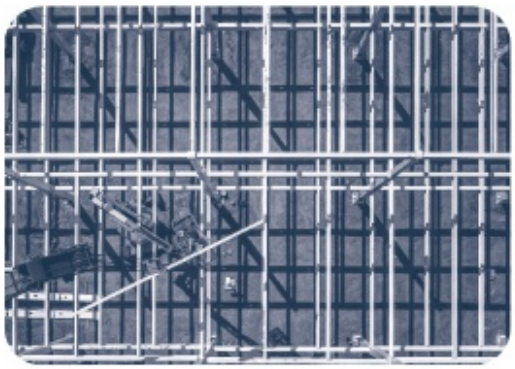
DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA



CSCAE

FINALISTA PREMIOS ARQUITECTURA 2023
39 viviendas VPO en el Turó del Sastre. Montgat
Autores: Claudi Aguiló i Aran; Xavier Vendrell i Sala
Foto: Adriá Goula

Índice

1. DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS.....5
1.- PACTO DE ESTADO DE VIVIENDA.....7
2.- PREVISIÓN/MONITORIZACIÓN.....8
3.- LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, PLANIFICACIÓN Y SUELO FINALISTA.....9
4.- TRÁMITES ADMINISTRATIVOS.....11
5.- VIVIENDA PÚBLICA.....14
6.- VIVIENDA NUEVA Y VIVIENDA REHABILITADA.....16
7.- VIVIENDA EN PROPIEDAD, VIVIENDA EN ALQUILER Y OTRAS FORMAS DE TENENCIA.....20
2. OBJETIVOS A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO.....23
3. 10 IDEAS CLAVE.....27
4. UNA REFLEXIÓN FINAL.....31

FINALISTA PREMIOS ARQUITECTURA 2025
18 VIVIENDAS SOCIALES INTERGENERACIONALES EN ESPORLES
Autores: López Rivera Arquitectos
Foto: José Hevia

1. DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS

Las dificultades de acceso a la vivienda, ya sea en compra o en alquiler, derivadas de su elevado coste en relación con las rentas medias de las familias, se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad, tal y como muestran todos los indicadores estadísticos y en particular el del CIS, en donde las dificultades de acceso a la vivienda ocupan el primer lugar desde hace siete meses.

Esta tendencia española no es una tendencia aislada, siendo el acceso a la vivienda uno de los principales problemas detectados en la mayor parte de los países de la Unión Europea, lo que está movilizando la redacción de estudios que permitan adoptar medidas desde el gobierno común europeo. La problemática es diversa y de rango internacional que trasciende el ámbito europeo, por lo que diferentes organismos internacionales se vuelcan en abordar esta trascendente cuestión.

El Foro Internacional UIA 2022 *Affordable Housing Activation: Removing Barriers*, detecto seis barreras de acceso a la vivienda: los mecanismos financieros, los desencuentros entre la oferta y la demanda, los modos de producción, tipos de propiedad y formas de tenencia, el suelo y desarrollo urbano, los marcos políticos y regulatorios y los costes para la construcción y la adaptación de viviendas.

Se trata de un problema complejo gestado durante mucho tiempo, con consecuencias variadas, que no se deriva de una única causa, para el que no existe una única solución y que no es posible resolver a corto plazo. Las soluciones dentro del ámbito de decisión español -con competencias cedidas a las CC.AA. y una aparente limitación de las capacidades del gobierno del Estado-, pasan por implementar distintas medidas combinadas trabajando a corto, a medio y a largo plazo desde ahora, y de acuerdo con el diagnóstico particularizado para cada territorio.

FINALISTA PREMIOS ARQUITECTURA 2025
25 VIVIENDAS DOTACIONALES EN PALMA DE MALLORCA
Autores: Harquitectes
Foto: Adrià Goula

1.- PACTO DE ESTADO DE VIVIENDA

La vivienda es un bien de primera necesidad, el acceso a la **vivienda digna es una garantía constitucional, y corresponde a los poderes públicos** promover las condiciones necesarias y establecer las normas para **hacer efectivo este derecho**, tal como define el art. 47 de la Constitución española.

