cómo les incentivamos a hacer eso? A base de ayudas a la rehabilitación, que yo planteo que podrían ser a fondo perdido, siempre que se pongan en alquiler a precios asequibles: 400, 500, 600, 700 euros. Todas estas son medidas coyunturales.

Otras medidas pueden ser limitar los crecimientos de los alquileres, el famoso topar los alquileres, pero yo creo que eso es una medida que lo más que puede conseguir es, como pasó en Cataluña, que baje un poco. A mí personalmente, que una vivienda que se alquila a 1000 euros al mes baje a 900 me parece muy bien, pero lo que necesitamos son tropecientos mil a 300 euros y eso no lo van a conseguir los topes, ¿no? Por lo tanto, estas son medidas coyunturales a tres o cuatro años, igual que las fiscales, igual que incentivar la vivienda vacía, incentivar o penalizar para que las pudieran sacar. Pero a mí lo que me interesa más son las medidas estructurales, a medio y largo plazo, que yo fijo —apunto— a cuarenta años. Si tenemos un déficit de 2 millones —esto lo tienen en los papeles que les he enviado— en números redondos, a cuarenta años, dos generaciones, no está mal; pueden ser cincuenta, pueden ser treinta, puede ser lo que sea... Seguramente la marcheta —que dicen en Valencia— de la dinámica económica, histórica, social, etcétera, hará que esto se reajuste, ¿no? Pero bueno, de media, cuarenta años. Eso supone 50 000 viviendas al año; de los 2 millones, son 50 000 viviendas al año. ¡Qué barbaridad!, ¿50 000 viviendas públicas se van a hacer? Pues no es una barbaridad.

En las décadas de 1980 y 1990, antes de la burbuja, bueno, no sé si saben, hay una ratio, que es la demanda endógena de vivienda de primera residencia —no de chalés ni de segunda residencia—, en España y en Europa, de siete u ocho viviendas por cada mil habitantes/año. O sea, en España, 300 000 viviendas, la media de construcción al año, 300 000 viviendas. En Valencia, 30 000, ¿eh?, como somos el 10%. Durante las burbujas saben ustedes que se hicieron hasta 650 000, ¡el doble!, y más del doble. Por cierto, ahora se están haciendo menos de un tercio, 80 000 o 90 000. O sea, la caída ha sido tremebunda. De aquellas 300 000 que se hicieron en momentos previos al *boom* del desarrollismo de la década prodigiosa que yo llamo, de 1998 al 2007, de esas 300 000, 100 000 eran protegidas. Por lo tanto, no estoy planteando ninguna historia rara que no se pueda hacer. Si esas 50 000 se hacen entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, yo apunto: que la Administración General del Estado haga la mitad, 25 000, las otras 25 000 que las hagan las comunidades autónomas, que tocan a 1500 por comunidad, que tampoco es nada del otro jueves, ¿no?

Fíjense que, por lo tanto, con esto, a los cuarenta años podríamos tener absorbido el déficit, pero ¿cómo se ejecuta? Yo llevo muchos años trabajando en la gestión, en esto de cómo se hace, cuánto cuesta y quién lo hace. Hay dos formas de ejecutarlo, la famosa y tradicional —que es la única que se está empleando en términos generales— colaboración público-privada, que sean los privados, el empresario, el que lo hace. ¿Cómo se hace la colaboración público-privada? Los poderes públicos le aportan al promotor el solar gratis, no tiene que comprar nada; o sea, eso es un chollo para los promotores. Olvídense usted de andar buscando a Pepita a saber si compra no sé qué, no; se lo pone la Administración y usted lo construye y lo explota durante equis años hasta que amortiza el tema, y luego revierte el edificio construido a la Administración. Esto supondría cincuenta, sesenta o setenta años.

¿Y eso qué resultados da? Da resultados de alquileres de 900, 1000, 1100, 1200 euros al mes, que es lo que está... en todos los planes VIVE que se están desarrollando en España en todos los lados, y se llamen Plan VIVE o se llamen como se llamen, los resultados de las rentas de alquiler son estos. Y yo digo: muy bien, hemos resuelto el problema de aquellos ciudadanos españoles que ganan al año 3000 o 4000 euros, que son los que pueden pagar el 30%. Pero para todos los mileuristas y bimileuristas, a esos que les den morcilla, esos no llegan ahí. Porque hay que recordar que el promotor inmobiliario, cuando entra a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 5

construir esto, le dan el solar, pero él para construirlo —como yo les digo a mis alumnos: no hay empresarios sin fronteras— tiene que meter un 8 o un 10% de beneficio; y el coste financiero de los bancos viene a ser un 10% o un 12%. Con eso le salen los 900, 1000, 1200 euros al mes. Bueno, hemos resuelto el problema del derecho a la vivienda de las clases medias, pero las clases medias bajas y las clases de trabajadores y los mileuristas no lo tienen resuelto. ¿Cómo se puede resolver eso? Con gestión pública directa, ¡gestión pública directa!, como llevan haciendo desde hace un siglo en Europa.

Sencillamente hay que crear sociedades públicas de gestión y de promoción que trabajen con dineros públicos. Si realmente nos creemos que la vivienda es el quinto pilar del estado del bienestar, pues habrá que hacer algo parecido con el resto de los pilares del estado de bienestar. Si para universidades o para hospitales, etcétera, prevemos tropecientos mil millones, que además son a fondo perdido, para la vivienda no habrá que poner tanto; hay que poner una cantidad mucho más pequeña, pero que no supone un gasto, es una inversión. Porque el dinero para hacer una universidad o para hacer un hospital no se recupera, y aquí sí se recupera con las rentas mensuales; tardaremos treinta años o cuarenta en recuperarlo, pero se recupera. O sea, es una inversión social. Para eso se necesitan, por lo tanto, unos recursos públicos que los pone la Administración pública, que en este caso la única banca pública, entre comillas, que no es una banca, es el ICO, los institutos financieros autonómicos, porque con esta gestión directa por parte de la Administración como promotor público con estas sociedades, el coste es cero, el coste del suelo es cero, el beneficio empresarial es cero, porque la Administración no tiene por qué ganar perras, lo que busca es la rentabilidad social, y el coste financiero es un 3,5, hablando del ICO o hasta del BEI. Con eso, los apartamentos de un dormitorio o dos salen a trescientos, trescientos y pico euros; y de dos dormitorios, seiscientos. Y con el retorno de la inversión a treinta o cuarenta años. O sea, ¡no se pierde un euro! ¿Qué se necesita? Gestión pública. Y aquí reconozco con toda sinceridad y franqueza que yo no sé qué regomeyo tiene la Administración española a la gestión pública; es que le da no sé qué eso de convertirse en promotor público. Bueno, es que aquí no queda más remedio que hacerlo, porque si no, todos los mileuristas se van a ir a hacer puñetas, con perdón. Por lo tanto, esa es la gestión pública que habría que hacer por parte de una sociedad pública.

Esto se podría hacer, bueno, se podría, no, yo creo que se debería hacer: un pacto de Estado a cuarenta años entre todos los partidos políticos. Que las comunidades autónomas repartiesen, no sé, yo he puesto 50% el Estado, el otro 50% las comunidades autónomas, lo que sea, la raíz cuadrada de 28, lo que acuerden. Lo ideal sería dividir esos cuarenta años en diez programas cuatrienales, que es un poco la tradición que tenemos en este tema.

¿Qué inversión pública lleva esto? Porque a mí me interesa saber cuánto cuesta esto. Yo valoro la vivienda media a un coste de 100 000 euros, a 1500 euros el metro. La vivienda de 50 o 60 metros de un dormitorio será más baratita, la otra, tal... Una media de 100 000 euros. Los catalanes me parece que habían puesto ochenta y tantos mil, eso ya habría que ajustarlo, Pues 100 000 euros por vivienda son 5000 millones al año en las 50 000 viviendas. De esos 50 000, 2500, si nos repartimos *fifty-fifty* con las comunidades autónomas, serían 2500 millones para el Estado y 150 millones de media por cada una de las comunidades autónomas. Yo creo que son importes muy plausibles. De hecho, hoy el ICO tiene cuatro mil y pico millones ya planteados para este tema. Por lo tanto, son plausibles y, sobre todo, repito, que se recuperan, que esto no es a fondo perdido; se van recuperando.

¿En qué tipos de suelos —y voy terminando ya—? Hay un dicho que soltamos mucho los veteranos roqueros del urbanismo, que es: la mejor política de vivienda es una buena política de suelo. Si no hay suelo, no hay vivienda. Y si no hay suelo para vivienda protegida, para vivienda asequible, no podrá haber vivienda. Hay dos tipos de suelo: uno, el tradicional, que es el suelo para la vivienda de protección oficial, de protección pública o como lo queramos llamar. Saben ustedes que esto es una cesión que reciben los ayuntamientos gratis —de media el 10%, puedes llegar hasta el 20% con la legislación estatal— para hacer vivienda protegida. Durante todos estos años, muchos se vendieron a la remanguillé, otros ya están edificadas, quedan pocos; o sea, la cantidad de suelo para VPO que tenemos en España es muy limitada y el que pueda haber va a ser también muy limitado, porque con la explosión de la burbuja saben ustedes que las actuaciones inmobiliarias más importantes se están haciendo dentro de la ciudad consolidada, urbanizaciones; aquellas que vimos en la década prodigiosa de dos mil viviendas y campos de golf, eso se acabó; contadas con los dedos de una mano vamos a ver esas cosas. Por lo tanto, nuevas urbanizaciones de las que saldría el suelo para VPO van a ser escasas.

Sin embargo, hay otro tipo de suelo poco conocido, pero que ya se está conociendo —y llevamos unos cuantos profesionales en esta historia desde hace un montón de años, yo, entre ellos—, para lo que se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 6

suelen llamar viviendas dotacionales, alojamientos dotacionales. En Valencia se llaman equipamientos residenciales, me parece. Estos son alojamientos, viviendas dotacionales que se pueden construir en aquellos suelos calificados por el planeamiento para equipamiento público, quiero decir todos esos suelos para hacer escuelas, para hacer hospitales, centros de salud o centros de cultura, no sé, todas las leyes dicen: «... y para cualquier otro uso de interés social». De interés social pueden ser alojamientos para menos de 35, para más de 65. Así está, por ejemplo, en Valencia, para violencias de género, para víctimas de desahucios, etcétera, que son rotatorios. Cada cinco años hay que fijar un plazo, cada cinco o seis años hay que modificarlo. Fíjense que estas viviendas son demaniales porque esto es un equipamiento, es, por lo tanto, uso de dominio público. No se puede vender, esto sí que se plantea solamente en alquiler. A veces me dicen: Hombre, pero si voy a hacer viviendas donde hay un colegio, me cargo al colegio. No, lo primero, te podrás cargar el colegio si es que no es necesario.

Les doy un dato —lo dio el Ayuntamiento hace unos meses—: en Valencia capital, en la ciudad consolidada, hay 500 000 metros cuadrados de suelo públicos, 50 hectáreas calificadas para uso escolar criando malvas. Claro, no hay crecimiento vegetativo, crece la ciudad con los abuelitos y no sé qué, pero no nacen niños. Entonces, por una parte, eso se podía destinar a vivienda dotacional en vez de escolar, y ya les advierto que toda esta parcela (**levanta un teléfono móvil en posición horizontal**), que es dotacional para hacer un colegio a lo mejor, ¿qué impide que a partir de la primera planta...? O sea, toda la planta, toda la parcela para hacer colegio, y a partir de la primera planta, en una doble crujía de 14 metros de fondo, hago cuatro plantas de viviendas dotacionales, que son equipamientos, equipamiento con equipamiento; en régimen de propiedad horizontal. ¡Ningún problema! Y suelos dotacionales en España hay por un tubo, de actuación inmediata si se quiere, de actuación inmediata. Prácticamente todas las leyes autonómicas, incluso la ley del Estado, ya lo tienen regulado, por lo tanto, se podrían aplicar aquí. Ese es el gran nicho de actividad, que además evita la segregación social del espacio, porque los suelos dotacionales están al lado de la Plaza Mayor y en otros muchos sitios; puedes tener viviendas al lado de la Plaza Mayor y por toda la ciudad. Evitas la segregación social del espacio y la gentrificación. Por lo tanto, como ven, hay un nicho de actividad enorme.

Termino —no sé si me he pasado cinco minutos—. He estado escribiendo las conclusiones en el AVE esta mañana y lo que me parece fundamental, pero absolutamente fundamental, es crear sociedades públicas de promoción tanto en la Administración General del Estado como con las comunidades autónomas para poder colaborar conjuntamente. Asimismo, la disposición de recursos públicos suficientes tanto del ICO como de los ICO análogos en las comunidades autónomas, siempre teniendo en cuenta que es retornable, que no es un gasto a fondo perdido. También me parece fundamental un pacto de Estado, por ejemplo, a cuarenta años vista —no queda más remedio—, por lo menos de los partidos mayoritarios, ¿no?, pero yo creo que de todos. Y les pongo el ejemplo de Viena —les comento los artículos de la última vez que estuve mirando—, les recomiendo que los que no hayan ido a Viena, por favor, vayan. Cogen el metro y la línea 4 y van al final, al Karl Marx-Hof. Tiene cien años, es para quitarse el sombrero ese que tengo por ahí siete veces; poco más de 500 euros están pagando 1200 viviendas que hay allí desde hace cien años. Se te caen los palos del sombrero, por no decir otras cosas. ¡Por favor, ¿y en España qué hacemos, coño?!

Bueno, pues es importante, por lo tanto, concertarlo con las comunidades autónomas y demás, es muy importante y sé que es uno de los temas más debatibles, que la calificación de la vivienda sea permanente. Si son de alquiler, siempre será permanente, ¿no? Por cierto, no les he comentado que yo no soy enemigo de que todas las viviendas sean de alquiler. Pienso que arrastramos ese prurito del franquismo de que todo tiene que ser en propiedad. A mí no me importa y me parece bien que haya un 15%, un 20, un 30% que se pueda vender de los parques públicos de vivienda, pero el gran contingente debe ser vivienda de alquiler, que mantenga el precio con el IPC o lo que sea a lo largo de los años. Y añado la disponibilidad de los suelos, tanto de los suelos para equipamiento como los de VPO.

Y quiero finalizar con un tema muy importante que puede ser colateral, pero es todo el tema de la legislación de suelo. Tenemos pendiente la reforma de la ley del suelo. Hoy la situación de vulnerabilidad de los planes generales de urbanismo es muy potente, y a los hechos me remito, porque siguen declarando nullos montones de planes. Eso hay que resolverlo, hay que darle seguridad jurídica, porque si el plan general se va a hacer puñetas, el suelo se va a hacer puñetas, por lo tanto, las viviendas se van a hacer puñetas. Por lo tanto, es importante que eso se resuelva. Me pasaron hace tiempo una reforma que se había pactado con —no sé si hay alguien aquí del Partido Nacionalista Vasco— el PNV, que me parecía bien. En cualquier caso, son temas técnicos que se pueden resolver, desde mi punto de vista. Yo creo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 7

no hay ningún componente ideológico raro para poder romper el tema y es fundamental que esto se apruebe cuanto antes.

Muchas gracias. Hasta y media pasadas estoy a su disposición y si hace falta más tiempo, la semana que viene o la otra vengo un día entero. Gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Fernández Fernández, por su intervención.

A continuación, tomarán la palabra los grupos parlamentarios por tiempo de cinco minutos para que luego usted les pueda contestar.

Antes de dar los turnos de palabra, quiero decirles que no tenemos traducción, aunque la ha pedido algún grupo, no hay traducción al catalán, así que ténganlo en cuenta. **(El señor Sastre Uyá pide la palabra)**. ¿Sí?

