



Habitar Europa: Diagnòstic i propostes valencianes per a una política europea de vivenda

Oficina de Vicent Marzà - Compromís al Parlament Europeu.

Joan Sanchis i Muñoz | Setembre 2025

Índex

1. Introducció	3
2. Diagnosi de l'emergència habitacional: Europa i País Valencià	5
2.1 Europa: De la crisi financera global a la inflació post-pandèmica.	7
2.2 País Valencià: Quan el negoci immobiliari condemna el dret a l'habitatge.	10
2.3 Claus de la crisi: Problemàtiques estructurals identificades.	13
3. Els costos de la inacció: impactes de la no-política de vivenda	17
3.1 El cost econòmic de la mercantilització de l'habitatge.	17
3.2 L'impacte social dels preus desorbitats.	19
3.3 Les conseqüències ambientals del model actual.	20
4. Cap a una nova política de vivenda a Europa i al País Valencià	23
4.1 L'agenda europea: cap un nou marc de polítiques de vivenda.	24
4.2 El repte valencià: propostes per a un canvi de model.	30
5. Del negoci al dret: repensar l'habitatge a Europa	36
6. Referències	38



1. Introducció

Disposar d'una vivenda és un dret bàsic reconegut en bona part dels principals textos normatius al món, i especialment a Europa i a l'Estat espanyol. Aquest dret i l'obligació dels poders públics d'actuar per garantir-lo es troba recollit, entre d'altres, a la Constitució espanyola del 1978 (Article 47), a la Carta dels drets fonamentals de la Unió Europea (Article 34.2), al Pilar europeu de drets socials (EPSR, Article 3.6.1) i fins i tot a la Declaració universal dels drets humans de 1948 de les Nacions Unides (Article 25.1). Al seu torn, l'Estatut d'autonomia del País Valencià, en la seua reforma de l'any 2006, també contempla el dret de tots els valencians i valencianes a accedir a un habitatge digne, adequat i accessible (Article 19).

No obstant això, l'efectivitat real d'aquest dret àmpliament reconegut resulta encara, a dia de hui, molt qüestionable. Segons dades de l'Eurobaròmetre corresponents a la primera meitat de 2025, un 40% dels ciutadans de la Unió Europea identifiquen la manca d'habitatge assequible com un problema urgent i immediat als llocs on viuen. Aquestes dades coincideixen amb un context d'increment generalitzat dels preus de l'habitatge a la Unió Europea (+5,7% anual en el primer quadrimestre de 2025 i un 58% des del 2010), així com dels preus del lloguer (+3,2% durant el mateix període i un 26,7% també des del 2010).¹

La situació al País Valencià i a l'Estat espanyol no és gaire diferent. Segons el baròmetre del mes de juny del Centre d'investigacions sociològiques (CIS) la preocupació per la vivenda es va disparar set punts percentuals i va esdevenir la principal preocupació de la ciutadania². En el cas valencià, encara que no es disposen de dades equiparables a escala autonòmica, les xifres a la ciutat de València no deixen lloc a dubtes. Segons el baròmetre municipal realitzat entre febrer i març de 2025 un 95,7% considera perillós el preu de la vivenda en la seua zona, mentre que un 59,2% creu que els pisos turístics representen un problema important a la ciutat³.

Durant els darrers anys, les iniciatives polítiques adreçades a la resolució d'aquesta problemàtica s'han multiplicat arreu d'Europa, tot i que la seua insuficiència ha

resultat manifesta per la reticència a intervenir el mercat de la vivenda d'una manera decidida. Al País Valencià, el govern del Botànic va realitzar un esforç significatiu per incrementar el parc públic d'habitatge, mentre que el govern d'Espanya ha anunciat recentment mesures com la creació d'una empresa pública de vivenda en el marc del Pla estatal de vivenda 2026⁴. Pel que fa a la Unió Europea, tot i que les competències en matèria de vivenda recauen majoritàriament en les autoritats estatals i locals, la Comissió ha iniciat recentment les consultes per elaborar un Pla de vivenda assequible⁵. Així mateix, el desembre de 2024, el Parlament Europeu va acordar la creació d'una comissió especial sobre la crisi de l'habitatge a la Unió Europea, amb el mandat d'elaborar propostes que puguin ser implementades per les autoritats competents⁶.

L'objectiu d'aquest informe és contribuir activament al debat obert en aquesta darrera instància, oferint una diagnosi arrelada en la realitat valenciana però orientada també a identificar solucions europees al problema de la vivenda. El document parteix d'una anàlisi amb vocació científica de la situació actual del mercat immobiliari a la Unió Europea i al País Valencià, amb l'objectiu d'identificar les principals dificultats que limiten l'accés a una vivenda digna i assequible.

Paral·lelament, s'inclouen al llarg del document breus recaptes sobre bones pràctiques en matèria de polítiques de vivenda a la Unió Europea. Aquestes experiències es presenten amb la finalitat d'informar possibles solucions als problemes detectats i d'aprendre de models ja provats amb èxit.

Seguidament, i per concloure, es presenta un conjunt de propostes multinivell orientades a articular polítiques europees que donen suport a l'acció estatal, regional i local, amb l'objectiu d'afavorir l'accés universal a un habitatge digne i assequible. També s'hi recullen un conjunt de recomanacions específiques per al cas del País Valencià.

Cal esmentar que aquest document parteix d'una visió clara de l'habitatge com a dret social no mercantilitzable, entés doncs com un dret humà fonamental que els poders públics han de garantir. Alhora, l'informe pretén reflectir la complexitat del problema, que tot i constituir una emergència de primera magnitud, només podrà ser resolt a mitjà i llarg termini mitjançant una acció pública decidida, sostinguda en el temps i adequadament dotada dels recursos financers necessaris.

Així doncs, atesa la magnitud del repte i la complexitat de la qüestió, cal tenir present que tant la diagnosi com les propostes contingudes en aquest informe son necessàriament limitades i parcials. La producció científica i divulgativa sobre polítiques de vivenda ha estat abundant en els darrers anys; per això, aquest document s'hi nodreix i recomana recórrer a la bibliografia especialitzada per aprofundir en el problema i les possibles solucions, més enllà de la panoràmica sintètica i principalment orientada a l'acció política que ací s'ofereix.



2. Diagnosi de l'emergència habitacional: Europa i País Valencià

No és cap secret que l'accés a l'habitatge ha esdevingut un dels reptes vitals més importants per a moltes persones a la Unió Europea. L'increment generalitzat dels preus de la vivenda, tant en la compra com en el lloguer, afegida a la creixent pressió de l'activitat turística a la ciutats, ha generat un còctel explosiu que dificulta l'emancipació de les persones joves⁷ i empitjora les condicions de vida d'una part significativa de la societat.

La vivenda és un tipus d'actiu (definit com a recurs econòmic que posseeix una persona, empresa o entitat) amb unes característiques molt particulars, difícilment equiparable a altres béns que es compren i venen lliurement als mercats. Quan adquirim un cotxe o un ordinador, per exemple, disposem d'una àmplia gamma d'opcions que actuen pràcticament com a substituïts perfectes. Si no podem comprar un berlina de la nostra marca preferida, sempre podem optar per un model més econòmic. A més, si l'oferta de cotxes o ordinadors creix substancialment, el més habitual és que els preus baixen.

En el cas de la vivenda, però, l'actiu està intrínsecament vinculat a la seua ubicació física. Si treballem i volem viure al centre de València, no ens és útil disposar d'una casa a Alacant, per exemple. Dit d'un altra manera, cada habitatge és únic. A més, el procés de construcció és lent i l'augment de l'oferta, com veurem, no necessàriament garanteix una reducció dels preus. D'altra banda, cal afegir-hi que l'habitatge actua sovint com a reserva de valor i com a actiu especulatiu, cosa que fa que es prioritze el seu valor futur per damunt del seu valor d'ús present.

En definitiva, el mercat de l'habitatge presenta moltes de les característiques pròpies d'allò que els economistes anomenen mercats imperfectes: és un bé naturalment immòbil i altament heterogeni, concentrat en poques mans, amb barreres d'entrada considerables i importants asimetries informatives. Les ineficiències o les fallades del mercat són doncs habituals, amb preus volàtils

que sovint no responen a les condicions reals, actors que tenen informació privilegiada sobre els desenvolupaments immobiliaris, i captura de rendes per part dels agents amb més poder de mercat. Aquesta situació acostuma a afectar d'una manera més agreujada a les persones treballadores i a les persones joves.

Un element clau del diagnòstic és la dinàmica d'acumulació i desposseïció: mentre que una part creixent de llars treballadores veu com una proporció major del seu salari es destina a pagar lloguers, altres actors econòmics poden acumular habitatges com a actius d'inversió i obtenir rendiments a costa dels primers. En 2023, prop del 56% de les compravendes d'habitatges a Espanya es van realitzar sense finançament hipotecari, és a dir, al comptat, la qual cosa revela el paper creixent dels inversors i patrimonis familiars en l'accés a l'habitatge⁸. Segons dades recents, només el 14% de les hipoteques signades el 2023 es van destinar a l'adquisició d'una vivenda per a ús propi, mentre que prop del 56% es van utilitzar per a inversió⁹.

A això s'afegeix la concentració creixent del mercat en poques mans. Encara que la majoria de xicotets propietaris només disposen d'un habitatge llogat (79%), aquest col·lectiu controla únicament el 38,7% del mercat. En canvi, un 21% dels arrendadors que acumulen dues o més vivendes concentren el 60,3% del parc llogat, i dins d'aquest segment, l'1% amb quinze o més habitatges representa per si sol un 24% del mercat¹⁰. Cal remarcar que aquestes dades provenen de l'anàlisi del mercat de Barcelona, l'única ciutat on existeixen registres prou complets per estudiar la concentració de la propietat, la qual cosa constitueix una limitació rellevant per avaluar la situació a escala estatal. Aquesta dualitat, la de molts xicotets arrendadors amb poc pes i un grup reduït amb un volum molt gran, genera distorsions i reforça el poder dels grans tenidors en absència d'un parc públic suficient.

Per tot això, i per la centralitat que l'habitatge té com a necessitat humana bàsica, els poders públics acostumen a regular i intervenir activament en aquesta matèria. No obstant això, aquesta intervenció, com veurem, no és sempre senzilla i ha de fer front a moltes dificultats. Els resultats de les

Control de mercat

La noció de “controlar el mercat” en el lloguer no fa referència a posseir la majoria d'habitatges, sinó a concentrar prou oferta com per condicionar-ne el conjunt. Quan un segment reduït de propietaris acumula un volum significatiu d'habitatges, els seus moviments (en matèria de preus, estratègies de rendibilitat o condicions d'arrendament) tenen un efecte estructural. Aquests actors estableixen el punt de referència del que es considera “preu de mercat” i obliguen la resta d'arrendadors a adaptar-s'hi. El control, per tant, no s'expressa tant en el nombre absolut de propietats, sinó en la capacitat de fixar tendències i regles de joc que afecten el conjunt del mercat.

polítiques d'habitatge acostumen a ser lents i els marcs regulatoris estan sotmesos a una forta pressió dels grups d'interés amb capacitat d'influència, com ara promotors, constructors o agències immobiliàries.