La falta de facilidades de acceso a la vivienda genera dificultades de emancipación a las nuevas generaciones, incrementa la vulnerabilidad de las familias y de los pensionistas, y dificulta la resiliencia de la población en situaciones de crisis económica, entre otras muchas consecuencias negativas.

El problema de **acceso a la vivienda es un problema generalizado, una cuestión de Estado** que, en la situación de crisis a la que hemos llegado y por los complejos y largos mecanismos que han de movilizarse, no se resuelve a corto plazo, sino que precisará de bastante tiempo para alcanzar objetivos deseables.

Para implantar desde ahora soluciones con objetivos a corto, a medio y a largo plazo, que estabilicen y hagan asequible el mercado de la vivienda, **se necesita un Pacto de Estado** de vivienda que, a través del más amplio consenso político -que incluya a los potenciales partidos políticos de gobierno- para que su vigencia no se vea comprometida y podamos disponer de la continuidad necesaria en el tiempo para ejecutar las medidas pactadas que nos permitan cumplir estos objetivos. Los casos de éxito conocidos a nivel internacional se caracterizan por el **mantenimiento de los objetivos en materia de política de vivienda**, de forma estable, **durante un largo periodo de tiempo** (el caso de la ciudad de Viena es, en este sentido paradigmático y ejemplar).

Este Pacto de Estado requerirá estar **coordinado con las Comunidades y Ciudades Autonomas**, ya que la vivienda es una competencia transferida a las Comunidades Autónomas.

La vivienda es el 5º pilar del Estado del Bienestar y como tal, al igual que la sanidad, la educación o los servicios sociales y las pensiones, **debe tener una dotación presupuestaria más amplia** para garantizar el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna. Las actuales dotaciones presupuestarias son insuficientes, y deben actualizarse, entre otros motivos, para absorber el fuerte incremento del coste de la construcción que se ha producido en los últimos años, los plazos de retorno más largos en la apuesta por la vivienda de alquiler, o la necesidad urgente de incrementar el parque público de vivienda.

2.- PREVISIÓN/MONITORIZACIÓN

Los indicadores desde hace décadas destacaban que la cuestión de la vivienda requería unos esfuerzos que las administraciones no estaban realizando y así, año tras año, se fue gestando lo que hoy reconocemos como una crisis profunda que alcanza cotas de emergencia nacional. Una monitorización real y continuada por parte de los poderes públicos del estado del mercado de la vivienda, podría habernos permitido detectar y corregir las tendencias negativas que se estaban produciendo, y que nos han abocado a la actual crisis de acceso a la vivienda.

Por todo lo anterior, la situación de la vivienda en cada territorio debe monitorizarse para evitar que se vuelvan a producir crisis como la actual. **Es necesario manejar datos reales** que permitan identificar desajustes en el funcionamiento del mercado de vivienda y revertirlos al más corto plazo posible.

Los foros y observatorios municipales y autonómicos son útiles siempre que su trabajo y objetivos se mantengan en el tiempo, se identifiquen los indicadores que definen un comportamiento correcto del mercado de vivienda, y sus conclusiones sirvan para adoptar las medidas correctoras adecuadas para garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda digna para todos.

Herramientas disponibles como el **gemelo digital** pueden ser útiles para mantener monitorizadas las ciudades, asociando las múltiples capas de información que interactúan entre sí como la demografía, la movilidad, la actividad económica, la distribución de usos y horarios, las rentas familiares, etc. que nos ayudan a comprender su funcionamiento, diagnosticar y prevenir.

Cómo implantar la MONITORIZACIÓN:

- Establecer un sistema **organizado territorialmente desde las CCAA y coordinado a nivel de Estado**, que monitorice el comportamiento del mercado de la vivienda mediante el análisis de datos reales, **para implantar medidas correctoras** en el momento que se detectan desviaciones, con el objetivo de evitar en el futuro crisis como la actual.
- Esos foros y observatorios pueden **identificar y consensuar los indicadores** que definen un comportamiento razonable y estable del mercado de vivienda, como objetivo a alcanzar.
- Las **herramientas digitales** disponibles, como el gemelo digital para monitorizar las ciudades con inteligencia artificial, ayudan a comprender mejor su funcionamiento y realizar previsiones más fundamentadas que ayudan a la toma de decisiones.