El señor **SASTRE UYÁ**: Perdone, presidenta, ¿ha dicho cinco minutos?

La señora **PRESIDENTA**: Cinco minutos.

El señor **SASTRE UYÁ**: Ah, es que pensábamos que era menos.

La señora **PRESIDENTA**: Cinco minutos, si ustedes quieren agotarlo.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Arratsalde on. Buenas tardes y bienvenido, señor Fernández.

Hoy teníamos un día intenso con los temas de vivienda, porque hemos tenido en el Pleno la comparecencia de la ministra, por lo tanto, está bien que usted nos haya aclarado más sobre el tema; creo que coincidimos en el diagnóstico y en mucho de lo que usted ha dicho hoy aquí. El problema de la vivienda se basa en que tenemos una crisis habitacional y no se va a solucionar de la noche a la mañana, porque, como usted bien ha dicho, no se ha invertido lo suficiente, no se ha cuidado el parque público de vivienda protegida, por lo tanto, no tenemos un parque suficiente como para hacer frente a la demanda.

También usted ha dicho, y en eso coincidimos con su diagnóstico, que verdaderamente las que tienen mayor problema son las familias y las personas más vulnerables para acceder a la vivienda, y puede que consigamos, como ha dicho, con la colaboración público-privada, incluso si acertáramos en las medidas, sacar un parque mínimo, aunque sea de alquiler, y aunque no a breve tiempo, porque la demanda es muy grande y la oferta es mínima. Pero las personas más vulnerables, desde luego, las personas que llegan justas al final de mes y sobre todo los que se van a empezar a emancipar ahora, tienen muchas dificultades para acceder a la vivienda porque van a tener que compartirla. Yo creo que van a tener que vivir como estudiantes o trabajadores compartiendo vivienda, como usted ha dicho, como se hacía hace muchos años, porque no hay vivienda para todas las personas. ¿Usted qué valoración hace de la retirada del mercado del alquiler de vivienda? O sea, ¿se ha retirado vivienda del mercado del alquiler?

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): No la entiendo.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Igual no lo he explicado muy bien, estoy un poco densa ya.

A nuestro entender, se ha retirado vivienda del mercado de alquiler.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): Ah, la que se retira del alquiler.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Sí. Y hay informes que avalan que los propietarios las están retirando por inseguridad jurídica. ¿Usted qué medidas cree que se deberían tomar para dar mayor seguridad a esas personas que tienen vivienda, para que la pongan en el mercado del alquiler? Y también ¿qué es lo que tenemos que hacer o cómo tendríamos que legislar para que los inquilinos tengan más seguridad a la hora de alquilar una vivienda?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

¿Por el Grupo Parlamentario Junts per Catalunya? **(Denegación)**. No interviene.

Por el Grupo Plurinacional SUMAR, tiene la palabra el señor Guijarro. Gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 8

El señor **GUIJARRO GARCÍA**: Muchas gracias, señora presidenta. Buenas tardes, compareciente, un gusto tenerle aquí, señor..., no sé si llamarle Fernández, Roger...

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): Como quiera. Respondo a todo.

El señor **GUIJARRO GARCÍA**: Bien, perfecto. Pues don Gerardo, si puede ser. **(Risas)**. Bien, le voy a llamar don Gerardo.

Es muy interesante lo que hemos escuchado de usted. Estaba comentando aquí con mi compañero después de haberle escuchado un par de frases, y perdóneme el sarcasmo, pero bienvenido al club de los peligrosos izquierdistas. Porque, claro, después de lo que ha dicho usted, esto de poner en duda el modelo de la colaboración público-privada —casi una especie de fetiche, ¿no?—, que haya hecho usted una crítica tan directa del mismo... No puedo estar más que de acuerdo. Incluso habla usted del ejemplo vienés, que es un ejemplo que nosotros ponemos mucho. Es verdad que cuando lo mencionamos cualquiera diría que en Viena hay un peligroso sóviet, pero, ciertamente, Viena sigue siendo —que yo sepa— una de las capitales del capitalismo europeo y no por ello deja de intervenir los mercados precisamente para corregir los excesos que se puedan producir. Entonces, como digo, o bien todos somos peligrosos izquierdistas, incluso los austriacos, o bien hay gente que se lo tiene que hacer mirar, ¿verdad?

Usted ha hablado de la cifra de unas 300 000 viviendas al año. Ha comentado una cifra que me ha sorprendido, decía usted que durante esa década prodigiosa se llegaron a construir hasta 600 000 viviendas...

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): Y 700 000 incluso.

El señor **GUIJARRO GARCÍA**: O incluso más. Yo le pregunto: si España ya tiene esa capacidad instalada, por decirlo de algún modo, ¿no podríamos volver a esos niveles, toda vez que en una nueva fase de demanda inducida por el Estado tendríamos ese soporte? Es decir, si España ya ha demostrado tener las capacidades para producir a ese nivel, lo que habría que preguntarse es qué tipo de estímulos podemos poner encima de la mesa para alcanzar esos niveles, puesto que, como digo, ya sabemos que podemos alcanzar esos niveles, y, como usted mismo ha dicho aquí, hay una urgencia: no podemos estar esperando años a que se resuelva un problema. Efectivamente, se tienen que implementar medidas de medio y largo plazo, como usted ha comentado, pero, además, hoy tenemos una urgencia que tenemos que ser capaces de afrontar.

Hay un dato, don Gerardo, que he leído en estos días y que me ha sorprendido mucho. Leí en una de las estadísticas: 26 millones de viviendas, aproximadamente, en nuestro país, por dar una cifra redonda, y 3,8 millones están vacías. Aproximadamente un 14 % del parque en toda España está vacío. Esto es muy fuerte. Los movimientos sociales lo vienen diciendo desde hace mucho tiempo: gente sin casas, casas sin gente. Esto es la distopía hecha realidad. Lo digo porque esa batería de medidas que usted ha mencionado —promover medidas, estímulos para que este número tan significativo de viviendas entren de una vez por todas al mercado de alquiler o de compra-venta— ayudaría, seguramente, a que los precios se redujesen y no tuviéramos el problema que tenemos.

Por último, una pequeña reflexión. Usted ha mencionado muchas medidas, la mayoría de ellas, por no decir todas, técnicamente sencillas —hay capacidades de sobra para implementarlas—, sin embargo, no se han puesto en marcha. La pregunta es por qué. Yo me aventuro a responder esta pregunta con una hipótesis, y le pido que la corrobore o la niegue: o bien, efectivamente, aquí hay mucho idiota, y entonces, sencillamente, no saben aprovechar las oportunidades frescas que ofrecen los mercados y demás, o bien aquí tenemos un problema de secuestro del mercado. ¿Qué quiero decir con esto? Que si aquí las cosas no se han hecho como mandaría la lógica que usted ha expuesto, no es tanto porque haya mucho idiota, sino porque hay muchos intereses, porque hay unos señores que no quieren que las cosas cambien ya que se siguen beneficiando y, en la medida en que tienen a millones de españoles agarrados del gaznate, ellos siguen haciendo mucho dinero.

Se lo digo porque, cuando se implementan políticas públicas para incidir en la realidad y en la vida de las personas, siempre hay callos que pisas, y hay que saber pisar callos. Esta es una de las cuestiones que para mí son clave. Cuando uno legisla, lo hace a favor de alguien y en contra de alguien, entre otras razones porque todavía hay personas como yo que seguimos pensando que hay una lucha de intereses.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 9

Entonces, esta es la pregunta que le hago: ¿por qué no se ha hecho hasta ahora? Es decir, ¿qué intereses, qué sectores, qué nombres y apellidos podría usted colocar a esa red de intereses que cree usted que ha impedido el avance en un sentido social como el que usted ha expresado? ¿Por qué seguimos anclados en un modelo tardofranquista de rentismo que explota a las clases trabajadoras y sigue haciendo a unos señores rentistas auténticos príncipes en este corral, unos señores que no trabajan y que se aprovechan del sudor de otros?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Guijarro.
Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Muchas gracias por su comparecencia.

Unas cuantas preguntas. En primer lugar, ¿cree que, además de las ventajas que usted ha expuesto y que ya conocemos quienes estamos interesados en el tema y quienes hemos escuchado también a los grupos que defienden esa política, hay algún tipo de inconveniente en el hecho de que el casero de la mayor parte de la población sea también su alcalde? ¿Cree que hay algún problema de nepotismo, de politización, etcétera? ¿Cree que existe algún problema, además de las ventajas que se han mencionado de un gran parque de alquiler social de larga duración, con el hecho de que el casero de muchas personas, a lo mejor de la mitad de los inquilinos de la ciudad, sea también su alcalde? ¿Cree que eso genera algún problema en términos de pluralismo político y en términos de dependencia?

En segundo lugar, ¿cree —me parece que lo ha mencionado al final de la intervención— que si, además de ampliar parque de vivienda social, también hay que hacerlo, aunque sea una parte pequeña, del parque de vivienda protegida en propiedad? Porque ayudará a destensar —creo que estará de acuerdo— los precios del alquiler: si llevamos a gente que tiene los ingresos, pero que no tiene la solvencia, hacia la propiedad, también se reduce de alguna forma la demanda en alquiler.

En tercer lugar, ¿cree que el alquiler social ha de ser, como meta —estamos aquí hablando de metas—, una solución temporal o una solución a largo plazo?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hernández.
Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Sarrià.

El señor **SARRIÀ MORELL**: Gracias, señora presidenta.

Señor Roger, es un placer tenerlo aquí.

En primer lugar, quisiera agradecer su comparecencia y sus consideraciones, que creo que son de mucho interés.

Usted sitúa la falta histórica de un parque de vivienda pública como una de las causas principales del problema que abordamos de la vivienda. Coincidimos en ese diagnóstico: basta comparar nuestros raquíticos porcentajes de vivienda pública con los de cualquier país centroeuropeo, a los que usted se refería. Coincidimos también, por supuesto, en que ha supuesto un tremendo error en la historia reciente la desclasificación de las viviendas de protección pública para su venta en el mercado libre. Estas viviendas, como usted ha explicado, constituyeron durante décadas la única política de vivienda del Estado español, y su valor residual, que usted ha cifrado —creo— en trescientas mil viviendas, es lo que nos queda de décadas de inversión y apoyo público. Por eso precisamente nos parece incomprensible la oposición permanente de la derecha a acabar con esa limitación temporal de la protección pública para estas viviendas sin otro argumento que un supuesto beneficio privado. Creemos que el blindaje de la protección del parque público de viviendas de protección es un elemento imprescindible para evitar, precisamente, la especulación, entre otros motivos.

Usted ha apostado como objetivo estructural por la constitución por varias vías de un parque público, entiendo que de 2 millones de viviendas, a un ritmo de unas 50 000 viviendas al año. No puedo evitar reivindicar la acción de este Gobierno, que ha hecho precisamente de la promoción de la vivienda pública un objetivo prioritario desde su inicio y de muchas maneras. Para empezar, multiplicando por ocho el presupuesto destinado por el último Gobierno del Partido Popular y planteando un objetivo de 184 000 viviendas en alquiler social o asequible. También hay que recordar que el Ministerio de Vivienda ha movilizado —movilizado significa programado, puesto en marcha o conveniado— más de 80 000 viviendas —obviamente, tienen un recorrido hasta que se ejecuten— a través de programas de alquiler asequible, de promoción de viviendas de alquiler

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 10

social, a través de SEPES o de los planes estatales acordados con las distintas comunidades autónomas, como ha puesto de manifiesto hace un rato la propia ministra de Vivienda.

Ahora bien, la ejecución de todos estos programas exige plazos, a menudo largos, mucho más largos de lo deseable, y la concurrencia de varias Administraciones. En este sentido, me gustaría recabar su opinión, como reputado urbanista que es —he tenido el placer de trabajar con usted en algún momento—, sobre una cuestión fundamental para lo que estamos hablando. La gestión en la iniciativa pública tiene, en ocasiones y paradójicamente, más dificultades que en la privada, tanto en lo referido a la propia gestión como a la financiación. Nos gustaría conocer su opinión sobre cómo agilizar esa gestión y cuáles serían, a su entender, las medidas clave para que las Administraciones, especialmente las locales y autonómicas, superen lo que usted ha calificado como temor o recelo a la gestión directa en materia de vivienda.

Si tenemos en cuenta que la limitación de suelo disponible es un problema evidente, ¿qué papel y dimensión cree que pueden tener los alojamientos en suelos dotacionales? Ha apuntado algo en ese sentido, pero, más allá de esos suelos dotacionales públicos, creo recordar que usted tenía ideas también, incluso de una colaboración público-privada, sobre actuaciones de dotación similares. Este modelo puede ser especialmente interesante en el caso de viviendas con servicios compartidos —usted lo ha señalado— para jóvenes o mayores. Y, hablando de suelo, desde el discurso conservador y, en ocasiones, desde el sector de los promotores, aunque ya es un sector claramente reducido, como usted mismo ha apuntado, se reduce muchas veces el problema a la escasez de suelo como causa de la escasez de oferta. ¿Coincide con esta afirmación? ¿En todo? ¿En parte? Y, en este caso, ¿cómo cree posible optimizar el suelo urbano disponible sin recurrir a esa máxima aznariana de la anterior ley del suelo de que todo el suelo es potencialmente urbanizable si no se demuestra lo contrario? Es una tesis que, a veces, volvemos a oír como solución o como falsa solución.

Por último, ¿qué porcentaje del papel tiene la rehabilitación de viviendas, la generación de nuevas viviendas? Con el matiz de que, cuando hablamos de viviendas vacías, yo creo que hay que diferenciar aquellas que se encuentran en el ámbito rural de las que están en el ámbito urbano. También hay problemas en muchas ocasiones para poner en el mercado muchas de esas viviendas, entre otras cosas porque están necesitadas de rehabilitación.

Nada más y muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para concluir el turno de intervención de los grupos, tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario Popular, el señor Sastre Uyá.

El señor **SASTRE UYÁ**: Muchísimas gracias, presidenta.

Muchísimas gracias, señor Fernández, por su comparecencia hoy aquí.

He estado leyendo algunos de los artículos que ha publicado y me parecen ciertamente interesantes. Después podemos entrar en matizaciones, pero se lo digo desde la humildad de un arquitecto que lleva muchísimos años menos de ejercicio que usted. Siempre creo que es bueno leer publicaciones porque, aunque en ocasiones no podamos coincidir en ciertos términos, invitan a pensar. Así que le agradezco esas publicaciones y también, por supuesto, su comparecencia hoy aquí, como le decía. Asimismo, quiero dar las gracias al grupo proponente por haber traído un ponente de esta solvencia. Como decía, hay cosas con las que, evidentemente, no estamos de acuerdo, pero es bueno que esta casa, el Congreso de los Diputados, traiga ponentes de primer nivel y que esto no se convierta siempre en un mitin político.

A nosotros nos gustaría plantear un par de cuestiones. Además, yo le haré después alguna pregunta. En primer lugar, y sobre las cuestiones que queremos plantearle, aquí ahora mismo percibimos dos modelos, básicamente, de gestión de la vivienda o de resolución del problema de la vivienda. Uno es un modelo que se basa más en la restricción y otro modelo, el que nosotros estamos intentando defender, es no apostar por una única solución, sino por un amplio abanico de soluciones que vayan resolviendo el problema en sus diferentes partes; es decir, un modelo que no se base tanto —hablábamos de fetiches de la compra— en fetiches en cuanto a la restricción, sino en diferentes soluciones que aborden el problema.