Abans, però, d'examinar quines polítiques públiques poden ajudar a resoldre aquestes problemàtiques, cal analitzar la situació d'emergència habitacional que viu actualment la Unió Europea i, en particular, el País Valencià. Això ens permetrà aprofundir amb més rigor en la matèria, presentar l'evidència empírica disponible i identificar els àmbits problemàtics més rellevants on l'acció pública pot ser més decisiva.

2.1. Europa: De la crisi financera global a la inflació post-pandèmica.

Aquesta secció ofereix una visió panoràmica de l'evolució del mercat de la vivenda a la Unió Europea (EU-27) entre el 2008 i el 2025. Es tracta d'un període caracteritzat per l'impacte de la crisi financera global de l'any 2008, amb ramificacions importants sobre el sector immobiliari, així com per les conseqüències de pandèmia de la COVID-19 a partir de l'any 2020. Per tal d'abordar aquesta anàlisi, es repassen a continuació alguns indicadors bàsics que ens permeten copsar l'evolució del mercat de la vivenda a la Unió Europea.

L'**índex del preu de la vivenda** (*Housing Price Index, HPI*) elaborat per Eurostat, ens ofereix una perspectiva comparada a nivell europeu sobre l'evolució dels preus de les operacions de compra i venda, bé siguen d'habitatge nou o preexistent. L'última sèrie de referència utilitza l'any 2010 com a any base de referència (2010 = 100). Observant les dades podem diferenciar tres períodes distints. El primer d'ells, situat entre l'any 2008 i l'any 2013, mostra caigudes sostingudes de l'HPI equivalents a un 10%, des d'un valor màxim de 106 l'any 2008 fins a assolir un valor mínim l'any 2013. El segon període, s'ubica entre l'any 2013 fins a la pandèmia de la Covid-19, on es registra un increment molt significatiu del preu de la vivenda a la Unió Europea, amb un valor de l'HPI de 121 l'any 2019. El tercer i últim període, abarca fins l'actualitat, i es caracteritza per un increment accelerat de l'HPI, que durant el primer quadrimestre de 2025 va arribar a un màxim de 155¹¹.

De manera similar a l'HPI, l'**índex de preus al consum** harmonitzat per Eurostat (*Harmonised Indices of Consumer Prices, HICP*), ens permet analitzar l'evolució del cost de lloguer de l'habitatge a la Unió Europea. El valor específic que recull l'evolució dels preus de consum de l'habitatge (lloguer) mostra també increments notables almenys des de l'any 2010. Al període 2010-2022 es va registrar un increment mitjà del 18%, alimentat per la crisi inflacionària que va travessar la Unió Europea. Les últimes dades del primer quadrimestre

de 2025 indiquen que el preu del lloguer ha continuat incrementant-se d'una manera important (+3,2% interanual). Si comparem l'índex de preus l'any 2008 (HICP = 95) amb el primer quadrimestre de 2025 (HICP = 124), l'increment ha estat del 30,53%¹².

Una altra variable que resulta extremadament útil per avaluar l'impacte econòmic i social d'aquest increment registrat tant en l'HPI com en l'HICP específic de vivenda és l'evolució del percentatge d'ingressos que les famílies dediquen a finançar els costos del seu habitatge habitual. En concret, la **taxa de sobrecàrrega de despeses d'habitatge** (*housing cost overburden rate*) fa referència al percentatge de la població que destina més del 40% dels seus ingressos disponibles al cost de l'habitatge, bé siga lloguer o hipoteca. Les últimes xifres de l'any 2024, indiquen que un 8,2% de la població europea es troba en aquesta situació. Les dades també mostren que aquesta problemàtica és molt més significativa a les ciutats (9,5%) que a les àrees rurals (6,3%)¹³. Alhora, les zones rurals i despoblades s'enfronten a reptes específics com la degradació de l'habitatge, les inversions insuficients i la manca d'opcions assequibles, que requereixen un suport específic juntament amb mesures urbanes.

Aquest empitjorament significatiu en les condicions d'accés a l'habitatge ha estat esperonat per diverses tendències estructurals. D'una banda, l'**increment generalitzat dels preus**, especialment d'ençà la guerra a Ucraïna, s'ha traslladat també als preus de materials de construcció, que han registrat un increment superior al 50% durant el període 2010-2024¹⁴. D'altra banda, s'han incrementat d'una manera molt significativa els **lloguers de curta estada vinculats a l'activitat turística**. Només en un any, entre 2023 i 2024, es va registrar un creixement del 19% al conjunt de la Unió Europea¹⁵. Al mateix temps, la construcció de noves vivendes es troba en xifres inferiors a les registrades l'any 2008. L'any 2025 es preveu que es construiran a Europa 1,46 milions de cases noves, mentre que l'any 2008 se'n van construir 2,55 milions¹⁶.

Finançarització de l'habitatge

El terme finançarització fa referència al procés pel qual l'habitatge deixa de concebre's com un bé bàsic per satisfer una necessitat vital i passa a entendre's fonamentalment com un actiu financer. En aquest marc, grans fons d'inversió, bancs i altres actors institucionals adquireixen habitatges de manera massiva amb finalitats d'inversió, ja siga per a obtenir rendibilitat a través del lloguer o de la revalorització del sòl. Aquesta dinàmica ha contribuït a deslligar l'habitatge de la seua funció social i a reforçar el seu caràcter especulatiu, la qual cosa ha tingut conseqüències directes sobre l'accessibilitat i l'augment dels preus.

Vinculat a la turistificació, un factor que ha contribuït significativament a incrementar la pressió sobre el mercat de l'habitatge ha estat l'entrada dels **fons d'inversió**, també anomenats sovint fons voltor. Aquests representen sovint inversors minoristes els estalvis dels quals es canalitzen a través de grans vehicles d'inversió controlats per societats multinacionals com ara Blackrock o Fidelity. Les altes rendibilitats del negoci immobiliari vinculat a l'activitat turística ha atret aquests fons a les ciutats amb un major atractiu de la Unió Europea. Les conseqüències d'aquest moviment són diverses i van des de l'expulsió dels residents locals a la segregació urbana. En aquest sentit, investigadors vinculats al Banc Central Europeu han publicat recentment un estudi que avala la relació entre la creixent presència dels fons d'inversió a les grans ciutats i increments permanents en els preus de l'habitatge¹⁷.

Per tal de resoldre aquests alts i baixos del mercat immobiliari (habitualment condicionats per factors conjunturals com ara les crisis econòmiques, l'accés al crèdit o la inflació) i garantir l'accés a l'habitatge, els estats europeus (especialment a partir del període posterior a la Segona Guerra Mundial) han desplegat distintes polítiques per tal de promoure la creació de parcs públics d'habitatge. En tant que les competències en matèria d'habitatge es troben principalment ubicades en l'àmbit estatal i local, aquestes iniciatives es despleguen principalment en aquests àmbits i acostumen a diferir segons els països i fins i tot segons ciutats. No obstant això, analitzar l'evolució del parc públic de vivenda a la Unió Europea, així com de la despesa en matèria de polítiques de vivenda, ens permet avaluar la capacitat del sector públic per mitigar l'increment generalitzat dels preus de la vivenda i dels preus del lloguer. Aquest fet resulta especialment significatiu a l'hora de plantejar alternatives per enfrontar l'actual crisi de l'habitatge, ja que **l'evidència empírica assenyala que la consolidació d'amplis parcs públics de vivenda (que habitualment es lloguen a preus inferiors als de mercat) pot contribuir de manera significativa a la disminució dels preus de lloguer**¹⁸.

Tot i l'evident necessitat d'incrementar la disponibilitat d'habitatge assequible, **l'estoc de vivenda social en règim de lloguer a la Unió Europea ha disminuït de manera significativa des de la dècada dels 1990**. Actualment, s'estima que la vivenda social a la Unió Europea suposa al voltant del 12% de l'estoc total de vivenda¹⁹. Les diferències entre països són molt accentuades, arribant a màxims propers al 24% a Àustria i a mínims del 3,3% per exemple en el cas d'Espanya. Pel que fa a la **inversió en polítiques de vivenda**, l'any 2015 els països de la Unió Europea destinaven de mitjana un 0,6% del seu PIB a aquestes, mentre que les últimes dades consolidades per a l'any 2023 mostren un repunt important arribant fins a l'1,2% del PIB²⁰. No obstant això, les diferències entre països són, de nou, molt significatives, i tenint en compte els resultats obtinguts, aquesta xifra resulta manifestament insuficient per a alleugerir les pressions del mercat immobiliari i garantir el dret a un habitatge digne per a totes i tots els europeus.

★
França

★
Àustria i
Viena

2.2. País Valencià: Quan el negoci immobiliari condemna el dret a l'habitatge.

Al País Valencià, la situació del mercat de la vivenda no es pot entendre sense fer referència a la centralitat del sector de la construcció i del turisme en l'economia valenciana. La dimensió econòmica de la vivenda, en tant que negoci, reserva de valor i objecte especulatiu, és especialment rellevant en el cas valencià i dificulta, no en poques ocasions, l'accés a allò que hauria de ser un dret. **Si tenim en compte el sector de la construcció i les activitats immobiliàries, aquestes van arribar a suposar el 21,64% del PIB valencià l'any 2007.** A partir de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008, la importància d'aquestes activitats ha disminuït significativament, però encara així, l'any 2023 continuaven representant el 17,90% del PIB.

Així doncs, **la qüestió nuclear en el cas valencià és com compatibilitzar una activitat en què els guanys semblen fàcils i ràpids amb la producció d'habitatges a preus assequibles.** Dit d'una altra forma, com compaginar negoci i drets, una cosa que no és impossible (ho demostren les experiències d'empreses constructores amb rendibilitat limitada a Europa), però que és manifestament difícil en alguns casos. Ho és encara més quan els interessos dels agents involucrats en el sector s'entrellacen de manera estreta amb els polítics en venda. La capacitat de constructors, promotors i agents immobiliaris per condicionar i influir la planificació urbanística ha estat àmpliament demostrada en el sector públic valencià. La corrupció, gairebé sempre vinculada a les activitats urbanístiques i especialment significativa durant l'etapa de govern del Partit Popular a la Generalitat, podria haver representat pèrdues pròximes a l'1% del PIB valencià segons diverses estimacions disponibles²¹.