- **Trabajar durante un largo periodo de tiempo con los mismos objetivos** en materia de política de vivienda, para conseguir una mayor fortaleza de este mercado, que sea capaz de resistir las futuras derivas de inestabilidad, especulación o crisis que se puedan producir.
- **La integración** en estos observatorios de los diferentes **representantes del Sector de la vivienda** permitiría tener una visión global del mercado, y disponer una mayor capacidad de reacción por la implementación de una mayor diversidad de soluciones a distintas escalas, que atiendan la complejidad real del problema.
- Es imprescindible **trabajar sobre datos reales**, recopilados por la administración local, autonómica y finalmente estatal, para lograr un diagnóstico correcto. Los datos sobre precios de alquileres y de venta, renta media de las familias, el número de viviendas existentes, cuántas están vacías, su estado de conservación, cuántas se dedican a alojamiento temporal, o a alojamiento turístico, cuántas son segundas residencias, su ubicación territorial en todos los casos, identificar la demanda de viviendas en los diferentes territorios, etc. son imprescindibles, y algunos pueden ser aportados por los representantes del Sector además de por organismos públicos.

3.- LA ESTRUCTURA TERRITORIAL, PLANIFICACIÓN Y SUELO FINALISTA

La aceleración de la concentración de la población en las grandes ciudades es parte del problema de desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, y provoca, además, problemas que inciden negativamente en la calidad de vida de las personas. Es necesario reequilibrar el territorio para desacelerar los movimientos migratorios internos, desestabilizadores del mercado de la vivienda, apostando de esa forma por la calidad de vida de las personas.

El agotamiento de los recursos naturales, la concentración de contaminación atmosférica, el efecto isla de calor, las patologías relacionadas con la movilidad, la segregación social, y en general la falta de sostenibilidad de los modelos de crecimiento infinito de las grandes ciudades, hace necesario pensar en un modelo de crecimiento limitado. **Se necesitan políticas estatales y autonómicas que reequilibren el territorio**, apostando de forma decidida por las ciudades medias que, por si mismas, no pueden atraer recursos en los sistemas de decisión establecidos de concurrencia competitiva.

El minifundismo municipal no facilita el desarrollo ni la gestión de una planificación adecuada de los asentamientos urbanos, ni de la vivienda. **La mayor parte de las administraciones locales responsables de la gestión de nuestro territorio no tiene capacidad de gestión para dar soluciones al problema de la vivienda** de manera autónoma, dependiendo de unas CC.AA. con capacidades en muchos casos muy limitadas.

La rigidez y complejidad de los instrumentos de planeamiento y gestión provocan larguísimos procesos de tramitación que dificultan la liberación de suelo cuando se necesita y provoca que la planificación no se adapte a los cambios sociales y económicos del territorio. La planificación es previa a la liberación del suelo para vivienda, y debe responder a las necesidades actuales, no a las necesidades lejanas de cuando se aprobó el planeamiento.

Sin planeamiento y gestión, no hay suelo urbano, y sin suelo no hay vivienda. La construcción de vivienda tanto privada como pública requiere la disponibilidad de suelo urbanizado (solares). Es necesario sacar al mercado suelo finalista, tanto para la promoción pública como privada.

Posibles actuaciones:

- **Invertir en la regeneración urbana, social y económica de las ciudades medias**, mediante políticas estatales y autonómicas con el objetivo de revertir la tendencia de concentración de la población en la periferia de las grandes ciudades. Lo que implica también una reflexión territorial de infraestructuras.
- **Apostar por crecimientos limitados de las ciudades**, adaptadas a los recursos naturales e infraestructuras disponibles, para impedir su agotamiento y la fragilidad o dependencia del sistema, es apostar por un desarrollo más sostenible del territorio.
- **Fortalecer la ordenación territorial del mundo rural**, mejoraría la gestión de los recursos naturales, la supervivencia de nuestro patrimonio cultural, y ayudaría a evitar el abandono de los pequeños núcleos tradicionales de población, reequilibrando el territorio.
- **Una mejor diversificación económica del territorio** ayudaría a generar una mayor diversidad de población, e incrementaría las oportunidades de retener el talento en las zonas geográficas de estructura actualmente más débil.
- Implantar **estructuras supramunicipales flexibles**, que resuelvan la falta de capacidad de planificación y gestión de los ayuntamientos pequeños.
- Crear **nuevos instrumentos de planeamiento y gestión** o una nueva regulación de los actuales para **flexibilizarlos** y adaptarlos mejor a la rapidez de los cambios sociales actuales.