Aquí me gustaría hacer una matización. Hemos estado hablando de la cuestión de la compra y del alquiler, y en esto nosotros planteamos la diferencia: cuantas más soluciones haya, garantizaremos una mayor red de seguridad. Es decir, que haya posibilidad de que haya propietarios, que haya posibilidad de vivienda pública en compra-venta y de vivienda pública en alquiler o que haya posibilidad de colaboración público-privada promovida directamente por las Administraciones públicas nos dan una

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 11

red de seguridad muchísimo mayor que apostar solo por una única fórmula. En nuestro caso lo vemos así: si hacemos un símil arquitectónico, sabemos que cuando calculamos una estructura siempre metemos unos coeficientes de mayor acción por seguridad y, por tanto, estos serían nuestros coeficientes de mayor acción de esa estructura.

Para resolver ese ámbito de la oferta y de la demanda, nosotros vamos buscando diferentes soluciones. Está la rehabilitación, que nos parece ahora mismo fundamental, incluyendo la edificabilidad, porque hay veces que la edificabilidad de ciertas parcelas no está agotada y se puede incluso aumentar; así las viviendas pueden tener muchísimos más usos.

También nosotros hablamos de fiscalidad, por supuesto, como una solución alternativa: hay que incentivar a los propietarios a poner sus viviendas en alquiler —eso hay que valorarlo—, pero también hay que ayudar a personas que quieren comprar una primera vivienda estableciendo metodologías para facilitarlos, pues mucha parte de ese dinero que destinan son para impuestos.

En tercer lugar, nosotros apostamos mucho por la seguridad jurídica, no solo desde el punto de vista del planeamiento —ha comentado usted la ley del suelo—, sino también de la seguridad jurídica, en cuanto que consideramos que también es un reto en España la lucha contra la ocupación. Los españoles tienen cierto miedo a poner su vivienda en alquiler, por hechos reales y muy tangibles: pueden okuparlas —se habla del nuevo fenómeno de la iniquiocupación—.

También nosotros pensamos que, vinculado a esa seguridad jurídica, el intervencionismo —está probado con datos que hasta un 30%, en algunos casos ha caído la oferta de vivienda— genera inseguridad jurídica, porque el propietario está muy pendiente de la nueva legislación que sale o de la que no. Entonces, hay que dar más seguridad.

Por último, el cuarto aspecto que nosotros defendemos para resolver este reto de la vivienda influye directamente en la disciplina urbanística. Creemos que las ciudades tienen que pensarse también, sobre todo las grandes ciudades, para los nuevos tiempos que nos llegan. Los nodos dentro de las ciudades tienen que estar bien equilibrados y sus usos también para que, independientemente de dónde vivas, tengas los servicios necesarios para vivir en esa zona. Pero también hay que apostar mucho por el concepto de las ciudades medias, que también descongestionan el alto precio de las grandes ciudades, y por unas buenas redes de comunicación entre ciudades medias y grandes ciudades.

Por último, y ya para terminar, me gustaría plantearle tres preguntas. La primera es parecida a la que planteaba el diputado del Grupo SUMAR: ¿cómo podemos volver a un ritmo de construcción de vivienda pública adecuado y cuáles son los problemas que nos estamos encontrando y cómo habría que resolverlos?

La segunda: ¿cree usted que el modelo actual de desarrollos urbanísticos que se está haciendo, que no son muchos, pero los que hay —tenemos varios ejemplos— es el adecuado o habría que flexibilizarlos mucho más? Como usted decía, usos, mezcla de usos en las mismas parcelas, alturas... Porque vemos que en otros países —ahí sí que hacemos una comparativa con otros países— se apuesta por construir mucho más en altura que en el desarrollo de PAU que tenemos en España, muy extensivo en cuanto a consumo de suelo, pero realmente no resuelve muchas veces el modelo.

La última pregunta está vinculada a la comparativa con otras ciudades europeas, y es que, a pesar de que modelo de gestión pública del alquiler que hacen ciertas ciudades europeas, grandes capitales, puede ser interesante, hay muchísimos ejemplos, como el de la ciudad de Ámsterdam, incluso el de la propia Viena, en la que el precio del alquiler en el último año ha subido casi el 10%. Están teniendo los mismos o parecidos problemas, quizás a lo mejor un poco más amortiguados, a los de las ciudades españolas. ¿Qué soluciones están poniendo esos países encima de la mesa para resolver esos problemas que ellos también están teniendo?

Le agradezco de nuevo su comparecencia hoy aquí.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Sastre.

Señor Fernández, para concluir el debate, tiene usted la palabra para contestar o no a las preguntas planteadas.

El señor **FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): No sé si me va a dar tiempo a contestarlas todas, porque a lo mejor se me olvida alguna.

Me preguntaba la representante del PNV qué me parece que se estén retirando viviendas de alquiler y qué razones tiene esta historia. Bueno, yo soy totalmente contrario a que se retiren las viviendas de alquiler, sobre todo en la etapa coyuntural de estos tres o cuatro años, porque, en el momento que se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 12

empiece a producir vivienda nueva—cincuenta viviendas al año, si se hacen, de alquiler, no está nada mal—, se irá resolviendo poco a poco cada año. Pero el problema es ahora. Debemos incentivar — respondo con esto a algunas preguntas— que salgan al mercado a precio asequible, en esta etapa, en este corto plazo —el 24 ya lo estamos terminando— del 25 al 27 o al 28 —si los parques públicos de vivienda se ponen en funcionamiento, a partir del 28 o 29 ya estarían fabricando vivienda nueva, vivienda nueva en alquiler asequible—, en estos tres o cuatro años. Que salgan viviendas en alquiler a 1000 euros la vivienda o a 1500 a mí me importa un pito, lo que nos interesa es que salgan muchas viviendas en alquiler a 300, 400, 500 o 600 euros, que es donde está la demanda real de este país, la de los mileuristas y bimileuristas.

Entonces, la única forma de incentivar eso y de no desincentivarlo es, por un lado, con medidas fiscales. Yo siempre utilizo —es una cosa de mi vida profesional y personal— el palo y la zanahoria. ¡Claro que habrá que penalizar al jeta, al especulador! A ese lo penalizó fiscalmente para que saque la vivienda en alquiler, pero a la gran mayoría, que no es así, que son padres de familia que tienen una vivienda ahí y que la compraron para dejársela a su hijo o a sus nietos y la pueden sacar en alquiler, fiscalmente primémosles. Ya hubo en su momento ayudas en el IRPF, en el IBI de los ayuntamientos... Bueno, pues hagámoslo.

Y, luego, ayudemos con la rehabilitación. Yo en una ponencia que he preparado para un tema de la vivienda en las zonas despobladas que me encargaron en Castilla-La Mancha planteaba dar ayudas a la rehabilitación a fondo perdido para sacarlas en alquiler a 400, 500 o 600 euros y devolver la ayuda si en un momento determinado deciden no hacerlo; o sea, esa ayuda es para fomentar que se saquen en alquiler. Les doy un dato: el coste de construcción medio puede ser 100 000 euros por vivienda —depende de la dimensión— y la rehabilitación, más o menos integral, está en unos 30 000 euros. Fijaos que los costes de rehabilitación es un tercio de lo que cuesta una vivienda nueva, lo que supone que rehabilitar tres veces cuesta lo mismo que construir una vivienda nueva. Por lo tanto, es un esfuerzo menor, pero sí que es un esfuerzo durante estos tres o cuatro años para fomentar que las viviendas se pongan en alquiler a precios asequibles.

Y hay que hacer lo mismo con las entidades financieras. Lógicamente habrá que negociar, porque tienen en cuenta de resultados y tienen que cuadrar sus números, pero hagamos un ejercicio de dolor. Nos cargamos las cajas de ahorros, que eran unas bancas públicas con unas posibilidades enormes y las privatizamos, y ahora nos queda la Sareb y muchas entidades financieras que tienen mucho parque de viviendas. Bueno, pues concertemos con ellos. Con la Sareb no hace falta, es un concepto político, pero concertemos con los privados y con las entidades financieras ayudas de subvención para que las pongan en alquiler a estos precios. Y repito que la única medida coercitiva es que, si dentro de dos, tres, cuatro o cinco años, decide que no la quiere, que la quiere sacar del alquiler porque la va a vender a precio libre o lo que sea, me devuelve, actualizada, la ayuda a la rehabilitación, porque eso fue para que la pusiera en el mercado.

Todo este tipo de medidas son las que entiendo que se pueden poner en marcha durante estos tres o cuatro años. Pero soy bastante más escéptico en lo del derecho de tanteo y retracto a la hora de comprar viviendas en el mercado. Yo en eso soy mucho más escéptico, porque comprar viviendas en el mercado con el derecho de tanteo y retracto es comprarla a precio de mercado. ¿Vas a comprar una vivienda a 200 000 euros para luego ponerla en alquiler a 400 euros? Es que vas a tirar el dinero por la ventana. Eso no tiene mucho sentido. En consecuencia, habría que ver qué tipo de viviendas se pueden obtener.

En fin, estos tres o cuatro años a plazo corto y medio van a ser complicados, porque hay que trabajar con el parque público existente. Afortunadamente, la Sareb tiene un buen activo de viviendas, SEPES también tiene un buen activo de viviendas y las entidades financieras, en el momento que les echemos una mano y que les salgan los números, sin más historias, pueden poner mucha vivienda en el mercado a precio de alquiler normal, porque ahora no tienen un beneficio con ello. Por lo tanto, podemos resolver, a tres o cuatro años vista, este tema. Pero a mí lo que me interesa más —lo vuelvo a decir— son las medidas a largo plazo.

Y respondo al Grupo Socialista. ¡Ese mito de que no hay suelo es absolutamente falso! ¡Hay suelo en toda España por un tubo! Las ciudades consolidadas tienen suelo por un tubo, entre otras razones porque, en cualquiera de las ciudades que ustedes vivan, estarán cansados de ver solares sin edificar y edificios por rehabilitar y hay obligación de edificar y de rehabilitar en un plazo de dos años —normalmente en todas las leyes—, plazo como el que pusimos en Valencia. Pero esto no lo inventamos en la ley valenciana, esto lo inventó Franco en la Ley del Suelo de 1956, que decía que, si no se edificaba en dos años, el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 13

ayuntamiento lo expropiaba o lo sacaba a concurso para que un beneficiario privado lo expropiara y construyera. Pues no se ha hecho nada.

Yo no conozco ningún solar que se haya expropiado por haber incumplido plazos, y España está llena de solares; tampoco conozco edificios rehabilitables que se hayan rehabilitado. Todos los alcaldes y concejales tienen la obligación de sacar a concurso esos edificios porque eso ya está regulado: si no hace el particular, se saca a concurso para que se presenten promotores y lo hagan, y el ayuntamiento, en el pliego de condiciones puede —por ejemplo, les digo lo que pone en Valencia— decir que se le va a adjudicar al promotor que más barato lo haga, que más viviendas protegidas destine en lo que él se queda. O sea, son medidas absolutamente de defensa progresista de la demanda social de viviendas. Pues ¿cuántos ayuntamientos hacen eso? Volvemos a lo que les decía antes, a esa incapacidad, a esa alergia que tiene la Administración pública a la gestión.

Los ayuntamientos hoy se dedican a controlar la concesión de licencias y, últimamente, a privatizarla, porque se lo pasa a organismos de los colegios de arquitectos y de asociaciones empresariales, que era lo que nos faltaba ya, hasta privatizar la concesión de la licencia. Pero ¿por qué no gestionáis estas viviendas? ¿Por qué no gestionáis estos concursos para hacer esto? Les entra no sé qué. Bueno, pues ya va siendo hora de que se haga, porque ahí hay un activo enorme de suelo. Las viviendas y los suelos dotacionales de equipamientos claro que pueden entrar: ahí no solamente puede actuar la Administración directamente para hacer vivienda. Por ejemplo, yo tuve el honor de dirigir el equipo del Plan Especial del Cabanyal, bajo la dirección de Vicent Sarrià, en el Ayuntamiento de Valencia, en el que pusimos que las viviendas dotacionales se podían hacer todas por el ayuntamiento o en lo que se llama complejo inmobiliario, que la planta baja, el sótano y la primera pudiera ser para uso terciario lucrativo —para Mercadona o Lidl, por ejemplo— y las plantas de arriba fueran viviendas dotacionales. Entonces eso es un complejo inmobiliario, porque estamos mezclando uso lucrativo con uso demanial, con uso de viviendas dotacionales. La incorporación de esos privados supondrá una financiación muy potente para hacer las viviendas. Asimismo, que la planta baja sea para locales comerciales es muy normal. No estamos aquí haciendo cosas raras, no estamos transformando los locales en viviendas, lo que se está haciendo por toda España, algo que a mí me parece mal, sino al revés.

Hoy tenemos una caja de herramientas con las memorias de vivienda económica, con las actuaciones de dotaciones, con los complejos inmobiliarios o con la ejecución concertada entre promotor y propietario que dan respuesta a todos los problemas que tiene el urbanismo legal y que nos solucionan los problemas. No hace falta recalificar más suelo. Es un mito que cuanto más suelo urbanizable haya más van a bajar los precios. Yo a mis alumnos les digo siempre: Vamos a dejar el debate teórico, eso de que, si hay mucho suelo urbanizable, vayan a bajar los precios. En la década prodigiosa de 1998 al 2007 se construyó el doble de viviendas, en vez de 300 000, se hicieron 650 000. Por lo tanto, se edificó el doble y se urbanizó el triple. Según esa teoría, los precios tenían que haber caído a tope y, en cambio, se duplicaron.

El suelo y la vivienda no son como los pollos que, si sube mucho su precio, pongo veinte toneladas y bajan los precios: las casas no tienen ruedas. Un solar y una casa en la Quinta Avenida de Nueva York o en la Gran Vía de Madrid valen un riñón. Como el otro día comentaba con un amigo yendo en avión a Zaragoza, si alguien piensa que si el suelo de los Monegros fuera urbanizable bajarían los precios en Zaragoza es que se ha bebido unas cuantas copitas de más. La única forma de resolver el problema de la vivienda es mucha vivienda pública a precio tasado, interviniendo. En nuestro país, la Constitución dice que el Estado debe intervenir el mercado para fijar viviendas públicas. Que haya viviendas en la Quinta Avenida de Nueva York o en la calle Serrano de Madrid que se vendan a 20 000 euros el metro me importa un pito; si hay alguien que lo quiere comprar, que lo haga. A mí lo que me interesa es que haya muchas viviendas en Madrid que se vendan a 1 100, 1 200, 1 500 euros, que en alquiler sean 300, 400 euros. Eso es lo que me interesa, porque eso es lo que podemos hacer, que es intervenir en el mercado de esa forma.