Així les coses, la pressió permanent que la vivenda entesa com a negoci realitza sobre els preus de la vivenda i del lloguer en el cas valencià no pot subestimar-se. Això contribueix a explicar en bona mesura que la situació del mercat de la vivenda al País Valencià siga sempre més volàtil que al conjunt de la Unió Europea. Per tal d'analitzar l'evolució dels preus de la vivenda al País Valencià recorrem a l'índex de preus de la vivenda (IPV) elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Durant el període 2008-2013, posterior a la crisi immobiliària, l'IPV (incloent-hi vivenda nova i de segona mà) al País Valencià va caure un 35,30, assolint un valor mínim equivalent al 95,20 (base 2015) al quart trimestre de l'any 2013. **Des d'aquest moment fins al primer trimestre de l'any 2025, l'IPV s'ha incrementat en un 76,95%.** Si comparem amb les dades europees presentades en l'anterior apartat, en ambdós casos observem un **comportament dels preus de la vivenda més extrem i volàtil**, amb baixades pronunciades després de la crisi i increments per damunt de la mitjana a partir de l'any 2013.

D'altra banda, pel que fa als preus de lloguer, l'índex de preus de la vivenda de lloguer (IPVA) elaborat per l'INE, ens mostra un increment del 15,89% durant el període 2011-2023. **Només durant l'any 2023, els preus de lloguer es van incrementar un 3,88% en termes interanuals.** Aquesta tendència a l'alça és especialment pronunciada en zones tensionades com ara la ciutat de València, segons dades del portal Idealista, **els preus del lloguer en la ciutat de València s'han incrementat en un 115% des de l'any 2013**²². En aquests casos, l'increment de l'oferta destinada al lloguer turístic ha contribuït a contraure d'una manera molt significativa l'oferta de lloguer residencial. De fet, ateses les xifres disponibles per a l'any 2024, **una de cada quatre vivendes valencianes de lloguer es destinen al lloguer turístic**²³. Això implica que només en dos anys l'oferta de lloguer residencial s'ha reduït en un 40% al conjunt del País Valencià. En el cas de la ciutat de València, al mes de juliol de 2025 hi havia registrades 8.700 vivendes turístiques a Airbnb, l'equivalent al 5% de tot l'estoc de vivenda a la ciutat²⁴. Altres ciutats pateixen problemàtiques similars, particularment al sud del país. Per exemple, segons estimacions del Banc d'Espanya, a Elx el 70% del total de l'oferta de lloguer són vivendes turístiques²⁵.

Per avaluar la taxa de sobrecàrrega en despesa en habitatge al País Valencià, és a dir el percentatge de llars (o en aquest cas població) que dediquen més del 40% dels seus ingressos disponibles a pagar el lloguer, podem recórrer també a les dades facilitades per l'INE en l'Enquesta de condicions de vida. Les últimes xifres disponibles per a l'any 2023, mostren que **un 8,8% de les valencianes i valencians es troba en situació de despesa elevada en matèria de vivenda**, lleugerament per damunt de la mitjana estatal del 8,2%. Per aprofundir més en aquestes xifres, el Banc d'Espanya ha realitzat diverses estimacions en els seus informes periòdics que resulten d'interés. En aquest cas, l'últim informe sobre el mercat de lloguer residencial a Espanya publicat l'octubre de 2024, indica que **més de la meitat de totes les llars valencianes dediquen més d'un terç dels seus ingressos al lloguer**. Especialment sagnant és la situació a les àrees urbanes com la ciutat de València, on el 54% dels llogaters gasta més del 30% dels seus ingressos en pagar el lloguer²⁶.

Organitzacions de lucre limitat

En diversos països europeus s'han consolidat models d'organitzacions de vivenda de lucre limitat. Es tracta d'entitats, públiques o privades, que poden obtindre una rendibilitat per l'activitat constructiva i de gestió d'habitatge, però dins d'uns marges estrictament regulats per la llei. Els beneficis es destinen majoritàriament a la rehabilitació del parc existent o a la promoció de nous projectes, la qual cosa permet combinar la participació de capital privat amb l'assegurament de l'accessibilitat i l'estabilitat de preus.

Pel que fa al parc públic de vivenda, tant al País Valencià com al conjunt de l'estat s'identifiquen dues problemàtiques fonamentals. D'una banda, **la vivenda pública que es construeix resulta manifestament insuficient per a obtenir influència sobre el mercat de l'habitatge i pressionar els preus a la baixa**. D'altra, **durant les darreres dècades s'ha optat per desqualificar vivenda pública protegida** d'una manera molt important, o bé a establir-hi períodes de classificació molt curts. Això contrasta amb les decisions preses a altres territoris, com al País Basc, o a d'altres països europeus com Àustria, on les vivendes públiques queden qualificades de manera permanent.

Per tal de quantificar el nombre total d'habitatges de protecció oficial al País Valencià, no hi ha una metodologia ni un inventari unificat disponible, ja que les vivendes acostumen a estar protegides per diferents entitats (instituts de vivenda, empreses públiques, ajuntaments, etc.) associades a distints nivells administratius. No obstant això, podem recórrer a diverses estimacions. Un estudi acadèmic de l'any 2018 promogut per la Sindicatura de Greuges i elaborat per la Universitat d'Alacant, estimava l'estoc total en 66.000 unitats, la qual cosa representa un 4,2% de totes les vivendes al territori²⁷. Això ens situa molt per davant de la mitjana europea, situada entorn a un 12% de vivenda social respecte a l'estoc total. A més, com avançàvem, una problemàtica rellevant és la desqualificació massiva de vivendes de protecció oficial que s'està realitzant en els últims anys. Segons estimacions publicades pel mitjà "La Directa", un total de **67.612 vivendes al País Valencià deixaran de tenir la condició d'habitatge protegit abans del 2030**²⁸.

El resultat de tot plegat és que el País Valencià i Espanya inverteixen menys de mitjana en vivenda social i, a més, desclassifiquen d'una manera ràpida el seu estoc públic. Durant el període 2007-2021, posterior a la crisi, Espanya va invertir de mitjana 34€ per habitant en polítiques de vivenda (0,14% del PIB), mentre que la mitjana de la Unió Europea es va situar en 160€ per habitant (0,54%)²⁹. **En el cas del País Valencià, la despesa històrica en polítiques de vivenda ha sigut baixa, habitualment per davall dels 30€ per habitant**. Les xifres de l'últim pressupost de la Generalitat Valenciana, indiquen que la inversió en polítiques de vivenda en 2025 representarà uns 304 milions d'euros, l'equivalent al 0,22% del PIB valencià. Només per convergir amb la mitjana europea, la Generalitat hauria de gastar almenys entre 350 i 400 milions d'euros més per any, l'equivalent al 0,3% del PIB.

2.3. Claus de la crisi: Problemàtiques estructurals identificades

Després d'haver analitzat la situació dels principals indicadors del mercat de la vivenda tant a la Unió Europea com al País Valencià, podem obtenir les següents conclusions:

- Els preus de la vivenda i els preus del lloguer s'han incrementat de manera sistemàtica tant al conjunt de la Unió Europea com (més acceleradament) al País Valencià.
- Les despeses en matèria de vivenda concentren cada vegada una part més important dels ingressos disponibles.
- L'extensió de les modalitats de lloguer turístic han pressionat considerablement els preus a l'alça i han restringit l'oferta d'habitatge residencial, especialment a les ciutats.
- L'entrada al mercat de nous inversors estrangers en el marc de la turisticació ha tensionat el mercat de la vivenda a les principals ciutats de la Unió Europea, la qual cosa ha desencadenat increments permanents en els preus de la vivenda i del lloguer.
- Un nombre significatiu d'aquests inversors actuen a través de societats estructurades, com els fons d'inversió, les SICAV o les SOCIM, que compten amb importants avantatges fiscals que distorsionen el mercat de la vivenda.
- La manca d'un estoc significatiu de vivenda pública a Espanya i al País Valencià, així com altres països europeus, ha suposat una incapacitat manifesta per incidir sobre els preus i garantir el dret a accedir a un habitatge.

Desqualificació de vivenda protegida

Una part important del parc de vivenda protegida al País Valencià i a l'Estat espanyol té un caràcter temporal. Açò significa que, després d'un període determinat, l'habitatge pot perdre la condició de protegit i passar a formar part del mercat lliure. Aquest procés de desqualificació redueix progressivament el parc social existent i dificulta consolidar una oferta estable i permanent. En contraposició, altres països han optat per establir la protecció permanent per a totes les vivendes construïdes amb finançament públic.

- La despesa pública en matèria de vivenda resulta clarament insuficient per fer front a la dimensió del problema, especialment a Espanya i al País Valencià on la despesa és substancialment inferior a la mitjana de la Unió Europea.
- Les dinàmiques especulatives de recerca activa del benefici han propiciat l'acumulació d'habitatges per part dels grans tenidors, mentre que les persones treballadores enfronten cada dia més dificultats per accedir a una vivenda digna.

La gravetat de la situació és evident i la ciutadania europea ho percep així, com hem destacat a la introducció del present document. Ens trobem davant d'una emergència habitacional, on les persones més vulnerables (joves, dones, migrants, etc.) pateixen greus dificultats per accedir a un habitatge digne i assequible. Posar-hi solució no és especialment senzill, sobretot després de dècades d'inversió insuficient en polítiques de vivenda. L'evidència ens indica que les receptes simples i immediates acostumen a no funcionar i que **la política de vivenda és una política que cal desenvolupar i consolidar a llarg termini** (vegeu exemples de bones pràctiques als quadres).

Una bona part de l'espectre polític, als que l'expert Javier Burón denomina “*supplybelievers*”, afirma que la solució al problema de l'habitatge passa només per incrementar el nombre de vivendes disponibles en el mercat. La seua tesi és que si l'oferta de vivendes s'incrementa els preus necessàriament baixaran. Llei de l'oferta i la demanda. Tot i això, com avançàvem a la introducció d'aquest informe, la vivenda no pot ser entesa com un bé a l'ús. De fet, només ens cal observar l'evidència empírica disponible del període 2000-2008 per desmentir el mantra neoliberal de la construcció com a solució única al problema de la vivenda. En aquell període es va construir més que mai abans, i així i tot, els preus van continuar augmentant. Altres casos d'estudi en la literatura acadèmica també han demostrat com la construcció de nova vivenda pot contribuir a incrementar els preus i no precisament a disminuir-los. En aquest sentit, la construcció de nous habitatges acostuma a anar acompanyada de processos de renovació dels barris i de les seues infraestructures, fet que sovint pot propiciar un increment de preus en les zones pròximes³⁰. Al mateix temps, la construcció de noves vivendes redueix automàticament el sòl disponible, la qual cosa contribueix a incrementar el preu de possibles noves promocions.