En cuanto a por qué antes se construía tanto y ahora se construye menos, es por lo mismo. No obstante, no es que antes se construyera mucho por parte de la Administración pública, era por parte de los privados. ¿Recuerdan ustedes aquella idea acerca de que se construía mucho? Era porque se vendían todas, pero por los privados. No obstante, también muchas de aquellas viviendas eran segunda residencia; de las 700 000 que se hacían, la mitad... En realidad, hay otro problema en este país: hay una alergia a la gestión pública, pero también hay otra alergia a la estadística, y no hay forma humana de saber cuántas viviendas vacías hay, etcétera; es increíble, todo son estimaciones. Yo creo que, en las diferentes comunidades autónomas, con dos aparejadores, dos arquitectos y tres delineantes, en dos meses se conoce hasta el color de los azulejos de todas las cocinas, y, sin embargo, no se hace; no sé qué pasa, el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 14

miedo que hay a las estadísticas, pero no se sabe. Bien, como decía, en aquellos momentos se construían muchas viviendas por los privados, pero nada por la Administración pública. Debemos escribir cien veces, acerca de todos los que hemos defendido y hemos dicho que la Transición fue magnífica y qué política de vivienda hicimos, que —con perdón— la cagamos. Eso de apoyarnos en la musculatura privada, dar dinero al promotor para que lo haga, dar dinero al adjudicatario para entrar, luego que se descalifique y a los veinte años la ruina... Una vez un consejero socialista —aunque no digo de qué comunidad— me dijo que también los pobres tienen derecho a especular. No, aquí no especula ni Dios, ni el pobre ni el rico. Si un señor es propietario de una vivienda protegida, que compró a 1000 euros el metro, y se tiene que ir a los cinco años, o a los catorce, a vivir a Bilbao, que la venda al precio de la VPO de ese momento, que serán 1300 euros, pero no que se descalifique. Eso se llama especulación. Y la única especulación que está prohibida por una Constitución en Europa es la española. El artículo 46 dice que los poderes públicos deberán impedir la especulación del suelo. Claro, que yo les digo a mis alumnos que menos mal que está prohibida la especulación del suelo, porque, si no, no sé qué habría pasado en estos últimos años. Entonces, por lo menos, intentemos acortar la especulación en la medida de lo posible.

Ahora bien, desde mi punto —y además es que no veo otro, después de darle mil vueltas y de haberlo hablado con los mejores pensadores sobre este tema en España, y hay unos cuantos—, no encuentro otro camino que la gestión pública directa, porque a lo más que llegamos es a la colaboración público-privada, que en muchos casos se hace un poco a la remanguillé. Pero, haciéndolo bien, o sea, con que el beneficio empresarial sea de un 7 u 8% nada más y luego no se cobre a los adjudicatarios los gastos de mantenimiento, etcétera —porque se hacen muchas chapuzas por ahí—, sale el alquiler a 900, 1000, 1200 euros, y yo digo que chapó. Los promotores en Valencia se quejaban de que, al precio de la vivienda protegida, el módulo máximo... Esa es otra, la alergia que tenemos en este país a la prefabricación. ¡Por favor, que sigamos haciendo edificios de cincuenta plantas con una piecicita de 5 por 12 por 25, que es un ladrillo! No hace falta que sean esos prefabricados horribles del Este, se pueden hacer otros que están muy bien.

Con los precios y costes altos, no sale a menos de mil o mil y pico euros al mes. Como con eso no resolvemos el problema de no sé cuántos millones de habitantes que están en esa franja entre los 1000 y los 2000 euros, no encuentro otra alternativa. Echen ustedes pensamiento. Después de contrastarlo con un montón de gente, no encuentro otra que la gestión pública, que lo acometa la Administración pública, con una empresa pública, a coste de suelo cero —que lo tiene—, a beneficio cero —no tiene por qué ganar tal cantidad—, y con inversión económica pública al 2, 3%. Con eso se puede resolver.

Por tanto, tendríamos tres tipos de modelos de producción inmobiliaria: el libre, el de los promotores que construyen en La Moraleja y en la calle Serrano de Madrid, que no necesitan ayuda y que se las arreglen solos, porque comprarán o alquilarán a 10000 euros el metro y allá ellos; en segundo lugar, colaboración público-privada para los de la clase media media, para los que ganan entre 2000 y poco más de 4000 euros, que son un montón en España, para la que el Estado aporta el suelo gratis —que ya está bien—, y, haciéndolo bien, les sale como ya he dicho; y, en tercer lugar, para los otros, la promoción y gestión pública directa. Por tanto, habría tres tipos de modalidades para producir la ciudad.

Vuelvo a insistir en que suelos para equipamiento hay la de Déu en todo España, y además se pueden juntar con el equipamiento originario que pudiera tener el plan general. Estamos actuando sosteniblemente, estamos diciendo que abajo va el colegio y las viviendas en la primera planta o en tres plantas encima, mientras que de la otra forma las viviendas van enfrente del colegio, es decir, estaríamos aprovechando el escaso suelo que tenemos y estaríamos haciendo una ejecución conjunta de actuación inmediata. Y vuelvo a decirles que está en todos los sitios de la ciudad; es más, incluso nada impide que se pueda hacer sobre un equipamiento público ya existente. Si hay un colegio en la calle Serrano, y siempre que arquitectónicamente sea posible porque los pilares entren, etcétera, puedo poner encima cuatro o cinco plantas de vivienda, las que sean. Esto no consume edificabilidad, esto es un equipamiento, es un uso demanial. Por tanto, se pueden hacer y habría apartamentos para menos de treinta y cinco y para colegas arquitectos que están ganando mil y pico euros durante no sé cuántos años. ¿Qué problema hay en que estén viviendo en uno así en la calle Serrano durante cinco años o siete o los que sean?

Son medidas plausibles respecto de las que hace falta voluntad política para acometerlas y de una vez transformarse en gestores públicos. Obviamente, como los ayuntamientos siempre lo van a pasar más canutas, que primero sea la Administración General del Estado y luego las diecisiete comunidades autónomas. Si las comunidades lo hacen —muchas ya lo tienen, aunque en muchos casos funcionan a la remanguillé—, si crean y activan las diecisiete empresas públicas autonómicas, estoy seguro de que enseguida los ayuntamientos, grandes y pequeños, se pondrán en marcha, aunque, desde luego, antes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 15

tiene que estar el motor de los primeros. Yo creo que hoy por hoy o se hace eso o montamos una mercería, porque esto no da más de sí. El otro día les decía a unos amigos que en España tenemos a unos jovencitos que parecen san Francisco de Asís, que no sé como no han montado ya siete mayos del 68; trocientos mil chavales a los que les cuesta una habitación 700 euros y tienen que dormir con otros. Crucemos los dedos.

Señorías, me quedan cinco minutos y tengo que salir corriendo. Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias por su disposición para venir a esta comisión y muchas gracias por todo. Sentimos el retraso respecto al inicio de su comparecencia.

El señor **El señor FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ** (arquitecto, urbanista y profesor de Urbanismo): Si más adelante me necesitáis, por favor, una mañana entera, un día, porque el fondo de armario ya veis que es muy grande, que esto da para mucho. Estaré encantado, porque además me gusta contar estas cosas.

La señora **PRESIDENTA**: Señorías, unos minutos mientras despedimos al señor Fernández y recibimos al siguiente compareciente. **(Pausa)**.

— DEL CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL, FUNDADOR DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA, UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI (NASARRE AZNAR). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000158).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con la comparecencia de don Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili, doctor europeo en Derecho y máster en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cambridge y fundador y primer director de la cátedra Unesco de Vivienda, entre otros títulos.

Le agradecemos muchísimo su disposición para estar aquí con nosotros, aunque sentimos este horario, y esperamos que nos pueda usted ilustrar. Como tiempo orientativo, le damos entre veinte y veinticinco minutos si le parece bien, aunque no somos estrictos.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL, FUNDADOR DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA, UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI** (Nasarre Aznar): Señorías, gracias por su invitación. Para mí es un honor estar hoy aquí, entre todos ustedes, intentando ayudarles en lo que consideren, y estoy a su disposición.

Estuve aquí el año anterior a la aprobación de la ley de la vivienda, entonces ya expliqué lo que me parecía y, lamentablemente, tengo que decir que el tiempo me ha dado la razón, que no ha ido bien. Y verán que lo que vamos a intentar es enseñarles, en primer lugar, un contexto de lo que está pasando desde nuestro punto de vista, y siempre les voy a explicar las cosas desde el punto de vista académico y científico. Nosotros llevamos muchos años trabajando en materia de vivienda, en la cátedra Unesco de Vivienda, única cátedra Unesco de Vivienda en el mundo, fundada en 2013, si bien llevo ya treinta años en temas hipotecarios y de vivienda. Soy profesor de una universidad pública —no soy arquitecto ni tengo que hablar en nombre de ningún grupo, de ningún *lobby*— y, por lo tanto, les voy a explicar las conclusiones de nuestros trabajos de investigación en estos treinta años.

En primer lugar, vamos a ver un poco acerca del impacto y algunas propuestas muy concretas. He hecho un ejercicio, he juntado los gráficos que han preparado los compañeros de la Universidad Rey Juan Carlos con relación a la evolución de los precios de la vivienda, tanto de compra-venta como de alquiler, y los he superpuesto a las normas que se han ido aprobando durante los últimos diecisiete años, desde la crisis financiera mundial de 2007, que es cuando empezó todo. Como pueden ver ustedes, he puesto las leyes clave que se han aprobado en temas hipotecarios y en temas de compra venta y propiedad. Y, efectivamente, ven ustedes la Ley 1/2013, sobre la que ya he escrito en varias ocasiones que era muy desafortunada. Ven ustedes que, después de la depresión por la crisis financiera de 2007, de nuevo empezó en 2013 el pico de los precios de la vivienda a causa de esta ley; una recuperación de los precios, que siguieron subiendo y subiendo hasta la siguiente, la Ley 5/2019, desde mi punto de vista también muy desacertada, y, a partir de ahí bajó por el tema del COVID —es la franja gris—, aunque enseguida que se recuperó del COVID, como ustedes ven, empezó a subir de nuevo el precio de la vivienda, y, cuando se ve que va a bajar un poquito, se aprueba la Ley 12/2023, y el precio vuelve a subir otra vez.

Si se hacen normas, ya no quiero decir que sea muy importante que tengan un impacto positivo sobre los precios y que vayan haciendo que resulte más asequible la vivienda, pero sí, al menos, que no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 16

encarezcan el precio cada vez que se hace una nueva. Me dirán que esto es una exageración y que solo pasará en esta cuestión. Bien, vamos a ver el alquiler, respecto del que en la parte izquierda de la imagen figura el precio medio de la vivienda en España, el valor de la renta, lo que vale cada mes; en el centro, tienen la oferta media en España, y la combinación de ambos figura en el cuadro de la derecha; y he hecho lo mismo, he superpuesto las leyes que se han aprobado en esta casa durante los últimos diecisiete años que tienen que ver con el alquiler. ¿Y qué sale? Ustedes pueden ver, con relación al precio, cómo ha ido subiendo la renta. Después se aprueba la Ley 17/2019 y hay una pequeña bajada. Pueden pensar que se ha acertado y que va bien, pero solo es durante un año. ¿Qué pasa? Se aprueba el Decreto Ley 1/2021, en principio en contexto de fin de pandemia, pero por primera vez en esta norma se ampara a los okupas en nuestro país y a partir de 2021 empieza a despegar el precio de la vivienda. En 2022 se aprueba el Real Decreto Ley 20/2022, con extensiones forzosas de los alquileres, con las actualizaciones del alquiler capadas, con extensiones de moratorias y lanzamientos de okupas e inquilokupas que he mencionado, y verán ustedes que esa curva del precio se dispara aún más y va subiendo, y con la Ley 12/2023 acaba de subir del todo. Por tanto, a cada norma que se ha hecho en esta casa ha sido peor; y no he superpuesto las catalanas, pero les puedo asegurar que podría ser peor.

¿Qué pasa con la oferta, en el gráfico del medio, con las leyes de alquiler? ¿Cómo afectan? Tenemos la ley de 2019 y la oferta sube un poquitín durante un año, de modo que se puede pensar que se ha acertado. Es una ley que, además, les adelanto que no tiene ninguna base científica, no hay ningún sistema funcional de alquileres que tenga el contenido que tiene esa ley de reforma de la LAU. ¿Qué pasa después? Decreto ley de los okupas y baja la oferta en picado. ¿Qué pasa luego? Con el Real Decreto Ley 20/2022, con estos topes de subidas de alquileres y las extensiones forzosas del alquiler, sigue bajando, y con la ley de vivienda baja hasta el suelo. Ya lo ven, está abajo del todo, y luego habrá que hacer más grande la gráfica.

Y al final está la combinación de ambas, respecto de la que, sin extenderme más, desde la ley de vivienda pueden ver el pico hacia arriba, prácticamente en vertical, en el que nos encontramos ahora, que es la tensión sobre la que ustedes están tan preocupados en esta comisión, y por eso creo que la han constituido o está funcionando. Y ahí les he puesto un pequeño ejemplo, el de que la oferta de viviendas en alquiler en 2019 era un millón y que en 2024 ha bajado en 240 000. Entonces, así es imposible que consigamos que el precio se modere de modo alguno. Me cuestionarán si tienen que ver las leyes: se las acabo de mostrar, he superpuesto las leyes en la gráfica relativa a la evolución de los precios realizada por la Universidad Rey Juan Carlos.

Respecto a Cataluña —no vamos a entretenernos mucho al respecto, aunque muchas veces se fijan en lo que hacemos allí, y ya les digo yo que no lo hacemos demasiado bien—, simplemente quiero destacarles la franja gris de la gráfica, referida a los quince meses que estuvo en vigor el control de renta catalán con la Ley 11/2020, antes de que fuera declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional. Si observan ustedes la raya amarilla, verán que al principio bajan un poquito los precios —esto es importante para lo que explicaré después—, pero luego suben en picado, en mitad del control de renta. Entonces, ¿es posible que a través de un control de renta suban los precios del alquiler? Claro. ¿Es muy raro? No, ha pasado siempre en todos los países del mundo, sin excepción. ¿Sucede en países muy tensionados? No, pasa desde los tiempos de los romanos, de los romanos de Roma, hace 2400 años. Entonces, ¿es posible que cada año suceda esto? Claro que va a pasar esto, poco a poco. De hecho, ya tenemos una bajada de un 17% de la oferta y una disminución muy pequeña, del 5%, de los alquileres, que siempre pasa. Es esa pequeña bajada que pueden observar ustedes en 2020 por el susto, porque en ese año se ponían multas de hasta 900 000 euros. Entonces dijeron: Claro que bajo, lo tengo que hacer; ahora bien, retiro del mercado las mejores propiedades, y las malas, que se alquilaban baratas, las subo, y empiezo a alquilar por separado el *parking* y el trastero y me da un sobre para compensar. Entonces, claro que sube. Y sucede en todos los países. ¿Es así siempre? Sí. ¿Se puede hacer algo para evitarlo? No. ¿Por qué? Porque siempre ha pasado igual. ¿Tenemos que insistir en controles de renta? No. ¡Es que esta vez aquí va a funcionar! No.

Me dirán que estoy siendo muy exagerado. Les pongo la siguiente diapositiva, un trabajo del profesor Kholodilin —con quien organizaremos un congreso en mayo del próximo año en Tarragona— referido a los 206 trabajos científicos —es puramente trabajo científico— de los últimos cincuenta años, casi sesenta, en todos los países del mundo que él controla, y en todos los continentes, y el efecto es una bajada de los precios del alquiler. Uno puede pensar que está muy bien, y este es el número de *papers* que acreditan bajadas o los impactos habidos. Efectivamente, hay una bajada de las rentas, pero luego reduce la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 17

movilidad laboral; para aclararlo mejor, reduce la renta en ese momento, pero vuelve a subir inmediatamente, como les he explicado antes. Por tanto, en primer lugar, reduce la movilidad laboral —el que ya tiene un contrato de renta no tiene ningún interés en conseguir un trabajo fuera de su ciudad, a más de cien kilómetros, porque las otras ciudades no garantizan a nadie que les den un alquiler capado, porque no existe, porque no hay mercado, es decir, está fuera, de modo que los que ya están se quedan y los que llegan nuevos no entran—. En segundo lugar, con el control de renta aumenta la vivienda en propiedad. ¿Por qué? Porque los propietarios no las sacan al alquiler, sino a venta, y, por lo tanto, la gente las compra. ¿Quién las compra? Luego explico quién las compra. Asimismo, la construcción de nuevos edificios predestinados al alquiler se paraliza, la calidad de las viviendas se deprecia enormemente, hay un enorme aumento de la renta en los municipios no controlados, que son los únicos en los que aún existe algo de mercado y los que han sido expulsados y no llegan a las ciudades tienen que irse allí; por lo tanto, empiezan a subir artificialmente los precios del alquiler en pueblos no controlados, que son los que están más cerca de los controlados, es decir, como no hay mercado y no pueden entrar, suben allí. Por último, baja la oferta, y, efectivamente, el mercado se bloquea, se satura. Nuevamente, me dirán que eso solo sucede en algún país. No, en todos los países que ha estudiado este profesor —no recuerdo si era solo entre quince y veinte países, pero son 206 trabajos referidos a 112 muestras empíricas de los últimos sesenta años—. ¿Va a ser esto distinto aquí? No.