La solució tampoc pot passar únicament per centrar tots els esforços en la promoció de nova vivenda pública. Aquest és un procés lent i que difícilment pot donar solució al problema immediat que enfrontem en aquesta matèria. Així doncs, la solució al problema de l'accés a la vivenda a la Unió Europea i al País Valencià haurà de passar per una combinació de polítiques que simultàniament incrementen l'estoc de vivenda pública i de mercat

disponible (no tan sols construint sinó també incentivant el lloguer privat a preus assequibles) i per tot un conjunt d'intervencions reguladores orientades a desmercantilitzar (almenys parcialment) una bona part del mercat.

Com que l'objectiu d'aquest informe és plantejar solucions en el marc de la Unió Europea i de la cooperació institucional amb estats, comunitats autònomes i municipis (que són qui ostenten les principals competències en matèria de vivenda) abordem a continuació de manera sintètica algunes de les **principals problemàtiques** identificades en la revisió de la literatura que s'ha realitzat per elaborar aquest document.

- 1 Insuficiència general de la inversió pública en matèria de polítiques de vivenda, especialment en matèria de promoció de vivenda assequible.
- 2 Solapaments i manca de coordinació institucional.
- 3 Les regles fiscals establertes en el marc del Pacte d'estabilitat i creixement de la Unió Europea, així com la legislació estatal que se'n deriva, dificulten sovint l'acció de les empreses públiques (o mixtes) orientades a la promoció de vivenda social i assequible (bé pública o privada).
- 4 Manca d'una regulació sòlida per al lloguer turístic i compra de vivenda per part d'estrangers, que amplifica les tensions als mercats locals.

Abans d'aprofundir en les propostes concretes, i més enllà del què ens revelen les dades estadístiques, en la següent secció desenvoluparem els arguments fonamentals que justifiquen la necessitat urgent d'implementar una nova política de vivenda tant a la Unió Europea com al País Valencià, per tal de fer front a la situació d'emergència habitacional que actualment patim.

* França

França compta amb un ampli sistema de suport al lloguer i d'incentiu a l'oferta de vivenda social i assequible. De la mateixa manera que a Àustria, s'ha establert un impost específic que paguen les empreses i els treballadors (*Participation des Employeurs à l'effort de Construction*). Aquest impost finança, entre d'altres, tot un conjunt d'empreses de lloguer assequible sense ànim de lucre, que poden ser entitats públiques o privades. Un 16% de les llars a França viuen en habitatges gestionats per aquest tipus d'entitats (HLM). En el cas de París, a data d'1 de gener de 2024, hi havia 271.906 habitatges de lloguer social, xifra que representa el 23,1% de les residències principals a la ciutat.

* Àustria i Viena

Viena compta amb un percentatge de vivenda de lloguer social municipal superior al 50% del parc total d'habitatge. Al conjunt del país, la vivenda social representa aproximadament el 23% del total d'habitatges. Això es deu a una inversió sostinguda en el temps en matèria de política de vivenda, que ha permès consolidar instruments públics que garanteixen una capacitat d'intervenció del sector públic molt significativa per a incidir sobre els preus del lloguer. En el cas de Viena, aquesta actuació s'ha instrumentat a través d'una empresa pública de vivenda ("*Wiener Wohnen*") i de múltiples empreses privades que s'acullen a un règim especial pel qual reben ajudes públiques a canvi d'establir preus de lloguer per baix del preu de mercat i limitar els seus beneficis. També hi ha una presència significativa de l'habitatge cooperatiu, on múltiples persones s'uneixen per construir i gestionar un edifici de manera conjunta, sovint amb cessions de sòl públic. Per a finançar aquestes polítiques, Àustria ha establert un impost estatal específic del 1% sobre les nòmines d'empreses i persones treballadores.



3. Els costos de la inacció: impactes de la no-política de vivenda

Les conseqüències de la difícil situació que travessa el mercat de la vivenda a Europa, juntament amb l'absència de polítiques capaces de revertir-la, són múltiples i d'ample abast. Sovint se'n destaquen sobretot els impactes socials, relacionats principalment amb les dificultats evidents que pateixen determinats grups de població per accedir a un habitatge. Aquestes dificultats afecten de manera especialment intensa joves, dones i persones migrants, així com totes aquelles que no compten amb una herència familiar que els permeta endeutar-se o disposar d'un habitatge propi on viure.

Tanmateix, en aquest apartat volem posar l'accent també en altres aspectes negatius, menys presents en el debat públic, que afecten àmbits com l'economia o el medi ambient, i que incideixen directament tant en la nostra qualitat de vida com en el desenvolupament social en el seu conjunt.

3.1. El cost econòmic de la mercantilització de l'habitatge.

En absència de polítiques reguladores efectives per al mercat de la vivenda, o davant polítiques que plantegen solucions inadequades, poden produir-se tota una sèrie d'impactes negatius que distorsionen l'economia, incrementen la desigualtat i alteren les dinàmiques habituals de producció i inversió. Aquests impactes transcendeixen el que és estrictament el sector immobiliari i modifiquen els incentius que defineixen les característiques essencials del model econòmic i la seua estructura productiva.

Un dels impactes més rellevants té a veure amb la dinàmica d'inversió de capital i, en conseqüència, la productivitat. Quan la rendibilitat de les activitats immobiliàries és superior a la d'altres activitats productives, com ara

la producció industrial, es produeix un fenomen de sobreatracció de capital i inversions, que redueix els recursos disponibles per a activitats alternatives. Això té com a resultat que el crèdit i **les inversions empresarials tendisquen a concentrar-se en activitats vinculades a la vivenda, mentre s'abandonen altres àmbits que ofereixen rendibilitats menors o més a llarg termini.**

Aquest fet és especialment significatiu perquè les empreses que operen habitualment en el sector immobiliari i de la construcció solen presentar una productivitat inferior a la mitjana de l'economia. Les causes són diverses: l'alta proporció de xicotetes empreses, la dificultat (o la no rendibilitat) d'innovar en el sector, la volatilitat dels preus i de l'activitat, el predomini de la subcontractació o l'àmplia presència de l'economia submergida. Diversos estudis acadèmics han confirmat aquests efectes negatius sobre la productivitat.

Per exemple, un estudi del Banc d'Espanya sobre els impactes econòmics de la bombolla immobiliària del període 2003-2007, estimava que entre un 25 i un 50% de la caiguda de la productivitat d'aquells anys podia atribuir-se a la sobreinversió en el sector immobiliari³¹. De manera similar, una investigació recent del Banc internacional de pagaments (*Bank for International Settlements*), conclou que **un increment mitjà d'un 10% en els preus de l'habitatge comporta una disminució de la productivitat total dels factors equivalent a un 0,6%**³².

D'altra banda, els impactes sobre el mercat laboral també són significatius. La manca de solucions efectives per disminuir el preu de la vivenda encareix el cost de la vida a les ciutats i absorbeix una part substancial dels ingressos de la població. Això obliga a les empreses (i sovint també al sector públic) a augmentar les retribucions per atreure i retenir talent essencial. Quan les persones no poden viure al lloc on han de desenvolupar la seua activitat professional (per a les quals sovint han estat formades amb diners públics), la productivitat potencial de l'economia es redueix i disminueix l'oferta laboral als territoris més tensionats³³.

Per últim, cal assenyalar que **la dinàmica inversora del sector de la construcció es troba fonamentalment condicionada per les expectatives i per l'especulació.** En aquest context, una vivenda pot arribar a valdre tant com es creu que valdrà en el futur, sense que hi haja altres elements que aporten racionalitat a aquesta valoració. Quan aquestes expectatives es veuen qüestionades, o quan la població ja no pot assumir l'increment de preus, la inversió cau de manera abrupta. Així, a banda de la concentració de capital al sector, les conseqüències de la fallida s'estenen sovint a tota l'economia, provocant una contracció del crèdit i una reducció sobtada de la inversió³⁴.

★
Alemanya

En el context del repte que afronten la Unió Europea i, especialment, el País Valencià per impulsar una transició del model econòmic cap a activitats

més productives i resilients, les anteriors consideracions adquireixen una rellevància destacada. La concentració de l'activitat econòmica al sector immobiliari i de la construcció, esperonada pels alts preus de compra i lloguer de l'habitatge, redueix els incentius per invertir en sectors que serien socialment i econòmicament més desitjables.

3.2. L'impacte social dels preus desorbitats.

The Les conseqüències de caràcter social dels alts preus de la vivenda són segurament les més evidents, i per això possiblement també les més importants. **La sobrecàrrega que suposa pagar l'hipoteca o el lloguer cada més, resulta insuportable per a moltes persones i deriva sovint en situacions de pobresa i condicions de vida deteriorades.** A la part diagnòstica d'aquest document, ja s'ha incidit en un indicador fonamental: el creixent percentatge d'ingressos que les persones dediquen a la vivenda. De la mateixa manera que en l'àmbit econòmic, aquesta concentració de despeses personals i familiars en matèria de vivenda dificulta usos alternatius dels recursos i desemboca sovint en condicions de privació material. Repassem a continuació de manera breu alguns dels impactes i de les evidències disponibles a la literatura acadèmica.

Una de les conseqüències socials més clares és, tal i com ja s'ha apuntat, la restricció del pressupost personal i familiar. Diversos estudis han demostrat com **un cost elevat del lloguer disminueix la despesa en àmbits essencials com en nutrició, salut, educació i participació social, la qual cosa situa els llogaters més vulnerables en condicions de pobresa**³⁵³⁶. Aquesta pobresa no tan sols afecta les condicions materials de les persones, sinó també les seues expectatives i la seua sensació d'inseguretat. Això és especialment cert en el cas de les persones joves. Per exemple, s'ha observat com els joves europeus amb hipoteca tendeixen a sentir-se més pobres (pobresa subjectiva) que els que són propietaris sense càrregues³⁷. Així mateix, **destinar més del 30% dels ingressos disponibles a la vivenda s'associa amb nivells més baixos de satisfacció amb la vida**³⁸.

D'altra banda, s'ha comprovat com **la pobresa induïda pel sobrecost d'accés a una vivenda tendeix a concentrar-se en determinades zones urbanes i espais rurals**, així com a presentar impactes distintius segons nivell d'ingressos, edat i ocupació³⁹. Això genera espais físics de concentració del malestar, que sovint esdevenen terreny fèrtil per a la desafecció política, el conflicte social i el creixement de l'extrema dreta.