Les explico también cuál es la política que se está haciendo en Cataluña, que yo creo que es muy equivocada, que luego da pie a las aportaciones que les quiero exponer en la parte final para que les puedan resultar de utilidad. Este es un informe oficial de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y los responsables viven en Cataluña y cada año salen orgullosos mostrando este gráfico. Dicen que están muy orgullosos de que han aumentado en tres millones, en cuatro millones, en veinte millones la dotación del alquiler social de vivienda. Perdón, ¿que usted está orgulloso de que cada vez hay más gente que necesita ayuda pública para vivir? ¿De verdad me está diciendo esto? ¿Esa es su política pública de vivienda? ¿Me está diciendo que desde los años 2011, 2012 y 2013 —recordarán ustedes en los primeros años de la crisis a los hombres de negro, la intervención pública, etcétera— se ha multiplicado por cuatro la cantidad de ayudas al alquiler en Cataluña —ven ustedes el gráfico, lo tienen ahí— y que se ha pasado de dar 30 000 ayudas en 2010 a 70 000 ayudas en 2022? ¿Eso es ir bien? ¿Eso es para salir por la tele diciendo que están muy contentos de dar más ayudas? Esto no tiene fin, no acaba nunca. ¿Cuándo se acaba? Nunca, va creciendo. Lo tienen ustedes en el gráfico.

Yo les he puesto aquí, en el ejercicio académico que hemos hecho, que es ver a través del portal de transparencia cómo les ha resultado esto. Es decir, cuánto más barata es la vivienda en Terrassa, después de empezar a multar en 2013 a los pisos vacíos, y se lo digo porque antes de hacerse el decreto de sanción a pisos vacíos, ha sido la única vez que yo sepa que se ha preguntado a un instituto académico si la sanción a pisos vacíos tenía un impacto positivo en la asequibilidad de la vivienda, en la oferta de vivienda. El instituto académico Ivàlua —los que sois catalanes lo conocéis—, universitario, dijo que no servía para nada, que era totalmente contraproducente, que las experiencias internacionales no habían servido para nada más que simplemente recaudar. Y al año siguiente van y aprueban un decreto igual. Y Terrassa dice: Esta es la mía, empiezo a multar. ¿Y qué pasa entonces? Pues que hasta las primeras multas, el precio de alquiler bajaba en Terrassa —les he puesto una flecha verde ahí, va bajando—; llegan las primeras multas, se queda el precio estancado. Dice: ¿Pero no tenían que servir para que siguiese bajando el precio, para que hubiese más oferta? No, no, ya lo ven ustedes, se estanca. Siguen las multas y a mitad de las multas —lo ven ustedes ahí—, empieza a subir el precio otra vez. El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña declara nulos por ilegales los 900 expedientes sancionatorios a viviendas vacías. El Tribunal Supremo ni les admite a trámite el recurso ni el Tribunal Constitucional. Y esto se refleja en esa raya más gorda que les he puesto en el gráfico. Todo esto es ilegal.

¿Qué pasa? ¿Se dispara o no se dispara? No se dispara, sigue la progresión de crecimiento que ya había empezado con las multas. Sigue ahí. Se aprueba una ley en 2019, una ley también muy desacertada desde mi punto de vista en varios aspectos, especialmente porque la Ley 1/2022 acaba de ser declarada inconstitucional en parte hace un par de semanas por el Tribunal Constitucional. Bien, aprovechando la nueva ley de 2019, empieza a poner multas otra vez para ver si no eran ilegales. Va y se declara inconstitucional en 2019. ¿Y eso ha contribuido de alguna manera en algún momento a que bajen los precios del alquiler en Terrassa? No, pero ¿hay alguna novedad, esto es nuevo? No, pero si se lo habían preguntado a Ivàlua antes de hacer el decreto. ¿Pero qué hacen? De verdad que desde la universidad siempre les preguntamos qué hacen.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 18

Yo lo que recomendaría es que a veces parasen un poco. No lo sé, digo, un momento. Saben que todas las leyes que han hecho, les acabo de mostrar que las leyes más importantes que han hecho en propiedad, en financiación hipotecaria y en alquiler, todas han contribuido a subir el precio de todo. Y han visto ustedes que ha habido picos cada vez, los he superpuesto. Es un ejercicio sencillo.

A pesar de todo, me gustaría contextualizarlo a nivel europeo. Cuando decimos que es un drama el tema de vivienda, la primera cosa que les quiero trasladar es que todos los países nórdicos están peor que nosotros, primera idea. Por lo tanto, cualquier intento de que nosotros cambiemos nuestro modelo tradicional que teníamos hasta ahora —que les intenté explicar desde mi punto de vista cuál era— a modelos nórdicos, piensen que todos los países nórdicos sin excepción están peor que nosotros. Dirán: Hombre, profesor, ya está otra vez exagerando. Bueno, datos de Eurostat, aquí no hay flechas, estos son los números tal cual de Eurostat. Aquí tienen ustedes que el sobreendeudamiento familiar a causa de la vivienda en España es el 10,9%, un pelín peor que la media europea a causa de estos tres o cuatro últimos años por las políticas que se han hecho, siempre habíamos estado por debajo de la media europea, y en los últimos tres o cuatro años estamos un pelín por encima. Claro que vamos a peor, se lo acabo de enseñar. Y los demás países, pero Alemania va a ir muy bien y Noruega. No, aquí lo tienen ustedes. El sobreendeudamiento en España a causa de la vivienda es un 10%; en Dinamarca es el doble, el 20%. ¿Cómo? ¿Los daneses? ¿De verdad? Sí, el doble. Y en Suiza es un 16% —recordemos que nosotros estamos en un 10%—; Suiza, un 16%; Noruega, un 13%; Bélgica, un 12%; Alemania, un 11,4%; Luxemburgo, un 10,7%; los Países Bajos, un 10,7%. Austria, la famosa Austria, un 10,7%; Suecia, un 10,1%. No puede ser, pero tendrían que estar mucho mejor, más altos, más todo. No, están peor, pero ¿y las políticas que han hecho de acompañamiento del alquiler? No, están peor, se lo acabo de decir. Son datos de Eurostat, ahí no hay nada, no hay siquiera dibujos.

Me podrán decir: Pero eso son solo los ricos, que están mejor. No, vamos al primer cuartil. En el primer cuartil de la sociedad —se lo he puesto aquí debajo— países como Dinamarca, Suiza, Alemania, Noruega y Suecia tienen un sobreendeudamiento en el primer cuartil, en la franja más humilde de la sociedad, superior a los más humildes en España. Ahí lo tienen, un 31,6% en España y, por ejemplo, en Dinamarca, un 53%, y en todos los demás que les acabo de decir, un 33%. Digo: No puede ser; pues sí que es. Entonces, ¿quiere decir que sus políticas funcionan? No funcionan sus políticas. ¿Vale la pena cambiar nuestra política por la suya? No. Pero ¿por qué? Porque esos números son los que son.

Más cosas. ¿Cómo se puede explicar esto? ¿Cuál es la gran diferencia entre nuestro sistema y el suyo? España, Portugal, Italia, Malta, Grecia, Chipre, todos esos países lo que siempre han tenido en su política de vivienda es una propiedad privada en manos de las familias, lo más distribuida posible: desde la clase media, como comentaba el anterior ponente —la clase alta a mí me da igual—, hasta abajo del todo, y a facilitarles el máximo posible. ¿Lo hemos conseguido? Por supuesto, desde los años 1950 y 1960 hasta 2011 se han construido 6,8 millones de viviendas públicas en propiedad. Con el dinero de todos, 24, 25, 28 millones de españoles han podido vivir en su casa en propiedad. Podíamos discutir, y entramos ya con el bisturí, si luego se les dejó especular o vender demasiado pronto, eso es otra cuestión, o si tenían que haber devuelto la parte que se beneficiaron de dinero público; correcto, totalmente de acuerdo. Pero eso supone un gran éxito —y aquí lo tienen ustedes—, el 45% de la población española es propietaria sin hipoteca, y entre los más pobres, los de bajos ingresos, el 36% de la gente más humilde en España es propietaria sin hipoteca, y eso es un éxito sin parangón.

Hombre, pero otros países estarán mejor. No. ¿Cómo que no? Los tienen ustedes aquí abajo. En Alemania, únicamente el 19% de la población es propietaria sin hipoteca, nosotros recordemos que somos un 45%. ¿Y qué son todos los demás alemanes que no son propietarios sin hipoteca? O están pagando dinero a un banco, que son muy poquitos, ¿o la mayoría qué son? Son inquilinos de los ricos. ¿De verdad que queremos una sociedad —y esto sí que es así, llevo muchos años explicándolo— de ricos propietarios y de pobres inquilinos? ¿Y de verdad queremos, por las políticas que llevamos desde hace diecisiete años, que solamente los que más tienen puedan ser propietarios? ¿De verdad queremos cambiar eso? España nunca ha sido así, Italia nunca ha sido así, Malta nunca ha sido así, Chipre nunca ha sido así, nunca hemos sido así. ¿Pero es que los nórdicos? Los nórdicos peor. Les doy un último dato: si ven los números de abajo, son la gente del primer cuartil, los más humildes, abajo del todo, verán que les superamos a todos también.

Entonces, ¿saben ustedes cuántos suizos son propietarios de sus casas sin hipoteca? Recordemos que nosotros somos un 45%, ellos un 4%. ¿Cómo que un 4%? Un 4% de los suizos son propietarios de sus casas sin hipoteca, ¿y qué son los demás? Los demás son inquilinos, la inmensa mayoría de seis

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 19

fondos de inversión que controlan el 36 % del mercado inmobiliario en Suiza, seis fondos de inversión internacional. ¿De verdad queremos que cada vez más se concentre la propiedad privada en esos fondos en lugar de que la tengan las familias? Esto es lo que hace la ley de vivienda, exactamente igual, y las normas que les he enseñado hasta ahora, exactamente igual, llevan diecisiete años haciendo eso, cuando nunca habíamos sido así. Y por eso estamos perjudicando a las familias españolas.

Aquí se lo he puesto en un mapa, pero, bueno, no tenemos tiempo. Lo que he correlacionado son los países de propiedad más distribuida, y son los que les he mencionado; es decir, más familias siendo propietarias, con más familias viviendo en pisos, porque vivir en pisos es compartir espacio urbano, la construcción en vertical es la mejor vía. Los nórdicos no nos pueden dar lecciones de nada en relación con esto, viven en sus casitas de chocolate en Ámsterdam. Y, por otro lado, las zonas más densas de población —que tienen en verde— son aquellos países que correlacionan positivamente que haya más ciudadanos viviendo en propiedad, que la vivienda sea más asequible y que vivan más en pisos. Por tanto, esta idea de que cuanto más propietarios, mejor; cuanto más se viva en pisos, mejor, y entonces la vivienda será más asequible, se correlaciona totalmente al revés, es decir, menos gente propietaria, menos gente viviendo en pisos y vivienda más cara en todos los que ven en rojo, que se los he mencionado hace un ratito. Entonces me podrán decir: Bueno, profesor, usted es de derecho, explica muchos rollos y tal, pero no pone cifras, no pone números.

Banco Central Europeo, estudios de este año, empezó este año por primera vez a hacer un estudio. Vamos a ver la riqueza de las familias europeas. Sorpresa, las familias europeas se han beneficiado estos últimos cinco años de un incremento de un 29 % en su riqueza. Ah, pero serán los alemanes y los suecos. No. ¿Cómo que no? No. ¿Quiénes son los más ricos de Europa? Luxemburgo, que es una historia aparte, muy pequeñito, otra historia. Malta. ¿Malta? Irlanda. ¿Irlanda, el segundo, el tercero de toda Europa? ¿Chipre, el cuarto? ¿España, el quinto o el sexto? ¿De verdad? ¿Y por la cola está Alemania, por la cola está Finlandia, por la cola está Austria...? Sí, sí. ¿Por qué? Porque tienen muy pocas familias propietarias de sus casas. El Banco Central Europeo ha atribuido expresamente que este aumento de riqueza de las familias es a causa del aumento del valor de sus inmuebles. Los países que tienen menos propietarios, donde los propietarios solamente son los ricos y, entre ellos, todos los nórdicos, sus familias son más pobres. Banco Central Europeo.

Ideas fuerza que les resalto de todo esto; yo creo que algunas pueden ver aquí. Primero, la situación actual de la vivienda, la que nos encontramos en 2024, es por la crisis financiera mundial más una política errática de vivienda multinivel, de diecisiete años. Lo que se ha hecho no se entiende para nada desde el punto de vista académico, nada de lo que se ha hecho multinivel, desde Bruselas, pasando por Madrid, esta casa, pasando por los Parlamentos autonómicos, depende de qué autonomías; no se entiende nada. Si estamos tan mal, no es por casualidad, es porque se ha hecho muy mal.

Segundo, no han funcionado políticas intrusivas, de sanciones, recargos tributarios, expropiaciones, controles de renta, que las comunidades autónomas llevan implementando en sus normas desde 2015.

Tercero, la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, establece medidas que dificultan el acceso a la vivienda a los que no la tienen —lo acabo de enseñar—, ampara la situación de los que la tienen de manera ilegal y precaria, a los okupas, y les quita la propiedad a los que ya la tienen expropiándosela. Los artículos 10 y 11, que ustedes aprobaron —y que yo ya se lo dije un año antes de que se aprobase en esta misma sala—, expropia la vivienda de todos los españoles y la pone en manos del Estado, la ha sacado del Código Civil. Esto es inaceptable, único en el mundo, impresionante.

Cuarto, degradación de la propiedad privada y concentración de los inmuebles en pocas manos. Si no dejamos a las familias comprar, ¿quién compra? Los fondos, los fondos han comprado. ¿Y cómo se sabe? Porque durante los últimos cuatro o cinco años se ha duplicado el número de viviendas que gestionan los fondos. Los fondos antes no existían, no hablábamos nunca de fondos nadie, ni en la universidad. Han comprado ellos. ¿Quién más ha comprado? Los extranjeros. ¿Cuánto? Un 14,8 %. De media en España, las compra-venta s del año pasado las han hecho extranjeros. Un 30 % en Baleares. Impresionante. ¿De verdad que si no dejamos comprar a las familias españolas lo compran otros? Claro. ¿Y la propiedad privada tan maligna no desaparece? No, se concentra. ¿En quién? En estos. ¿Y en quién más se concentra? En los alcaldes. ¿Y están encantados los alcaldes de concentrar? Claro. ¿Y tienen muchos inquilinos sociales? Claro. Me dirán: Pero, profesor, ya está exagerando otra vez. No, Viena es así.

Esta mañana ha salido en el debate Viena, cien años ha tardado Viena en hacer el *stock* inmobiliario del 60 o 65 % de inquilinos sociales. Ah, pues muy bien, vamos a empezar ahora, buena idea. En cien años no ha cambiado el alcalde de Viena. El alcalde, sí, porque el alcalde se va muriendo, pero el partido no ha

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 20

cambiado. Excepto tres o cuatro años, en los años 30, que ganó el partido fascista por las circunstancias internacionales, el resto ha mandado siempre un partido, él solo o en coalición, porque seguramente al final el discurso es: si gana otro, igual os quitan la casa. Entonces los profesionales han dicho: eso no puede ser, esto es muy raro, es un déficit democrático impresionante. Y efectivamente, cuando los profesionales han empezado a escarbar un poco, han encontrado problemas de corruptelas masivas, de preferencia al partido, nepotismo, etcétera, permanentemente. Yo no sé si es lo que queremos. De hecho, yo he escuchado un poco lo que explicaba al final el último ponente, respecto a que la sociedad pública de alquiler ya se intentó y fue un completo fracaso, con una deuda enorme, enorme.

Cinco, la vivienda social de alquiler es cíclica, crea dependencia y es costosa de mantener en el tiempo. Se ha demostrado en todos los países también.

Entonces yo lo que les propongo —y ahora les haré las propuestas más concretas a corto y a medio plazo, y con esto acabaré— es: primero, la diversificación de las formas de tenencia; segundo, la cohesión territorial. Una es un ejemplo a corto plazo, hacer esta tarde o mañana por la mañana, y la otra, tranquilamente, que empezaría.

Les explico un poco mis recetas. Bueno, esto es lo que es la vivienda asequible. Esto es muy muy complicado. O sea, no hay fórmulas mágicas. Esto también lo llevo diciendo desde hace muchos años, veo que tiene fortuna. Este es Justiniano... Bueno, medidas a corto plazo. Primero, España está carente de un *continuum* de tenencia de la vivienda, tiene que haber tenencia a la vivienda desde la más humilde vivienda social de alquiler muy subvencionada hasta la vivienda privada cien %. Tiene que haber un rango enorme, tenemos que superar —hace muchos años que lo llevo explicando— la dicotomía entre compra y alquiler. Hay más formas de tenencias, en Cataluña tenemos, por ejemplo, a través de la Ley 19/2015, la propiedad compartida y temporal, que permite ser propietarios a los catalanes sin sobreendeudarse. Lo que pasa es que no lo usa nadie. A ver si prefieren tener inquilinos sociales o poner multas.

Segundo, la derogación de toda la normativa que avale la okupación de viviendas a partir del Real Decreto Ley 1/2021, incluyendo la Ley 12/2023, de vivienda, que avala una situación de sinhogarismo. Es increíble que desde la ley se avale una situación universalmente aceptada como gente sin hogar. La ley está diciendo que ya les va bien que haya gente sin hogar legalizada. Es impresionante la tabla. Una de las trece tipologías es la okupación con *ka*, es una situación de sinhogarismo, que tendría que ser resuelta, no tendría que ser amparada. Es increíble cómo nos hacemos trampas al solitario en España.

Tercero, derogación de toda la normativa, como les he explicado, del control de renta o de la extensión forzosa de los alquileres. Ustedes saben que, en Cataluña, desde marzo, los alquileres pueden llegar a durar once años, y eso pagando, más otros tantos... Ahora es inconstitucional una parte de la Ley 1/2022, han declarado inconstitucional una parte, pero, si no te pagan, el problema está en que te puedes quedar más tiempo, lo que dura el proceso, etcétera. Once años es legal, como mínimo, exigir la parte del inquilino, si es vulnerable, si está en zona tensionada, etcétera. Si se acuerdan, venimos de cinco años de la LAU, tres años de la Ley 4/2013, cinco años, siete años, estamos en once. Y luego dicen: Es que los pisos se han ido al mercado turístico o el de temporada, uno de estos. Claro. Y dicen: Pero no, esto es muy raro porque son unos egoístas. Yo se lo explico a mis alumnos. Cuando vais a Wallapop, hacéis lo mismo con el llavero de Taylor Swift, ¿a que lo vais a vender al máximo posible? ¿A que sí? Pues igual, es que esto es humano, es normal, es así. ¿Se puede cambiar? No se puede cambiar.

Cuatro, derogación de los aspectos de la ley de vivienda más controvertidos, lo que les explicaba antes, los artículos 10 y 11, porque esto crea una inseguridad jurídica impresionante. Y luego las definiciones incorrectas. Cuando a mí me dicen que España tiene muy poca vivienda social de alquiler, este número está inventado. Supongo que ustedes ya son conscientes. Nadie sabe en España cuánta vivienda social hay, no se sabe, ni dónde está, ni cómo es, ni quién la gestiona, ni quién hay dentro metido y desde cuándo están ahí. No se sabe, no hay un censo. Entonces, ¿hay un 2? Yo sé quién se inventó ese número, en los años 90, que se sigue usando, porque cuando yo se lo pregunté le dije: El *paper* más antiguo que he visto que pone este número es el tuyo. ¿Este número de dónde lo has sacado? Me dice: Bueno, es que, claro, hice una aproximación. Y no puede ser que en 2024 seguimos usando un número que no es verdad. Y entonces pueden decir: Pero es que en Holanda hay un 23, un 30, en Dinamarca, otro 23 o 30. No. ¿Por qué? Porque la definición de vivienda social del artículo 3 de la ley de vivienda es incorrecta, está mal definido. Por tanto, es imposible contar una cosa y que sea equiparable esa cifra a cualquier otra en Europa, cuando no sabemos si hay poca.

Cuando algo se ofrece en el mercado por debajo del precio del mercado, siempre hay poco. Si ustedes empiezan a vender aquí en la puerta del Congreso iPhone a 100 euros y vendes 100, el 101 le levanta el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 21

brazo y le dirá: Oye, eso es una vergüenza, yo quiero mi iPhone igual que estos. Bueno, pues vendo 1000, el 1001 también se quejará. ¿Cuándo se acaba la vivienda social de alquiler? Nunca, no se acaba nunca. El que se quede fuera, el siguiente, dirá: Es que yo solo cobro 20 euros más que este al mes y me he quedado fuera. Bueno, pues ya te haremos una para ti y el otro y... Yo cobro 23 euros más... Esto es una vergüenza, es impresentable. Podemos estar más en consenso en que ojalá hubiese más, eso en primer lugar, pero lo que hay que hacer es contarla y saber cómo está y quién hay ahí. Hay gente que está metida ahí, perdón, desde los años 70 del siglo pasado, y cuando entraron, efectivamente, cumplían requisitos de vulnerabilidad, pero que nunca más se les ha controlado, y están pagando 25 euros, 10 euros... Esto no existe; no existe ese censo.

Entonces hay que instar también o invitar, no sé cómo decir, a las comunidades autónomas a que revisen todas las medidas intrusivas que han hecho, las sanciones, expropiaciones de cargos tributarios. Les acabo de enseñar que el caso de quien lo ha hecho, que es Terrassa, no ha servido para nada. Aquí le ponía un poco la propiedad compartida temporal, pero no me voy a liar mucho por el tiempo, prefiero que pregunten ustedes lo que les convenga. A medio y a largo plazo, hay algo muy importante, es muy importante, creo que el Gobierno actual lo comenzó. No sé cómo está, la verdad que no tengo ni idea de cómo está, pero esto sería muy importante, que es la cohesión territorial, generar oportunidades más allá de Barcelona, Madrid, Valencia y dos ciudades más. Ya está bien que tengamos una España vaciada, que los jóvenes tengan que mudarse, que no tengan oportunidades, ya está bien. Esto hay que tomárselo en serio. ¿Es complicado? Sí. Pero ¿no tenemos una guía? Sí. El propio Gobierno, en 2021 aprobó el España 2050. Si se leen ustedes el capítulo 6, yo participé en ese capítulo 6 y unos cuantos profesores que saben más de cohesión territorial, les daban unas claves de cómo hacer eso. Eran profesores y dicen que hay que hacer esto y lo otro, pero no se está haciendo nada. La ley de vivienda no dice nada de esto, no dice nada de lo que le estoy diciendo que hay que hacer. Cuando todo está en el capítulo 6, aprobado por el propio Plan de Prospectiva del Gobierno de España 2021. Yo me he quedado muy sorprendido y ya lo dije en 2022, pero, bueno, es igual.

Hay que reformar la LAU para que los arrendadores urbanos vuelvan a ser atractivos. El problema de que la gente se haya marchado a alquilar a turistas o al «malalquiler» de temporada es porque los han echado, como les he enseñado ahora, a través de sucesivas leyes de alquileres, del mercado residencial. Antes nadie hablaba y a todo el mundo le parecía bien que un médico o un enfermero, o lo que sea, estuviera nueve meses si realmente estaba nueve meses. No, en eso no había ningún problema, era una cosa de rotación, rapidez, etcétera, no había problema. El problema está cuando has expulsado a toda esta gente del mercado residencial, a los propietarios esos y han tenido que irse todos al mercado temporal, etcétera, y ahora pretender regular eso lo único que va a conseguir es más mercado negro. Se escapan y ya salió la cifra de la economía sumergida en España, está en el 16%. Y subirá, claro.

Reducir la política de vivienda social orientada al alquiler, por lo que les he explicado antes. Les invito también a hacer un gran pacto nacional por la vivienda. Esto incluso puede quedar bien hasta en las noticias. Un gran pacto nacional por la vivienda, pero de verdad, sensato. Por ejemplo, una cosa que yo recomendaría es que, desde los ministerios, desde el Parlamento se hiciera más a menudo consultar a la universidad. La reunión que hubo ayer con el presidente del Gobierno fue con todos los *lobbies*, desde un lado hasta otro. ¿Y los *lobbies* que decían? Pues, bueno, el que tiene un martillo, todos son clavos. Le preguntas a un promotor qué hace falta, más suelo. Le preguntas a la PAH, pues, naturalmente, más subsidios, casas gratis y expropiar a los caseros. A los promotores públicos, pues más vivienda pública. Bueno, escuche, pero cada uno mira lo suyo.

¿Quién pregunta a la universidad pública? Yo vengo de la universidad pública, trabajamos desde hace muchos años. A mí no me preguntó nadie y a mí me da igual. Yo les estoy diciendo sensata y transparentemente lo que yo creo que hay que hacer. No me juego nada. Me preguntaban: ¿Seguro que usted es un casero? Yo no tengo casa, soy propietario de medio piso con mi señora, ya está y nada más. Ya está, se lo digo con toda la honestidad que me corresponde como profesor de universidad.

Ese pacto tiene que huir de ideologías, de extremismos, de intereses partidistas, de *lobbies*, e intentar buscar un campo de juego, unas reglas sencillas en las cuales nos podemos entender todos —porque seguro que nos vamos a entender—, porque yo siempre les he hablado en esta intervención, me parece, si no la señora presidenta me puede corregir, de la gente más sencilla, la gente que ha quedado fuera de todo, ha quedado fuera de la propiedad y luego le han echado del alquiler. Y luego alcanzar un marco legal, porque esta es la única clave, también lo que se demuestra en la experiencia internacional es que la vivienda pública de alquiler o de cualquier otro tipo *per se*, por ella misma, no arregla el problema.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 22

Tienes que crear un ecosistema, un mercado, podemos llamar, que por sí funcione lo mejor posible, que alcance al máximo número de gente posible y solamente los que queden al final, los que queden expulsados, a estos sí darle una solución pública, todo lo demás no sirve para nada. Toda la experiencia internacional dice esto. Llevamos diecisiete años haciendo lo contrario y nos va cada vez peor.

Nada más. Simplemente, gracias y quedo a sus preguntas. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Nasarre. A continuación, intervendrán los grupos parlamentarios para plantearle algunas cuestiones.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Arratsalde on. Ongi etorri, Nasarre andrea. Bienvenido a esta comparecencia.

Ha expuesto con gran rapidez, por las horas también entiendo, y por toda la información que tenía que darnos, y nos gustaría que todo lo que ha expuesto, aparte de la documentación que nos ha enviado, pudiéramos tener los datos que han figurado en la pantalla. Desde nuestro grupo, como no sé si sabrá, fuimos bastante críticos con la ley de vivienda, sobre todo, porque, a nuestro entender, invadía el ámbito competencial. Seguimos pensándolo, aunque los tribunales no nos estén dando la razón en todo o en una parte, pero seguimos pensando lo mismo. No planteamos la derogación de la ley de vivienda, no llegamos a esos extremos, ni mucho menos, pero sí creemos que parte de su articulado está incidiendo negativamente, sobre todo, en la oferta de vivienda, cuando ahora tenemos verdaderamente una crisis en la oferta de vivienda porque hay más demanda que oferta. La pregunta es muy sencilla: ¿qué medidas creen ustedes, quirúrgicas o de modificación de esta ley y de otras leyes —también ha hablado de la LAU, incluso hasta la ha incorporado en las medidas a tomar a medio y largo plazo—, serían necesarias, por un lado, para proteger a aquellas personas que tienen vivienda de esas inseguridades y temores que tienen y que así se refleja, según todos los informes y el último de la OCU, que está basado en encuestas tanto a los propietarios como a los inquilinos, como a aquellas personas que son propietarios pero que no la ponen a disposición de la vivienda en alquiler, qué medidas serían necesarias para dotar de más seguridad jurídica para ampliar el parque de vivienda que podría ir a manos públicas? Nosotros tenemos el programa Alokabide, que podría destinarse a una Administración pública para que fuera a su vez vivienda protegida o la pusiera en el mercado de vivienda privada. Por otro lado, ¿qué medidas habría que tomar de modificación de la ley también para asegurar una vivienda digna a los inquilinos que en estos momentos están intentando sobrevivir sumando contrato temporal tras contrato temporal y en un mercado muy inseguro y difícil para todos ellos?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.

Por el Grupo Plurinacional SUMAR, el señor Martín.

El señor **MARTÍN URRIZA**: Muchas gracias, señora presidenta, gracias al ponente. Yo le iba a pedir alguna aclaración sobre alguna duda en relación con su intervención. Por si no lo he entendido bien, creo que ha relacionado usted el fenómeno de la okupación con el aumento del precio. O sea, que está aumentando, nos ha puesto unas gráficas al principio sobre cómo ha ido cambiando la regulación y el precio aumentaba, por lo que ha dicho usted, como consecuencia de la ocupación ilegal de viviendas, pero, cuando miramos las estadísticas del Ministerio del Interior, la ocupación ilegal de viviendas es completamente marginal, 0,06 %, y el 90 % de esas okupaciones se producen en viviendas propiedad de personas jurídicas. Entonces, no sé, me parece como una correlación que ha encontrado usted, quería preguntarle si tenía algún estudio econométrico donde esa causa esté aislada en concreto y que sirva efectivamente para encontrar esa correlación. No sé, me sorprende que un fenómeno tan diminuto pueda provocar este efecto tan grande que usted ha indicado. Pero igual, efectivamente, usted tiene algún análisis econométrico donde se ha conseguido aislar este fenómeno tan marginal y provocado este efecto tan significativo.