Tenant
Unions in
Berlin and
Barcelona

Finalment, cal destacar altres problemàtiques relacionades amb el deteriorament de les condicions de vida derivat de la pobresa material

vinculada a l'habitatge. L'alt cost de la vivenda provoca sovint situacions de sobreocupació (més persones vivint en un espai reduït) i de manca d'inversions de manteniment, fet que empitjora el benestar de les persones residents. Les conseqüències d'aquest fet poden ser d'ampli abast. Per exemple, s'ha estimat que **els xiquets i xiquetes que viuen en cases sobreocupades (més d'una persona per habitació) tenen un 30% més de probabilitats de repetir un curs acadèmic** que els seus companys que disposen d'espais propis⁴⁰.

3.3 Les conseqüències ambientals del model actual.

Una altra dimensió on els impactes d'un mercat de la vivenda tensionat i dirigit per l'especulació són evidents és el territori i el medi ambient. La construcció i el negoci immobiliari és per definició una activitat vinculada a l'espai físic, on els recursos naturals són part dels inputs de l'activitat productiva. A més, l'increment dels preus del sòl i del lloguer generen conseqüències ben visibles en l'estructura de les ciutats, com l'expulsió de la població del centre de les mateixes i l'increment dels temps de desplaçament al lloc de treball a les àrees metropolitanes.

En concret, l'**expansió urbana indiscriminada** (*urban sprawl*), alimentada per la necessitat de trobar nous terrenys més barats per construir a la perifèria de les ciutats, ha estat assenyalada per l'OCDE com un factor que accentua la dependència del vehicle privat i que contribueix a l'erosió dels terrenys agrícoles i forestals. Així mateix, el Parlament Europeu, en un informe adoptat l'any 2023 sobre polítiques urbanes de mobilitat a la Unió Europea, afirma que **la dificultat d'accés a un habitatge pròxim al lloc de treball per a les llars amb menor nivell d'ingressos és un factor clau que amplifica les externalitats ambientals negatives**⁴².

La **pressió que suposa la turistificació** també juga un paper fonamental per alimentar aquestes dinàmiques urbanes amb impactes ambientals negatius⁴³. En el cas del País Valencià, la preeminència en certes zones de patrons d'urbanització descentralitzada orientats a l'activitat turística té com a conseqüència un consum de recursos més elevats (particularment, un consum mitjà d'aigua superior). Per això, alguns autors han considerat que el model productiu valencià és intensiu en l'ús de recursos naturals, que utilitza com a inputs fonamentals per desenvolupar activitats productives com el turisme o la construcció⁴⁴.

La manca d'inversions adequades en matèria de **regeneració i rehabilitació urbana** té com a conseqüència la persistència d'un parc d'habitatge energèticament eficient a bona part dels països de la Unió Europea. Aquest

problema és particularment significatiu a l'Estat espanyol i deriva en taxes més elevades de pobresa energètica. S'estima que gairebé **una de cada cinc famílies a l'estat (deu milions de persones) no es poden permetre calfar sa casa**⁴⁵. En el cas del País Valencià, un estudi de la Universitat Politècnica de València, va estimar que la pobresa energètica afectava una de cada quatre llars a la ciutat de València⁴⁶. Tenint en compte la incidència cada vegada major d'onades de calor i fenòmens meteorològics extrems vinculats al canvi climàtic, aquesta situació podria empitjorar d'una manera considerable durant les properes dècades i afectar de manera desproporcionada als segments de població més vulnerables.

Més enllà de l'ús intensiu de recursos com l'aigua, els efectes d'un mercat immobiliari especulatiu es projecten sobre l'estructura territorial i la mobilitat quotidiana. Quan els preus del sòl i del lloguer expulsen les llars amb menys ingressos cap a les perifèries, aquestes es veuen obligades a viure més lluny del lloc de treball o dels serveis bàsics. En molts d'aquests espais no hi ha alternatives de transport col·lectiu suficients, i la dispersió urbana obliga a recórrer diàriament al vehicle privat. Això augmenta els temps i costos de desplaçament de les famílies, incrementa les emissions associades al transport i accentua la dependència dels combustibles fòssils⁴⁷. L'OCDE ha vinculat directament aquest procés, conegut com a *urban sprawl*, amb una menor cohesió social i amb majors impactes ambientals.

A més, cal considerar l'impacte ambiental de la pròpia activitat constructiva. La producció de ciment, acer i altres materials tradicionals és altament intensiva en energia i responsable d'una part important de les emissions globals de gasos amb efecte d'hivernacle. Per això, la innovació en tècniques i materials és clau: cal avançar cap a sistemes constructius de baix impacte i, sobretot, prioritzar la rehabilitació i reutilització del parc existent abans de construir-ne de nou.

En paral·lel, la Unió Europea ha establert l'objectiu de “*no net land take by 2050*”⁴⁸, que significa que a mitjan segle XXI no s'haurà d'ocupar més sòl del què es recupera. El sòl és un recurs finit i fonamental: garanteix biodiversitat, alimenta els ecosistemes i sosté l'agricultura. Quan el consum de sòl creix sense límit, es degraden terrenys agrícoles i forestals i es redueix la capacitat de les ciutats per adaptar-se al canvi climàtic. Per això, cuidar el sòl i apostar per la regeneració urbana (i no per l'expansió il·limitada) s'ha de veure com un objectiu central de les polítiques d'habitatge i de planificació territorial.

* Alemanya

Alemanya compta amb un parc de vivenda social pròxim al 2,5% del total d'habitatges. Aquesta xifra és considerablement inferior als casos d'Àustria o França. No obstant això, Alemanya ha establert múltiples programes d'ajudes públiques al lloguer. Aquest programes van dirigits no únicament a llogaters, sinó també a propietaris i empreses privades, per tal d'incentivar l'entrada en el mercat d'habitatge privat a preus assequibles. Així mateix, la regulació del lloguer ofereix la possibilitat de limitar l'increment dels preus en zones tensionades, a un màxim del 10% de l'índex oficial de preus ("Mietspiegel"). D'altra banda, els contractes de lloguer estàndards són indefinits i el propietari només pot rescindir el contracte en determinats casos justificats, per exemple si necessita l'habitatge per a ús propi.

* Sindicats de Llogaters a Berlín i Barcelona

Davant la difícil situació que travessa el mercat de l'habitatge i l'increment constant dels preus de lloguer, molts llogaters han començat a organitzar-se a través de sindicats a diferents ciutats europees com ara Berlín i Barcelona. Això els permet realitzar distintes activitats, com ara assessorament o campanyes informatives, per defensar els drets de les persones que viuen de lloguer. En el cas específic de Berlín, els sindicats d'inquilins com el "*Deutsche Mieterbund*" han estat reconeguts com a actors institucionals involucrats en el debat sobre polítiques d'habitatge a nivell municipal i estatal. Així, els sindicats d'inquilins participen habitualment en taules i fòrums de negociació amb l'administració i són consultats sobre les reformes que es proposen. A Espanya, encara que els sindicats d'inquilins no tenen un reconeixement formal, alguns ajuntaments com Barcelona han començat a incloure representants en processos de mediació, així com en comissions i fòrums sobre habitatge.



4. Cap a una nova política de vivenda a Europa i al País Valencià

Tal i com s'ha descrit a la part diagnòstica d'aquest document, la situació de l'accés a l'habitatge al País Valencià i al conjunt d'Europa és preocupant. Els preus de la vivenda, tant en modalitat de compra com de lloguer, s'han incrementat d'una forma desproporcionada, molt per damunt de l'increment mitjà dels preus i dels salaris a la Unió Europea. Això ha tingut com a conseqüència que cada vegada més famílies i individus es troben en situació de pobresa degut a que els costos del lloguer o de la hipoteca absorbeixen una part considerable dels seus ingressos.

Els països europeus amb un major estoc de vivenda pública (o de programes de vivenda assequible, bé siguen instrumentats a través del sector públic o del privat) han aconseguit resistir millor la situació. **La capacitat d'incidir sobre l'oferta a través de l'establiment de preus inferiors al mercat, s'ha mostrat eficaç per limitar l'especulació i l'increment dels preus.** No obstant això, la pressió de la turistificació i l'especulació financera, ha suposat un repte fins i tot per als països amb una llarga tradició en polítiques d'habitatge. Com es pot veure als quadres de bones pràctiques que es troben al llarg de document, països com Alemanya, han hagut de recórrer a mesures regulatòries extraordinàries per establir zones tensionades i limitar l'increment dels lloguers.

Així les coses, la solució a la situació a la difícil situació que travessa el mercat de l'habitatge no és senzilla ni única. **Les diverses experiències i l'evidència empírica que tenim a l'abast suggereix que cal adoptar múltiples mesures de manera simultània i que la combinació d'instruments d'intervenció és el més desitjable.** Front a l'emergència habitacional, la solució no pot passar únicament per construir més (fet que ja ha demostrat no ser suficient per baixar preus) o per adoptar només mesures amb un procés d'implementació lent i costós (com ara incrementar el parc públic d'habitatge exclusivament). En aquest sentit, resulta imprescindible enfortir i desplegar noves polítiques que

garantisquen l'accés a l'habitatge arreu d'Europa, i la Unió Europea pot jugar un paper clau coordinant i recolzant l'acció dels estats, territoris i municipis.

L'objectiu d'aquestes polítiques hauria de ser, com a mínim, aplicar el que algunes veus expertes anomenen la **regla del 30-30-30**⁴⁹. Aquesta estableix, en primer lloc, que el 30% de l'estoc total d'habitatge hauria d'estar fora de les dinàmiques de mercat; és a dir, oferir-se a preus inferiors als de mercat, ja siga mitjançant fórmules d'habitatge públic o a través de models mixtos de col·laboració públic-privada (com en els casos d'Àustria, França o Alemanya). En segon lloc, aquests preus haurien de situar-se un 30% per sota dels preus de mercat. Finalment, es buscaria que els usuaris no destinen més del 30% dels seus ingressos a les despeses d'habitatge.

Finalment, abans de passar a detallar les propostes d'intervenció tant a nivell d'Unió Europea com per al cas específic del País Valencià, resulta convenient subratllar la inexistència d'una única solució idònia per enfrontar el problema de l'habitatge. És evident que aconseguir que una part substancial de l'habitatge disponible estiga fora del mercat és l'objectiu més important, conjuntament amb una bona regulació. No obstant això, incrementar el parc d'habitatge social assequible no és fàcil, especialment en casos com l'espanyol o el valencià que parteixen d'una situació de dècades d'absència de polítiques públiques en la matèria. Construir nous habitatges públics és part de la solució, però acostuma a ser lent i costós. Per això, la solució, una vegada més, passa per la combinació d'instruments. Seguint les propostes de l'expert en polítiques públiques de vivenda, Javier Burón, cal implementar les **tres vitamines C de la vivenda social i assequible: construir, comprar i captar** (i també conservar, és a dir, rehabilitar, sempre que siga possible). Cal especificar, que quan esmentem captar, ens referim a utilitzar instrumentalment vivenda privada per a què aquesta s'oferisca en condicions favorables inferiors al preu de mercat (veure exemple d'Alemanya).

Tenint en compte els marcs i objectius esmentats, es detallen a continuació propostes específiques orientades a enfortir i desplegar noves polítiques de vivenda en l'àmbit de la Unió Europea i del País Valencià.

4.1. L'agenda europea: cap un nou marc de polítiques de vivenda.

Les polítiques de vivenda a la Unió Europea es troben, com s'ha esmentat prèviament, majoritàriament en mans dels estats, territoris sub-estats i municipis. Això implica que el paper de la Unió Europea en aquesta matèria, com en tantes altres, ha de ser **afavorir i recolzar el desplegament de polítiques per part dels nivells de govern competents**. Fins ara, els esforços

★
Dinamarca

de la Unió Europea en matèria de vivenda han estat limitats, tot i que el dret a l'habitatge es troba recollit al pilar europeu de drets socials (EPSR, 3.6.1). Només recentment, la Comissió ha iniciat les consultes per desenvolupar un nou marc europeu de vivenda assequible (*European Affordable Housing Plan*) amb la previsió que s'implemente el 2026. També s'han plantejat algunes propostes interessants, com ara una plataforma d'inversió paneuropea per finançar habitatge sostenible i assequible a través del Banc Europeu d'Inversions (BEI). No obstant això, una aposta més sòlida, i sobretot amb una major dotació de recursos, resulta necessària.

Per tal d'assolir els objectius anteriorment esmentats i consolidar un nou marc europeu de polítiques de vivenda es proposa:

Adoptar una Directiva europea de garantia del dret a l'habitatge

Cal una norma comunitària clara i vinculant que situe l'accés a l'habitatge en el mateix nivell de protecció que altres drets socials reconeguts a Europa. Inspirant-se en el model francès del *Droit au logement opposable*, aquesta directiva obligaria els Estats membres a establir vies administratives i judicials efectives perquè qualsevol persona pugui reclamar el seu dret a l'habitatge davant les autoritats. D'aquesta manera, es posaria fi a la situació actual, en què el dret existeix en teoria però resulta pràcticament inabastable a la pràctica.

Incloure explícitament el dret a l'habitatge digne en la Carta de Drets Fonamentals de la UE.

El reconeixement formal dins la Carta permetria reforçar la protecció jurídica del dret a l'habitatge i establir una base comuna per a totes les polítiques públiques en la matèria. No es tracta només d'una declaració simbòlica: incorporar-lo com a dret fonamental obligaria les institucions europees i els Estats membres a garantir que totes les mesures legislatives i pressupostàries respecten aquest principi, assegurant així que el dret a un habitatge digne, assequible i sostenible siga realment exigible per la ciutadania.

Crear un Fons europeu de vivenda amb condicionalitat social.

Aquest fons, juntament amb mecanismes de finançament per a fons estatals de promoció d'habitatge social i assequible, hauria de dirigir recursos prioritàriament als països amb situacions més complicades. Hauria de canalitzar recursos del BEI i del pressupost europeu cap a préstecs al 0% i subvencions a entitats públiques, cooperatives i empreses de lucre limitat, subjectes a condicions socials estrictes (rendes basades en costos, retorn màxim limitat al 3,5% i reinversió íntegra en eficiència i millores).

Revisar les regles fiscals i d'ajudes d'estat per a l'habitatge social.

Revisar les condicionalitats europees i les regles d'ajudes d'estat pel que fa a l'endeutament amb finalitats socials vinculades a les polítiques de vivenda social i assequible. Fins ara, l'acció de les empreses públiques de vivenda ha estat àmpliament restringida per la disciplina fiscal aplicada de manera indiscriminada en el marc del Pacte per l'estabilitat i el creixement. La prohibició d'endeutament que afecta a les entitats del sector públic és injusta i dificulta el desplegament efectiu de polítiques d'habitatge. La inversió pública en vivenda assequible hauria de quedar exclosa de les restriccions previstes i ser considerada com a servei d'interés econòmic general.

Permetre l'accés a crèdit per a entitats públiques, cooperatives i empreses de lucre limitat a través del Banc Europeu d'Inversions.

La iniciativa de la plataforma d'inversió paneuropea empresa per la Comissió i el BEI és un primer pas important, però el finançament ha de ser major i no pot quedar limitat a promoure la inversió privada.

Crear un Fons europeu de garantia d'accés a la vivenda.

Un instrument per a cobrir depòsits, avalistes o impagaments acotats, per tal de reduir les barreres injustificades en el accés a la vivenda de lloguer.

Establir la regla del 30% de renda destinada a habitatge.

Desenvolupar un marc regulador jurídicament vinculant que garantisca que ninguna unitat familiar destine més del 30% dels seus ingressos disponibles als costos vinculats a la vivenda, incloent-hi lloguer o hipoteca, impostos relacionats, aigua i energia. Cal reconèixer, a més, que per a les llars més pobres fins i tot destinar un 10–20% de la renda és insostenible, la qual cosa exigeix ajudes específiques mitjançant vivenda social, ajudes directes i esquemes de suport públic.

Impulsar una reforma fiscal europea en matèria d'habitatge.

Promoure una reforma fiscal europea que incloga un impost mínim sobre plusvàlues immobiliàries i una major progressivitat en la tributació de rendes del lloguer.

Regular de manera més estricta el lloguer turístic.

La proliferació de lloguers de curta durada ha reduït l'oferta de vivenda en moltes ciutats europees. La *Short-Term Rental Regulation* (2024/1028) hauria d'aplicar-se d'una manera més estricta, mitjançant l'establiment de registres obligatoris, esquemes d'autorització prèvia i interoperabilitat entre les dades de les plataformes i les autoritats. També caldria assegurar recursos per a inspeccionar i sancionar, si escau, l'oferta il·legal existent.

Herència ciutadana i renda bàsica

Alguns països nòrdics com ara Noruega o Finlàndia han debatut recentment propostes per implementar distints mecanismes que ajuden a finançar la compra d'una primera vivenda, especialment a les persones joves, i que aquestes disposen d'un capital mínim garantit per poder desenvolupar el seu projecte de vida. A Noruega, per exemple, s'ha debatut la proposta d'establir un fons públic per a joves que els concedisca un capital inicial quan complisquen 18 anys. Els recursos d'aquest fons podrien utilitzar-se per a donar l'entrada d'una primera vivenda, per a finançar estudis o per a emprendre negocis. A Finlàndia, el debat s'ha centrat en la renda bàsica universal, un pagament incondicional que s'atorga a totes les persones pel simple fet de ser ciutadans, de la qual es va implementar un pilot entre els anys 2017–2018.

Desenvolupar un pla europeu estable de rehabilitació d'habitatge.	Actualment, la Directiva d'eficiència energètica ja estableix l'objectiu de renovar anualment el 3% de la superfície edificada (Article 4). També s'han destinat 10.800 milions d'euros en el marc del programa <i>Next Generation</i> . No obstant això, aquestes ajudes no poden tenir caràcter puntual i anar modificant-se de manera permanent. Cal un programa estable, amb un sistema de finestreta única que en facilite els tràmits i agilitze els pagaments D'altra banda, caldria fixar objectius verificables per protegir l'ocupació de sol natural o agrícola, establint condicionalitats vinculades a l'existència de potencials alternatives de rehabilitació.
Crear un observatori europeu sobre l'accés a l'habitatge a través d'Eurostat.	La informació existent en l'actualitat és fragmentada i en molts casos insuficient. Disposar de bona informació (sobre la situació conjuntural, efectivitat de mesures, etc.) és fonamental per informar les polítiques públiques en la matèria.
Impulsar una Estratègia europea de llars saludables.	Una estraègia que establisca estàndards mínims d'habitabilitat (seguint els paràmetres de la Organització Mundial de la Salut) i condicione el finançament europeu a la realització d'avaluacions d'impacte en matèria de salut i equitat.
Disposar d'un repositori europeu de bones pràctiques en habitatge.	Posar a disposició dels estats, territoris sub-estats i municipis un repositori de bones pràctiques i recomanacions específiques en matèria de polítiques de vivenda. Aquestes han de reconèixer el dret a la vivenda com a dret subjectiu exigible, així com les seues implicacions en l'àmbit econòmic, social i mediambiental.
Redefinir el concepte europeu de vivenda pública.	Assumir com a condicions inherents de la mateixa la impossibilitat de privatització i la seua classificació indefinida com a propietat pública. Actualment, i especialment a l'Estat espanyol, moltes vivendes públiques (vivendes de protecció oficial) acaben descatalogades als pocs anys d'haver estat adjudicades (veure per exemple el "Plan Vive" de la Comunitat de Madrid).

Explorar un mecanisme europeu d'herència o dotació ciutadana per a joves. Aquest consistiria en una quantia atorgada a les persones joves quan complisquen 18 anys i que podria servir en bona mesura per finançar l'adquisició d'una primera vivenda (veure quadre sobre el debat a Noruega). També s'hi podria implementar a través de desgravacions fiscals (veure quadre sobre mesures a la regió de Brussel·les).

Regular l'acumulació extrema de vivendes. Establir restriccions específiques a la compra massiva d'habitatges en zones tensionades, regulant-les sobretot en funció del seu ús (segona residència, habitatge turístic o com a actiu especulatiu) i no únicament segons la nacionalitat de l'inversor. Aquestes restriccions podrien aplicar-se mitjançant excepcions previstes al Tractat de Funcionament de la Unió Europea, seguint precedents ja existents en països com Dinamarca, Malta o Finlàndia. A escala europea, caldria establir una excepció generalitzada per limitar la concentració i garantir que l'habitatge es destina prioritàriament a ús residencial habitual, basant-se en els principis de no acumulació i protecció de l'interés general.

Eradicar el sensellarisme abans de 2030 amb polítiques Housing First. Per això, cal prohibir l'execució de desnonaments per a persones sense alternativa habitacional, així com la prohibició de talls en els subministres essencials. Al mateix temps, caldria reforçar la Plataforma europea contra les persones sense llar, dotar-la d'un pressupost propi i vincular-la al Pilar europeu de drets socials.

Garantir suport directe a territoris i ciutats. Suport directe a territoris i ciutats, que són actors centrals en la gestió de l'emergència habitacional. Aquests deuen tenir accés directe a recursos europeus i a finançament (fons FEDER, BEI, InvestEU), sense dependre exclusivament dels Estats. Aquests recursos haurien de servir per a desenvolupar programes específics de vivenda social i rehabilitació en les àrees urbanes i regions perifèriques.