En segundo lugar, quería preguntarle, usted lo sabe muy bien, que la Ley 12/2023 es una ley marco, no es una ley de bases, porque los equilibrios políticos impidieron que en ese momento se pudieran establecer bases comunes y unidad de mercado en esta materia y, por tanto, depende de que la comunidad autónoma quiera llevarlo a cabo o no. Por lo tanto, un análisis global no tiene mucho sentido, solo tiene sentido, como dice usted bien, en la comunidad autónoma que la ha puesto en práctica, que es la Comunidad Autónoma catalana, y ahí, según los datos oficiales de la Generalitat de Catalunya, sí ha tenido un efecto sobre el precio de la vivienda. Los últimos datos publicados por la Generalitat de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 23

Catalunya, para el segundo trimestre de 2024, los precios del alquiler en aquellos 140 municipios que se han declarado zona tensionada, que no han sido todos los municipios de Cataluña, el precio del alquiler ha caído un 17,2%. No ha habido retirada de viviendas, lo que ha habido es una transformación espuria de los contratos que se ha pasado de contratos permanentes a contratos de temporada que esta Cámara está intentando solucionar para mejorar la regulación, aunque de momento ese cambio legislativo no hemos conseguido que lo apruebe la Cámara. Respecto a los datos que daba usted de Fotocasa, desde mi punto de vista, a veces a los portales se les acusa de inflar los precios y luego son demasiado globales, quizá para ver el fenómeno que ya digo solo afecta a 140 municipios, usted ponía datos por provincias agregados, me parece que habría que afinar más esos datos.

Luego quería preguntarle porque ha dicho usted que estamos mejor que los nórdicos y que los suizos —a mí esto me ha sorprendido— y es porque somos propietarios y ellos alquilan. A veces se ha planteado que no es tanto —antes se refería a esto el compañero del Grupo Popular, pero veo que ya no está— una disyuntiva entre propiedad o alquiler, sino entre precios excesivos de propiedad y alquiler. Posiblemente los nórdicos y los suizos tienen un acceso más barato a la vivienda en alquiler, lo que les permite luego utilizar esos recursos en otras cosas más útiles, como formarse, como invertir en otras cosas o comprarse una casa, y algunos de ellos lo hacen en la costa mediterránea o en las islas.

Sobre el tema de apartamentos turísticos, es verdad que el capital intenta sacar la máxima rentabilidad posible sin importarle ninguna otra cosa, pero aquí la intervención lógica sería subir la fiscalidad lo suficiente como para bajar los niveles de rentabilidad y que estos alquileres turísticos se dedicasen al alquiler permanente. Es decir, bajar las rentabilidades para que lo rentable fuera en este caso el alquiler permanente.

Por último, quiero decir que cuando nosotros tomamos el dato de viviendas en alquiler social lo tomamos de la fuente oficial. Nosotros tomamos el dato de viviendas en alquiler social del Observatorio de Vivienda y Suelo, del Ministerio, antes de Transporte y Movilidad Sostenible y ahora de Vivienda y Agenda Urbana. Es una fuente oficial que entendemos que está bien construida.

Aquí lo dejo. Muchas gracias, muy amable.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias, presidenta.

Señor Nasarre, mil gracias por haber aceptado la invitación y por haber venido aquí, a esta comisión, a comparecer. Los veinte o veinticinco minutos de charla han sido tan instructivos como esperábamos y se lo agradezco mucho. Sí me gustaría hacerle unas cuantas preguntas, aunque entiendo que, como va acumulando bastantes, no será posible contestar a todas, conteste las que usted estime más pertinentes.

En primer lugar, yendo a una pantalla anterior a la vivienda, se ha mencionado la necesidad de descongestionar la demanda en las grandes ciudades y optar por devolver vida a capitales de comarca, a pequeñas ciudades, a ciudades medias. Quería preguntarle cuáles cree usted que podrían ser medidas interesantes para poder lograrlo, si devolver poder a las diputaciones, si reindustrializar, si descentralizar. Lo que usted considere.

En segundo lugar, creo que una parte interesante de su intervención es la propuesta de la tenencia intermedia de la propiedad compartida, la propiedad temporal, y me gustaría que pudiera explayarse más en ese sentido. Le ha preguntado el Grupo Vasco qué reforma concreta de la LAU considerarían ustedes, y me sumo también al deseo de poder escuchar al respecto. Y luego dos cuestiones más, financiación y crédito. ¿Qué propuesta haría para que vuelva a haber una financiación al servicio de aumentar el número de propietarios jóvenes y de rentas bajas y medias y qué podemos hacer para garantizar que, además, a lo que se construya o al parque disponible, de forma prioritaria, pueda acceder el ciudadano español, que ya no está compitiendo con el resto de ciudadanos españoles, sino también con los ricos de todo el mundo, que tienen en nuestra ciudad, y sobre todo en nuestras costas y en concretas ciudades del Mediterráneo, beneficios muy grandes y muchas más posibilidades, teniendo mucho más dinero en el bolsillo, de comprar que el ciudadano español.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Hernández.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Fernández.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 24

La señora **FERNÁNDEZ PENA**: Buenas tardes.

Yo quisiera empezar con una pequeña reflexión. Usted arrancaba su intervención diciendo que ya había estado aquí antes, un año antes de que se hubiera aprobado la ley, para advertir de que iba a ir mal, y ahora nos acaba de poner varias diapositivas en las que nos daba datos de un año y de que la ley de vivienda iba mal, que en un período tan corto de tiempo iba mal. Daba además un dato concreto, hablaba del porcentaje de viviendas ya fuera del mercado del alquiler, incluso en muchas comunidades autónomas en las que aún no se aplica la ley. Por tanto, nos pareció un poco extraño. Entonces, la reflexión que yo quería hacer es la siguiente. Yo no creo que una ley de vivienda como esta —es la primera ley que tenemos en cuarenta y cinco años de democracia— se pueda evaluar como si tuviera que tener resultados en un plazo tan inmediato, su desarrollo no se tiene que hacer en un esquema de acción/reacción. Yo creo que las políticas de vivienda hay que evaluarlas, que esta ley de vivienda habrá que evaluarla con un poco de tiempo. Creo que para ver un poco sus efectos es justo evaluarla en un plazo mayor. Hoy aquí ha reiterado sus críticas de aquel momento, ha reiterado muchas de las que recogió en sus estudios, informes, análisis y artículos de estos últimos meses, pero yo echo un poco en falta que no haya mencionado en ningún momento que esta ley ha empezado a tener algún tipo de efecto en Cataluña, con el 5% de la bajada de los alquileres, y se haya limitado simplemente a recordarnos que han salido un 17% de las viviendas del mercado del alquiler. Y tampoco ha mencionado nada de la cantidad de viviendas, más de 67 000, que ya se han puesto en el mercado gracias a esta ley.

Yo creo que es justo reconocer que las dudas que tenemos todos sobre el funcionamiento de la ley son legítimas, y la razón es muy lógica. Llevamos, como usted decía, diecisiete años —son muchos años— sin una solución real estructural. El mayor problema que tiene este país es que no tenemos una solución real estructural, son diecisiete años —los últimos seis años con Gobiernos socialistas— y solamente un único año con este marco. Yo considero que la alternancia política ha provocado que haya diferencias a la hora de gobernar. Hay momentos de gobiernos progresistas en los que se entiende que la vivienda es un derecho y hay períodos de gobierno de otras fuerzas políticas, populares en concreto, que han decidido aplicar políticas como la descalificación de la vivienda de protección oficial en propiedad o el dejar en manos de los fondos de inversión la salida a las crisis inmobiliarias, es decir, que estamos ante dos formas antagónicas de trabajar que yo creo que impedían que avanzáramos en la búsqueda de soluciones reales para la problemática de la vivienda en este país. Pero ahora sí nos hemos dado un marco legislativo para construir un modelo estable y yo creo que deberíamos darle tiempo para poder desarrollarse. Más allá de estas críticas, creo que nos hace falta también un poco de reflexión en este sentido.

Voy a empezar ya con las preguntas. Antes utilizaba el término expropiación, como que el Estado está legitimado para hacer con las nuevas viviendas en propiedad casi lo que quisiera. Yo realmente entiendo que la ley no busca interferir en la propiedad privada. Antes usted mencionaba esa frase de que «el profesor es un exagerado». Pues yo en este caso también lo voy a utilizar. A mi juicio, hablar de expropiación es una interpretación muy exagerada de la ley, una ley que no impone límites arbitrarios, que no establece límites arbitrarios. Yo creo que el objetivo de esta ley es muy claro: incrementar el parque de viviendas públicas asequibles. Lo decía esta mañana la ministra: tenemos que atender a ese 45% de la población que reside en alquiler y que, según el Banco de España, está ahora mismo en riesgo de pobreza. Así que me gustaría hacerle una pregunta: ¿qué parte de la ley le lleva a usted a interpretar que existe una expropiación o —un término que utiliza usted en sus artículos y que a mí me llama la atención— una tenencia tutelada. ¿Se refiere usted al aumento del parque de viviendas sociales en 67 730 viviendas desde la entrada en vigor de la ley? ¿Se refiere usted a los incentivos fiscales para propietarios o a la promoción del alquiler asequible?

También me gustaría hacer otra pequeña reflexión sobre su comentario en relación con la regulación de los alquileres. Es cierto que hablar de regular los precios de alquiler requiere mucho cuidado. Es un tema sensible y, por lo tanto, hay que hacerlo protegiendo a todas las partes, pero también creo que dejar al mercado sin ningún tipo de regulación o sin ningún tipo de intervención no garantiza el acceso a la vivienda. Lo hemos visto con el ejemplo de la crisis del año 2008, cuando el Partido Popular, estando en el Gobierno, vendió cientos y cientos de viviendas a fondos buitres. Esa falta de regulación no hizo más que empeorar las cosas.

Entonces, yo creo que es bueno que reconozcamos todos que la ley de vivienda no solo se limita a poner un tope en las zonas tensionadas, sino que tiene también otras medidas complementarias que son las que van a dar una respuesta clara a la crisis dotacional: el aumento del parque de viviendas, el dar incentivos a los propietarios, el promover un alquiler asequible. Coincido con usted en que tenemos que trabajar juntos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 25

en un gran pacto nacional para la vivienda. Es necesario que trabajemos juntos para evitar prácticas fraudulentas que están, de alguna manera, poniendo en riesgo la implementación de esta ley.

Quisiera hacerle una última pregunta. La negativa de algunas comunidades autónomas a aplicar la ley de la vivienda está, yo creo, dificultando mucho su implantación, y mi pregunta es la siguiente: ¿cree usted que el apoyo activo de las comunidades autónomas a la implantación de esta ley sería clave para evitar precisamente esas situaciones de prácticas fraudulentas, de picaresca en la huida del mercado del alquiler o cualquier otra cuestión que pueda surgir y comprometer el impacto positivo de esta ley?

Y una última reflexión en relación con un tema que yo pensé que lo iba a comentar hoy aquí y que me gustaría que lo comentara: el tema de las tenencias intermedias. Creo que es algo que usted promueve y que desde el Partido Socialista lo hemos apoyado en el Parlamento de Cataluña con nuestros votos a favor. Tengo algunas dudas sobre estas medidas. Creemos que pueden aportar soluciones interesantes a las crisis, pero también que no pueden ser unas medidas únicas para esto, porque este modelo, en muchos casos si no en todos, va a exigir también un cierto nivel de solvencia financiera a los inquilinos, incluso también para la clase media, ya que pueden ser reticentes los bancos a ofrecer créditos para estas modalidades. Entonces, mi pregunta sobre esto es si cree usted que este modelo puede integrarse dentro de una política de vivienda pública que realmente priorice el derecho universal a una vivienda digna y accesible para todos y en el marco de esta ley.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Fernández.

A continuación, y para cerrar este turno tiene la palabra, por el Grupo Parlamentario Popular, el señor Mesquida.

El señor **MESQUIDA MAYANS**: Muchas gracias, presidenta, y muchísimas gracias al doctor Nasarre por comparecer hoy en esta Comisión de Vivienda del Congreso. La verdad es que tenía unas expectativas muy altas respecto a su comparecencia, pero las ha superado con creces.

Doctor, permítame plantearle dos preguntas. La primera es sobre la ley de la vivienda, aprobada hace ahora un año y medio. ¿Le parece que esta normativa es intervencionista en exceso? ¿Y, en su opinión, cree que esta ley ha contribuido a que desaparezcan una de cada cuatro viviendas del mercado con la consecuente subida histórica de precios del alquiler? Si es así, ¿considera que necesitamos un enfoque distinto, tal vez menos restrictivo? Por ejemplo, esta misma semana, hace dos días, el Gobierno balear de Marga Prohens ha presentado el Plan Lloguer Segur, el Plan Alquiler Seguro, que busca reintroducir viviendas en el mercado garantizando al propietario el cobro de la renta y, por otra parte, apoyando al inquilino cubriendo hasta el 30 % de la renta para que esta sea asequible, por debajo del precio de mercado. Lógicamente, esto se hará con unos filtros como el no tener parentesco entre las partes, que los inquilinos tengan unos ingresos anuales por debajo de los 60 000 euros anuales o que sean residentes desde hace un mínimo de cinco años, por ejemplo. También es importante que no tengan otra vivienda en propiedad. ¿Considera que estas políticas de incentivo que equilibran la oferta y la demanda son más eficientes que las intervenciones que restringen el mercado?

Y la segunda pregunta iría respecto a la vivienda en propiedad para los jóvenes. El Partido Socialista nos quiere hacer creer que los jóvenes españoles no quieren tener una vivienda en propiedad; nosotros creemos que no la tienen porque no tienen capacidad de ahorro. ¿Cree usted que realmente los jóvenes no compran porque no quieren? Desde el Partido Popular consideramos crucial ayudar a incentivar la compra de la primera vivienda promoviendo políticas de avales del 20 % donde el banco no llega y deducciones fiscales, siempre para la compra de la primera vivienda, insisto, ya que creemos que el sueño de la gran mayoría de los españoles es tener una vivienda en propiedad. Estas son las dos preguntas que le quería plantear.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Mesquida.

Para concluir el debate, el señor Nasarre tiene la palabra. Espero que no tenga muchas preguntas que contestar.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL, FUNDADOR DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA, UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI** (Nasarre Aznar): Pues muchas gracias de verdad, señores diputados, por su interés en lo que les he podido explicar desde la universidad.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 26

En relación con el Grupo Parlamentario Vasco, que comentaba el tema de las competencias autonómicas, efectivamente, esto también estaba puesto en el informe que tuve que hacer antes de la ley de vivienda, ya habíamos dicho que invadía competencias autonómicas. De momento, la única sentencia que hay del Tribunal Constitucional, efectivamente, dice que invade competencias autonómicas. Quizás no todas las que se habían previsto —aún quedan cinco, seis o siete recursos por resolver—, pero ya lo irá diciendo. Hay cosas que son bastante claras. La Constitución claramente dice que es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas y, por tanto, pues es lógico que vayan cayendo pequeñas partes, como era previsible.