4.2. El repte valencià: propostes per a un canvi de model.

Tal i com s'ha reflectit a la part diagnòstica del document, el País Valencià pateix una situació especialment complicada pel que fa a l'accés a l'habitatge. **L'elevada dependència del model productiu de les activitats turístiques i de la construcció ha alimentat l'encariment dels preus del sòl i del lloguer, la qual cosa ha situat moltes valencianes i valencians en una situació de vulnerabilitat.** A més, la reduïda dimensió del parc públic de vivenda i la negativa a implementar polítiques específiques (com ara la declaració de zona tensionada o la taxa turística) ha contribuït decididament a empitjorar la situació.

El Govern del Botànic, durant el període 2015-2023, va desenvolupar iniciatives interessants, després de dècades d'abandonament en la matèria, com ara la construcció i compra d'edificis per a vivenda pública o l'exercici del dret de tanteig i retracte. No obstant això, **el govern del Partit Popular ha frenat aquests avanços i ha insistit en el seu mantra de resoldre únicament el problema a través de la construcció** (cosa que ja s'ha provat manifestament insuficient), negligint així la seua responsabilitat en la regulació del lloguer estacional i dels apartaments turístics (veure la inefectiva moratòria implementada per l'alcaldeessa Català a l'Ajuntament de València⁵⁰).

Així les coses, per tal de fer front a l'emergència habitacional que sofreixen les valencianes i valencians, i de retruc contribuir a la transformació del model productiu valencià des dels paràmetres de la sostenibilitat i de la generació de valor no especulatiu, es proposen les següents actuacions:

Herència ciutadana i renda bàsica

Alguns països nòrdics com ara Noruega o Finlàndia han debatut recentment propostes per implementar distints mecanismes que ajuden a finançar la compra d'una primera vivenda, especialment a les persones joves, i que aquestes disposen d'un capital mínim garantit per poder desenvolupar el seu projecte de vida. A Noruega, per exemple, s'ha debatut la proposta d'establir un fons públic per a joves que els concedisca un capital inicial quan complisquen 18 anys. Els recursos d'aquest fons podrien utilitzar-se per a donar l'entrada d'una primera vivenda, per a finançar estudis o per a emprendre negocis. A Finlàndia, el debat s'ha centrat en la renda bàsica universal, un pagament incondicional que s'atorga a totes les persones pel simple fet de ser ciutadans, de la qual es va implementar un pilot entre els anys 2017-2018.

Incrementar de manera substancial la dotació pressupostària destinada a les polítiques de vivenda.

L'any 2023 es va dedicar l'1,41% del pressupost de la Generalitat Valenciana, que va disminuir fins al 1,30% i el 0,94% en 2024 i 2025, respectivament. Aquestes xifres resulten manifestament insuficients per a fer front a l'enorme dimensió del problema. Caldria també buscar noves fonts de finançament com ara impostos específics a grans tenidors o recursos derivats de la taxa turística a les grans ciutats.

Impulsar un programa integral i permanent de construcció, compra i rehabilitació de vivenda social i assequible.

Actualment la demanda registrada de vivenda de protecció oficial duplica l'oferta del parc públic existent al País Valencià. Així les coses, s'estima que actualment es necessiten un mínim de 25.000 habitatges públics només per atendre la demanda registrada. Això sense entrar a considerar les vora 90.000 llars que necessiten suport per accedir a un habitatge segons el diagnòstic del Pla Hàbitat 20-30 impulsat pel Govern del Botànic. Com a referència, el Partit Popular de Mazón ha promès construir només 10.000 VPO durant tota la legislatura (2023-2027) i a finals de 2024 només havia licitat 1.675 vivendes.

Evitar la privatització (desclassificació) de les vivendes de protecció oficial (VPO).

Actualment, la protecció permanent només es contempla per a promocions públiques en sòl protegit, mentre que la resta oscil·len en períodes de caducitat situats entre els 15 i els 30 anys. Cal garantir la permanència de les inversions en vivenda pública per a generar un parc de vivenda social i assequible estable en el temps, que al seu torn contribuiria a mitigar els increments observats al mercat.

Estendre la zona de tanteig i retracte a tot el territori valencià.

Generalitzar aquest instrument facilitaria a la Generalitat i als ajuntaments la capacitat d'intervindre en les operacions de compravenda i ampliar el parc públic en condicions avantatjoses. Al País Valencià ja s'han arribat a adquirir lots d'habitatges per valors simbòlics, d'un euro per unitat, la qual cosa demostra el potencial d'aquesta eina per recuperar vivenda i per posar-la al servei de l'interés general.

Declarar el sòl amb finalitat residencial com a bé d'utilitat pública.

A fi de dotar l'administració de més capacitat d'intervenció sobre el mercat, caldria establir la possibilitat de declarar determinades reserves de sòl urbà i urbanitzable com a béns d'utilitat pública, amb la conseqüent capacitat d'expropiació i mobilització per destinar-los exclusivament a habitatge social i assequible. Aquest mecanisme, ja aplicat a països com Singapur, permetria ampliar el parc públic de vivenda de manera estructural i estable, evitant que el sòl urbanitzable quede bloquejat en mans privades amb finalitats especulatives.

Explorar la possibilitat d'implementar un sistema d'incentius al lloguer privat per baix dels preus de mercat.

De la mateixa manera que a Alemanya, es podria implementar un sistema d'ajudes per a propietaris que estiguen disposats a llogar la seua vivenda d'una manera prolongada en el temps a preus inferiors a la mitjana del mercat. La referència podria ser un índex oficial de preus elaborat per l'Institut Valencià d'Estadística. Aquesta pot ser una manera efectiva d'ampliar el parc social de vivenda de manera immediata, sense que necessàriament la propietat tinga que ser pública. Al mateix temps, caldria explorar l'establiment de contractes de lloguer indefinits com a regla general, establir criteris de rescissió clars i justificats.

**Establir vertaderes
rebaixes fiscals per
a l'adquisició d'una
primera vivenda.**

Al igual que en el cas de la Regió de Brussel·les es poden implementar beneficis fiscals per a facilitar l'accés a l'habitatge. Actualment els beneficis existents són irregulars i escassos. Per establir una comparativa, el president de la Generalitat, Carlos Mazón, presumia recentment de que la rebaixa de l'impost de transmissions patrimonials al País Valencià, havia estalviat de mitjana 1.341€ a 28.575 contribuents joves i de col·lectius vulnerables⁵¹. En canvi, la bonificació fiscal a Brussel·les és d'entre 20.000€ i 70.000 i és deduïble de manera immediata en el moment de la transacció. Al mateix temps, la rebaixa generalitzada de l'ITP al 10% beneficia indiscriminadament contribuents que no ho necessiten i disminueix els recursos de l'administració per a realitzar polítiques, entre d'altres, de vivenda.

★
Brussel·les

**Redisenyar l'impost de
bens immobles (IBI)**

per a què tinga en compte no només el valor catastral, sinó també l'acumulació d'immobles en mans d'un mateix propietari, mitjançant l'aplicació de tipus impositius progressius a partir de la segona vivenda.

**Eliminar el règim fiscal
privilegiat de les
SICAV i les SOCIMIS**

de manera que tributen com qualsevol altra societat mercantil i no puguin ser utilitzades com a instruments d'acumulació que reben un tracte fiscal favorable.

**Establir una nova figura
tributària que grave la
possessió de vivendes
no ocupades.**

Aquesta mesura permetria penalitzar la desocupació prolongada i alhora incentivar la mobilització d'aquests habitatges cap al lloguer o la venda.

Explorar models de col·laboració publicoprivada per accelerar la construcció d'habitatge social i assequible.

El model de les *Housing Associations* a Europa i l'exemple de l'HMB Barcelona⁵² (la primera societat mixta d'habitatge de lloguer assequible a l'estat) ofereixen alternatives interessants. Es tracta d'empreses mixtes amb un 50% de capital públic i privat, on la posició privada es lícita i ingressa un seguit de recàrrecs per fer-se càrrec de la tasca de construcció i gestió dels edificis (lloguers socials, etc). A canvi, es comparteixen dividendes i decisions, i es limita la rendibilitat que la part privada pot obtenir. És un model que pot possibilitar relacions segures i estables en el temps que contribuïsquen a ampliar el parc de vivenda social i assequible en una situació d'emergència habitacional com l'actual.

Facilitar la constitució de cooperatives d'habitatge en cessió de sòl públic.

Donada la incapacitat de l'administració pública de donar una resposta ràpida i completa a les actuals necessitats d'habitatge, caldria promoure models cooperatius similars als implantats als països nòrdics. Per avançar en aquesta direcció caldria facilitar l'accés al sòl públic en cessió d'ús, desenvolupar un marc legal unificat i oferir oportunitats de finançament i garanties per a projectes d'habitatge col·lectius.

★
Països
Nòrdics

Enfortir les polítiques d'habitatge a les zones rurals i despoblades

El suport de la UE ha de prioritzar els municipis xicotets i mitjans i els territoris rurals proporcionant assistència tècnica, financera i de desenvolupament de capacitats específica. El finançament ha de donar suport a la renovació del parc d'habitatges degradat, promoure solucions d'habitatge liderades per la comunitat i vincular les mesures d'habitatge amb la millora de la connectivitat, el transport i les infraestructures verdes, d'acord amb la visió a llarg termini de la UE per a zones rurals resilients.

* Dinamarca

L'any 1967 el govern danés va establir un Fons nacional de construcció ("Landsbyggefonden"), que es finança directament amb els ingressos procedents dels lloguer de l'habitatge social gestionat per entitats sense ànim de lucre. El govern proporciona préstecs sense interessos a 40 anys que cobreixen aproximadament una quarta part del cost de construcció de noves promocions, mentre que el fons aporta un 10% adicional mitjançant préstecs en condicions favorables. Els sindicats de llogaters tenen un paper actiu reconegut per la llei danesa del lloguer. Hi intervenen assessorant legalment els inquilins i defensant els seus drets davant possibles incompliments. Existeix també un tribunal de lloguer ("Huslejenævnet") que resol disputes específiques entre inquilins i propietaris.

* Brussel·les

L'any 2023 la Regió de Brussel·les Capital a Bèlgica va introduir una reforma fiscal per la qual s'estableix un **descompte directe en els impostos que cal pagar per a adquirir una primera vivenda**. La quantia màxima d'aquesta reducció és de 25.000€ i pot arribar fins a 50.000€ addicionals si el comprador fa obres de renovació que milloren la qualificació energètica de la vivenda. El descompte es fa efectiu de manera immediata en el moment de la compra i no depèn de convocatòries específiques ni cal esperar a la declaració anual d'impostos. Això contrasta especialment amb el cas de les bonificacions fiscals que en determinats moments s'han promogut a Espanya, d'una quantia substancialment inferior, enfocades a segments específics de població i implementades d'una manera puntual i heterogènia per part d'algunes comunitats autònomes.

* Països Nòrdics

Als països escandinaus hi ha una forta tradició d'habitatge cooperatiu que permet facilitar l'accés a la vivenda i limitar l'increment dels preus. A Suècia per exemple, el 22% dels habitatges són cooperatives, a Noruega el 15% (40% a Oslo) i a Dinamarca, més del 20% de la població viu en cooperatives d'habitatge. En aquest model, els edificis pertanyen a una cooperativa sense ànim de lucre formada pels residents. Per a entrar cal comprar una participació que dona drets d'ús sobre l'habitatge i després es paga una quota mensual per cobrir despeses i manteniment. Com que l'objectiu no es generar beneficis, els sobrants es reinverteixen. Per tal de promoure aquest model d'habitatge social diversos països, com ara Noruega, ofereixen finançament en condicions favorables per a particulars i cooperatives a través d'entitats públiques de crèdit. Altres com Dinamarca, capten finançament a través de l'emissió d'obligacions municipals i estableixen incentius fiscals.



5. Del negoci al dret: repensar l'habitatge a Europa..

Al llarg d'aquest informe hem caracteritzat amb rigor científic la situació actual del mercat de l'habitatge a Europa i al País Valencià. L'increment sistemàtic dels preus durant les darreres dècades ha estat impulsat tant per factors estructurals, com ara la turistificació, com per la consideració de l'habitatge com a actiu especulatiu i de reserva de valor. A això s'hi ha afegit l'entrada de nous actors, com els fons d'inversió i les grans societats immobiliàries, que han agreujat la situació i han pressionat els preus a l'alça en bona part de les ciutats europees.

La dificultat d'accés a l'habitatge ha afectat de manera desproporcionada els col·lectius més vulnerables, ja que ha absorbit una part creixent dels ingressos familiars i ha desviat recursos que podrien destinar-se a usos més productius cap al negoci immobiliari. Els impactes econòmics, socials i mediambientals d'aquest ecosistema, on l'habitatge es concep com a valor de canvi i no d'ús, són evidents: es detreuen recursos per abordar la imprescindible transformació del model productiu, s'incrementa la desigualtat econòmica entre propietaris i llogaters, es depreda el territori i s'exploten els recursos naturals, i, en definitiva, es genera una situació de malestar social que només beneficia uns pocs.

Davant d'aquesta delicada situació, l'actuació dels poders públics a Europa i al País Valencià ha estat manifestament insuficient. El pressupost destinat a polítiques d'habitatge ha estat històricament molt reduït, especialment a Espanya i al País Valencià. Mentre que alguns països, com Àustria o França, han impulsat polítiques potents d'habitatge social i assequible, a l'Estat espanyol (com també a altres països europeus) el parc de vivenda pública és molt limitat, i la influència dels interessos privats en la regulació és evident. A més, la Unió Europea ha arribat tard: només recentment s'han començat a debatre actuacions rellevants i, durant anys, les estrictes condicionalitats fiscals han dificultat i penalitzat la despesa social en matèria d'habitatge.

Tot i aquestes dificultats, com s'ha mostrat al llarg del document, existeixen nombroses bones pràctiques a Europa de les quals és possible i convenient aprendre. La gestió de l'habitatge públic a Viena com a actiu social, l'existència de figures de recaptació fiscal a Àustria o França, o les accions per estabilitzar el mercat del lloguer i incorporar habitatge privat en modalitat social a Alemanya, són exemples destacats de polítiques que prioritzen el dret a l'habitatge per sobre del benefici privat. Com hem vist, són polítiques que no exclouen necessàriament el sector privat, sinó que introdueixen els incentius adequats per establir relacions simbiòtiques en benefici de l'interès col·lectiu.

En definitiva, la Unió Europea, i per extensió la resta d'institucions governamentals, han d'assumir la magnitud del repte que afronten, aportar recursos suficients i prioritzar una nova política d'habitatge basada en la justícia social, la responsabilitat mediambiental i el dret inalienable de totes les persones a un habitatge digne.

6. Referències

1. Eurobarometer: Public opinion on urban challenges and investment in cities (2025): <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/3368>
2. Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Barómetro Junio 2025: <https://www.cis.es/ca/detalle-ficha-estudio?idEstudio=14894>
3. Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València: Baròmetre municipal març 2025: <https://www.valencia.es/val/estadistica/barometre-municipal>
4. La Moncloa. El presidente anuncia 12 nuevas medidas para fortalecer el derecho a la vivienda asequible: <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/paginas/2025/130125-sanchez-foro-vivienda.aspx>
5. European Commission: The Affordable Housing Dialogue. https://housing.ec.europa.eu/affordable-housing-dialogue_en
6. European Parliament decision of 18 December 2024 on setting up a special committee on the Housing Crisis in the European Union: <https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/294732/HOUS%20Mandate.pdf>
7. Eurobarometer. Youth Survey 2024: <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/3392>
8. INE. (2023). *Estadística de transacciones inmobiliarias*. Institut Nacional d'Estadística. <https://www.ine.es>
9. La Vanguardia. (21 de març de 2025). *Solo el 14% de las hipotecas se destinan a vivienda habitual mientras las de inversión suben al 56%*. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/20250321/10503670/hipotecas-acceder-vivienda-son-14-inversion-suben-56.html>
10. Gil, J., Vidal, L., & Martínez, M. A. (2025). From 'mom-and-pop' to 'vulnerable landlords': Debunking the mythical figures that legitimise rent extraction and challenge rent control policies. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 57(6), 757-775. <https://doi.org/10.1177/0308518x251342031>
11. Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-04072025-bp>
12. Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_midx__custom_17318129
13. Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07D__custom_7140801
14. Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_a__custom_12682766
15. <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-eu-rules-for-more-transparency>

16. IFO Institute: <https://www.ifo.de/en/press-release/2025-07-11/number-of-new-dwellings-in-europe-falls-significantly>
17. ECB Working Paper Series. Institutional investors and house prices. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp3026~8b2199688d.en.pdf?db28dd98f5255340df66f452cf4f0ab7>
18. Banabak (2022): Neighbourhood rental market integration and private rent trajectories – evidence from the city of Vienna. *International Journal of Urban Sciences*.
19. Employment and Social Developments in Europe 2024. The role of social investment. <https://op.europa.eu/webpub/empl/esde-2024/chapters/chapter-3-4.html>
20. Eurostat. General government expenditure by function: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/gov_10a_exp
21. Información: <https://www.informacion.es/economia/2014/12/01/coste-anual-corrupcion-comunidad-supera-5593081.html>
22. Idealista. Histórico de precios de alquiler en València: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/comunitat-valenciana/valencia-valencia/historico/>
23. Levante-EMV: <https://www.levante-emv.com/economia/2024/08/10/cuatro-viviendas-valencianas-alquiler-destina-106822151.html>
24. Airbtics. Airbnb Revenue in Valencia, Spain: 2025 Short-Term Rental Data & Insights. <https://airbtics.com/annual-airbnb-revenue-in-valencia-spain/>
25. Banco de España (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo.
26. Banco de España: <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/Publicaciones-Seriadas/DocumentosOcasiones/24/Fich/do2432.pdf>
27. Síndic de Greuges. Estudio sobre la situación de la vivienda pública en la Comunitat Valenciana. <https://www.elsindic.com/wp-content/uploads/2018/04/Informe-especial.-Estudio-sobre-la-situacion-de-la-vivienda-p-blica-en-la-Comunitat-Valenciana.pdf>
28. La Directa. Juny 2024. Número 579.
29. El País. España gasta cuatro veces menos que Europa en vivienda social. <https://elpais.com/economia/2025-02-01/espana-gasta-cuatro-veces-menos-que-europa-en-vivienda-social.html>
30. González-Pampillón (2022). Spillover effects from new housing supply. *Regional Science and Urban Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103759>.
31. Banco de España (2021). *Working Paper. House prices and misallocation: The impact of the collateral channel on productivity*.
32. Sebastian Doerr, 2020. "Housing booms, reallocation and productivity," BIS Working Papers 904, Bank for International Settlements.
33. El Salto. Personal sanitario en fuga por el precio de la vivienda en Baleares. <https://www.elsalto-diario.com/vivienda/profesionales-sanitarios-rechazan-trasladarse-baleares-aunque-contrato-indefinido>
34. CEPR (2028). The financial transmission of housing bubbles: Evidence from Spain. <https://cepr.org/voxeu/columns/financial-transmission-housing-bubbles-evidence-spain>
35. Caroline Dewilde, How housing affects the association between low income and living conditions-deprivation across Europe, *Socio-Economic Review*, Volume 20, Issue 1, January 2022, Pages 373–400, <https://doi.org/10.1093/ser/mwab003>
36. Hick R, Pomati M, Stephens M. Housing affordability and poverty in Europe: on the deteriorating position of market renters. *Journal of Social Policy*. <https://doi.org/10.1017/S0047279423000703>

37. Filandri, M., Pasqua, S., & Tucci, V. (2025). Housing tenure and subjective poverty among young European adults: The role of rent regulation. *Journal of European Social Policy*, 0(0). <https://doi.org/10.1177/09589287241313430>
38. Acolin A, Reina V. Housing cost burden and life satisfaction. *Journal of House Built Environment*. 2022 Dec; 37(4):1789-1815. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09921-1>
39. Sabater, A., & Finney, N. (2022). Age segregation and housing unaffordability: Generational divides in housing opportunities and spatial polarisation in England and Wales. *Urban Studies*, 60(5), 941-961. <https://doi.org/10.1177/00420980221121088>
40. Goux, Dominique; Maurin, Eric. The effect of overcrowded housing on children's performance at school. *Journal of Public Economics*. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S004727270400132X>
41. <https://www.oecd.org/en/topics/sustainable-urban-development.html>
42. European Parliament. Report A9-0108/2023. https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2023-0108_EN.html
43. Hof i Blázquez-Salom (2013). The Linkages between Real Estate Tourism and Urban Sprawl in Majorca. <https://doi.org/10.3390/land2020252>
44. Fundació Nexa (2021). Demos 14. El model de creixement econòmic valencià.
45. <https://www.rtve.es/noticias/20241022/datos-pobreza-energetica-2023/16297976.shtml>
46. https://elpais.com/ccaa/2016/11/18/valencia/1479490471_581334.html
47. OECD (2018), Rethinking Urban Sprawl https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2018/06/rethinking-urban-sprawl_g1g879c6/9789264189881-en.pdf?utm_source=chatgpt.com
48. ESPON. (2024). No net land take trajectories: policies and practices across Europe [Policy brief]. ESPON EGTC. <https://www.espon.eu/publications/no-net-land-take-trajectories>
49. Javier Burón (2025). El problema de la vivienda. Arpa.
50. https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/valencia/sindic-greuges-insta-catala-public-lique-lista-apartamentos-turisticos-legales-valencia_1_12475765.html