El tema de proteger a los que tienen vivienda y las medidas, yo había puesto un poco aquí, en este resumen, las medidas a corto plazo, para entendernos. Pero hay un error que he oído dos veces y eso ya no es correcto. La ley de vivienda está en vigor en toda España, lo que pasa es que hay cuestiones que tienen que desarrollar las comunidades autónomas. Por ejemplo, los dos aspectos que he marcado precisamente aprovechando la pregunta del Grupo Vasco y que me parecían más importantes: eliminar cualquier amparo de la okupación —con *ka*—, cualquiera, y, por otro lado, volver a versiones de la LAU. Si alguien está muy interesado, yo tengo algunos trabajos de esto, porque lo trabajamos mucho en un proyecto que se llama Proyecto Tenlo. Lo pueden ver ustedes en Internet. Ahí comparamos 35 sistemas de alquiler de 35 países y seleccionamos las mejores prácticas de cada país, y les puedo asegurar que ninguna se parece a la ley de vivienda, ninguna. Hicimos un trabajo que costó 2,5 millones de la Unión Europea y que fue exhaustivo, y comparamos 35 países. Se lo puedo explicar yo y, si no, lo pueden mirar ustedes. Yo creo que sería bueno una LAU de 1994 en versión original, con cuestiones vitamina. Yo les lanzo una de ellas, una que me parece muy importante: que haya dos contratos de alquiler. Uno sería para jóvenes, con más movilidad, y otro, que estaría más protegido, para familias, incluso indefinido —yo lo he defendido, lo tengo escrito en el libro que escribí sobre los quince años de políticas de vivienda, hace ya tres años—; incluso un contrato indefinido para familias, con mecanismos de salida en casos de necesidad muy imperiosa de un familiar, etcétera, una serie de mecanismos, e incluso con control de renta voluntario e incentivado. Lo tengo por escrito y es perfectamente defendible. Está basado, como les decía, en los modelos funcionales de alquiler comparados de 35 países. Estuvimos cuatro años para hacer ese informe para la Unión Europea, con expertos de cada uno de esos países. Por lo tanto, a la pregunta sobre las medidas contestaría que esta es muy importante. Y quiero añadir también la de la expropiación, de los artículos 10 y 11 de la ley de vivienda, y les explico, aprovechando las últimas preguntas, por qué es una expropiación. Porque son los dos artículos, más una disposición final, que utilizan la competencia del Estado en materia civil, el artículo 149.1.8ª de la Constitución. Son los únicos artículos en que se utiliza la materia civil, la competencia civil del Estado para regular, y, por lo tanto, saca la vivienda del Código Civil. Ya no se puede comprar y vender como una jarra, por ejemplo, o alquilar como una jarra, sino que va a ser el Estado quien tutele para qué lo vas a alquilar. Ahora está intentando tutelar por cuánto, pero también podrá tutelar por qué, para qué, a quién, cuándo, cómo. De hecho, la propia ley ya incluye la primera característica: que solamente se aceptarán aquellos negocios —aquellos negocios jurídicos, se entiende— que sean para habitar, para vivir, todo lo que no sea eso se abre completamente a cualquier prohibición, multa, sanción, etcétera. Eso ya lo expliqué, yo creo, con extensión, suficientemente, en 2022, pero lo tengo por escrito también. Si les interesa, ahí está explicado qué implica esto ahora y qué puede implicar. Ya di algunos ejemplos entonces. Por ejemplo, si tienes un solo piso y tienes dos hijos y tú se lo quieres dejar al hijo que ya tiene un piso, como él no lo va a usar para vivir, el Estado puede decir: Es que ese piso no va a cumplir la función social y, por lo tanto, ese piso va para el otro hijo. ¿Y si solo tengo un hijo? Pues igual el Estado dará buena cuenta del piso ese. Esos dos artículos, tal y como están redactados, y se lo digo esta vez como catedrático de Derecho Civil, abren unas puertas a un elemento que está distorsionando considerablemente todo el mundo de la vivienda, que es la función social, que no tiene límite; la función social no tiene límite. Tanto Comte como Duguit —Duguit negaba los derechos subjetivos, por ejemplo; Duguit es el padre de la función social, lo digo para los que no sean juristas. Comte era uno de los maestros de Duguit. Comte dijo: Todo buen ciudadano tiene que ser un buen funcionario. Y Duguit dice: Muy bien, y esto, aplicado a la propiedad, quiere decir que la propiedad no es un derecho subjetivo. Duguit negaba todos los derechos subjetivos, lo que ahora llamamos en gran parte derechos humanos, y dice: La propiedad privada es una función social. Y de ahí lo copiaron y pegaron en constituciones, pero nadie estipula el límite, y el Tribunal Constitucional tampoco lo dice; no se entiende nada: que si el corazón, que si el núcleo duro, que si el no sé qué... La última sentencia, de hace un par de semanas, la pueden leer ustedes, es impresionante. Por tanto, ahí han abierto unas puertas, no sé si queriendo o sin querer, que son impresionantes.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 27

¿Y qué temas son los de la vivienda que están en vigor en toda España? Pues lo que les pongo aquí, por ejemplo. Hay más, pero aquí les pongo el tema de los okupas, que eso está en toda España. Es decir, quién tiene que probar que es vulnerable, quién tiene ciertas propiedades... Estuve con el Consejo General del Poder Judicial hace unos meses, con muchos jueces, y me dijeron: estamos ya señalando desalojos —que antes se señalaban en seis o siete meses— a dos años vista, solamente por el efecto automático, al día siguiente de la ley de vivienda. Eso lo dijo un juez; además, un magistrado de alto rango. Incluso de primera instancia, los que están señalando. Aparte de las estadísticas, los que están en trinchera. Así pues, si ustedes estaban buscando efectos inmediatos de la ley de vivienda, ahí tienen uno, eso fue al día siguiente.

En cuanto a los números de la okupación, nadie sabe cuántos okupas hay en España. Tampoco podemos decir que sean pocos. Solamente hay estadísticas del delito de usurpación, pero ¿y los civiles? Nadie los cuenta, es decir, los posesorios de los años cincuenta —no sé si es jurista, probablemente sí—, no los cuenta nadie. En 2018 hay una vía especial para ir por ahí, pero esos no están contados. Por lo tanto, no lo sabe nadie. Además, y creo que ahí estaríamos todos de acuerdo, eso tiene un alcance subjetivo; en eso, efectivamente, hay una parte de esto. Y luego tienes el otro efecto, que esto en la ley de vivienda aún es más claro, y además lo utiliza el Tribunal Constitucional en esta última sentencia cuando dice: el Estado ya ha dicho cuándo un inquilino se puede quedar a pesar de que no pague. Y eso lo hace la ley de vivienda. Por lo tanto, tumba la 1/2022 catalana, que lo pretendía hacer por otra vía. Por lo tanto, estos son los inquitokupas legalizados; dejan de pagar. Desde siempre —hasta la 1/2021 que les he puesto aquí—, quién no paga sus deudas, Código Civil, derecho romano, 2400 años, incumplimientos y hay que resolver aquello. Ya está. Cuando uno empieza a alterar esas reglas de 2400 años —y hemos pasado crisis mucho más graves que estas— las consecuencias pueden ser incalculables, porque no se sabe, es la primera vez, pero no creo que sean demasiado buenas. Por tanto, cuidado con el error ese de que la ley de vivienda no está en vigor en España. Sí lo está; está en vigor en toda España en las partes principales, que son estas, y, luego, lo que se haga depender de la declaración o no de zona tensionada, entre otras cosas el control de renta o la extensión forzosa de los alquileres, entonces sí, ahí las comunidades autónomas que declaren el control, la zona y tal, y luego aspectos más de vivienda pública y otro tipo de cosas. Pero lo que es el *core*, digamos, en Derecho Civil, eso está en vigor en toda España a través de la LAU y a través del derecho procesal. ¿De acuerdo?

El tema de los suizos. Eso sí que se lo he puesto. ¿Que si ellos están mejor que nosotros? No, y se lo vuelvo a decir. Estos son datos de Eurostat. Esa columna —se lo pongo más fácil—, arriba, eso es el nivel de sobreendeudamiento de esos países a causa de la vivienda. Aquellas familias que dedican más del 40% de sus ingresos a temas relacionados con la vivienda: alquiler, hipoteca, gas, luz... Están todos peor que nosotros; todos —los nórdicos—.

Los mecanismos impositivos *soft* me parecen bien para incentivar o desincentivar el alquiler turístico; yo creo que es una herramienta muy utilizable y que hay que utilizarla más, pero sin olvidar que, por ejemplo, las manifestaciones que hay de inquilinos son completamente legítimas, y además yo los entiendo; es más, si me tocara a mí probablemente estaría ahí con la pancarta, pero se equivocan de objetivo, el objetivo no son los caseros. El objetivo son estas normas —se las he enseñado una a una—, y esto puede ser una correlación. Estamos de acuerdo en que correlación no es causalidad, pero es correlación. Yo, lo único que he hecho ahí, es poner encima de los años que toca en las gráficas cuándo se aprobaron esas leyes, que todas han entrado en vigor más o menos en un mes. Y no es casualidad, digamos, que implique que cada norma pegue un salto. Puede que no sea causalidad, pero desde luego sí que es correlación.

El tema de la propiedad compartida y temporal. Básicamente estas son dos figuras que están en vigor en Cataluña desde 2015, están en el Código Civil de Cataluña y, efectivamente, se votó, como decía la representante del Partido Socialista, con ningún voto en contra en todo el Parlamento de Cataluña. Hubo gente que se abstuvo, Ciudadanos y PP creo que se abstuvieron por un tema de competencias y tal. Yo creo que es un error, porque Cataluña tiene competencias para regular eso. Pero no hubo ningún voto en contra. Y son herramientas de *buffer*, de acordeón entre la vivienda social, social y el mercado privado libre, carísimo, inasequible. Cuando nosotros hablamos, porque nosotros trabajamos en trinchera, con instituciones de gente sin hogar, con el tercer sector, nos dicen: el principal problema que tenemos es que las personas que tenemos asistidas no pueden dar el salto, las tenemos permanentemente ahí. El otro día estuve en Vilafranca del Penedès y lo mismo. Digo: ¿Cómo va? ¿Va reduciendo la cola? ¿Alguno de los que empezaron hace quince años con el problema ha ido saliendo? Y me dicen: No, no, esto es más y

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 28

más. Digo: ¿Y por qué no utilizáis figuras que acompañan hacia el mercado, hacia la responsabilidad personal, hacia el ahorro? Me dicen: Es verdad, pero tampoco nos lo explican, tampoco están fomentadas, tampoco tienen un acompañamiento... En cambio, en el España 2050, el proyecto de perspectivas de Presidencia del Gobierno, están puestas para extenderse en el resto de España, hay un anclaje, si quieren, doctrinal, para extenderlas al resto del Estado y utilizarlas para que esas personas que están ahí, parece que de manera estructural, puedan ir saliendo poco a poco del pozo y que esa gráfica que les he enseñado de Cataluña no vaya cada vez a más.

No me querría extender mucho más. Básicamente propiedad compartida quiere decir que puedes ser propietario comprando solamente un 5 % de la vivienda, un 25, un 28, un 56 %, lo que tú puedas sin sobreendeudarte. Y la propiedad temporal quiere decir que puedes comprar una vivienda por un número de años, entre 10 y 99 años, y eso necesariamente vertebrará el mercado, fracciona los precios y da más posibilidades a familias. Ligándolo con una de las últimas preguntas, si los jóvenes están interesados, diré que sí. Hay encuestas de esto. Las hace, creo, Fotocasa. Es la única que yo sé, que yo conozco. Cuando utilizo esas cifras es porque no encuentro ninguna otra. Y, sistemáticamente, cuando se les pregunta si les gustaría a los jóvenes ser propietarios, la respuesta es sí. Suelen rondar el 76 o el 80 %, dependiendo de los años. Claro que lo quieren ser, es natural, es derecho natural ser propietario. Lo que pasa es que no pueden.

¿Es correcto el tema del aval con dinero público? Yo creo que no, es un tema que ya he discutido alguna vez cuando me lo han preguntado y yo creo que no. ¿Por qué? Porque es echar leña al fuego. Es decir, si los jóvenes son incapaces de ahorrar un 20 % y se lo facilitamos, ¿cómo vamos a asegurar que seguirán pagando el resto? Es más, los trabajos que se han hecho en relación con la experiencia en Londres de todo esto, que está muy bien documentada, puedo enviar enlaces, lo que necesiten, dice que fue una hiperinflación de los precios. Es muy parecido a lo del bono joven. Un 50 % cada uno, el casero y el otro, pues lo mismo hacen los promotores con ese tipo de ayudas: Ah, ¿que eres joven? ¿Tienes un bono con dinero público, un aval? Tranquilo, aquí si acaso ya... Llegaremos a un acuerdo. Y esto en Londres, al máximo, un montón. Por lo tanto, es una experiencia que yo creo que no funciona. Creo que la propiedad compartida es más ajustada. Recibes lo que pagas. ¿Puedes comprar un 20 %? Recibes un 20 % de propiedad. ¿Que quieres otro 15 %? Ahorra para otro 15 % y poco a poco. ¿Cuánto tiempo tengo? Pues 99 años; tranquilo, tienes tiempo, poco a poco. Ahora, que te den dinero o un aval gratis: yo no pongo nada, si acaso ya dejo de pagar uno o lo otro... Eso inflaciona y no acaba de funcionar. La experiencia en Londres no ha ido bien.

No sé si hay alguna pregunta más en concreto. La regulación de los alquileres yo creo que lo he explicado bien en esa superposición de las cosas. Y luego tenemos el tema este de los avales. Nosotros hicimos un trabajo para la Fundación Pablo Iglesias, pero la de Europa, es decir, la Fundación Europea de Estudios Progresistas, que publicamos en 2021, trabajando con expertos, algunos ya faltan, lamentablemente, gente buenísima, como el antiguo alcalde de Bratislava; gente brillante. Conseguimos hacer un catálogo —está en abierto en Internet, lo pueden buscar ustedes—: *Concrete Actions for Affordable housing in the EU*, que está hecho por la Fundación Pablo Iglesias y las equivalentes, digamos, en los demás países, y conseguimos llegar a una entente de qué políticas han funcionado en cada uno de los países que se analizaron —se analizaron no sé si seis o siete, que es de lo que podíamos disponer—, y una de las que salió fue precisamente esa, la que comentábamos de dar esa seguridad, ese acompañamiento en caso de impagos. Yo creo que en un contexto como el que tenemos ahora de máxima inseguridad para los caseros, los que tienen las casas, la solución inmediata es que vuelvan esas casas al mercado, las que ya están construidas, luego ya construiremos más, pero las que están construidas y están en mercados que no tocan, que vuelvan. Por tanto, cuanto más seguridad se les dé, más podrán volver, más atractivo será. Seguro que hay muchos caseros que estarán muy contentos de tener una familia varios años, que les pague, que funcione, etcétera, en lugar de tener al turista que la va liando cada semana, los vecinos enfadados, le destrozan la casa... Lo que pasa es que han sido expulsados a través de las normas que les he enseñado. Entonces, hay que hacerles volver. Pues una de estas medidas que en Cataluña ha funcionado muy bien durante muchísimos años ha sido el Avalloguer, que es un acompañamiento con dinero público. En su momento fue seis meses de pago de la renta, de aval de la renta en caso de impago del inquilino. Funcionó muy bien, el coste era relativamente bajo y fue muy razonable. Luego se fue dejando a favor de políticas, como les explicaba antes, más intrusivas de multas, sanciones, que no han funcionado para nada, y, en cambio, esta, que sí que fue identificada como buena práctica, pues ya no se ha hecho tanto. Recuperar modelos parecidos como el que comentaban en Baleares, a mí me parece bien.

Por la hora que es, yo creo que prudentemente lo podríamos dejar aquí. **(Aplausos).**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 199

23 de octubre de 2024

Pág. 29

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, doctor Nasarre, por todas las explicaciones y por el tiempo que nos ha dedicado. Sentimos mucho los horarios, aunque, la verdad, ha sido una jornada muy productiva.

Sin más temas que tratar vamos a levantar la sesión, no sin antes recordarles que se va a hacer la convocatoria de la comisión para el próximo miércoles a las cuatro de la tarde o fin del Pleno y que ya están convocados tres comparecientes. Esperamos que sea más cercana a las cuatro de la tarde que no al horario de hoy.

Muchas gracias.

Se levanta la sesión.

Eran las nueve y cinco minutos de la noche.

cve: DSCD-15-CO-199