- Establecer **plazos para la planificación y gestión de los desarrollos urbanísticos**, a partir de los cuales se produzca la desclasificación de esos suelos, como medio de incentivar la liberación de suelo.
- **Fomentar las Agendas Urbanas** para definir los objetivos de un desarrollo urbano sostenible, mediante procesos participativos e **idear nuevos instrumentos normativos de planificación urbanística para desarrollarlas**, con mayor agilidad.

4.- TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

El funcionamiento anormal de la administración pública en la gestión de los expedientes administrativos y los enormes retrasos que acumula generan inseguridad jurídica, sobrecostes que encarecen el producto final (la vivienda), y desincentiva las inversiones en la promoción y rehabilitación de viviendas.

Se estima que en España tenemos una media de 12 meses de retraso en la concesión de licencias de obra, con un sobrecoste adicional por vivienda en torno a los 13.000 €/año de retraso. **Agilizar los trámites administrativos es una forma rápida de reducir el precio de la vivienda, que, además, incrementa el número de viviendas que se construyen o rehabilitan anualmente, imprescindibles** para equilibrar la oferta y la demanda.

Para conseguirlo, deben producirse algunos cambios que reviertan la tendencia actual de acumulación progresiva de retrasos en la tramitación administrativa de las autorizaciones relativas a la planificación y gestión urbanística y a la construcción de viviendas. Estos retrasos pueden estar provocados por la excesiva y compleja normativa que afecta al sector, la sobrecarga de supervisión delegada en los ayuntamientos, la perdida de los objetivos de interés general de los controles administrativos de las licencias, la mala regulación de los intereses sectoriales, y la falta de recursos adecuados y liderazgo en la Administración pública, además de la lentitud en incorporar mecanismos digitales de gestión administrativa, entre otros.

En lugar de **implantar mejoras basadas en un diagnóstico** que detecte por qué se producen estos retrasos, se ha extendido dos formas distintas de "delegar" las funciones que corresponden a la Administración pública, sin abordar las causas del problema: **las declaraciones responsables, y la externalización de funciones** de supervisión y tramitación en empresas privadas, **ECUs** o Entidades Certficadoras. Dos decisiones que **lejos de resolver la causa de los problemas, crean otros nuevos de mayor gravedad**.

La Administración Pública fue diseñada **para garantizar la igualdad de oportunidades entre las personas**, evitando potenciales desigualdades sociales. Creemos que debe seguir siendo así también el sector del urbanismo y vivienda. **La Administración pública debe gestionar los procedimientos administrativos** en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo, ya que una **gestión discriminatoria o en conflicto de intereses, tendría una enorme repercusión negativa** en la calidad de nuestras ciudades y pueblos, y por lo tanto en la calidad de vida de las personas.

La generalización de las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, como sustitutorias de las licencias en el ámbito de la edificación y el urbanismo, provocará inseguridad jurídica. Además, quedarán gravemente afectados intereses generales tan transcendentes como la seguridad de las personas, el patrimonio cultural y el medio ambiente.

Posibles acciones:

- Es necesaria la **simplificación administrativa en la tramitación del planeamiento y la gestión** urbanística, basada en una visión global del conjunto de normas que lo regulan.
- Es necesaria la **simplificación de los trámites administrativos** de licencias urbanísticas. Es necesario implementar procedimientos basados en buenas prácticas administrativas, que reduzcan la carga burocrática.
- **La Administración** debe garantizar la correcta tramitación de las autorizaciones relativas a la aprobación del planeamiento y gestión, y construcción de viviendas, para lo que **debe dotarse de los recursos necesarios** para realizar una buena gestión, incluyendo los sistemas de coordinación y liderazgo necesarios para alcanzar los objetivos.

- Es necesaria la **simplificación de la normativa** que afecta al sector de la edificación, tanto estatal, como autonómica y municipal, **reducir la carga normativa** que soporta el proyecto de edificación, **y la carga de supervisión** que se delega en los municipios.
- Es necesario también **que los municipios acoten su intervención** en el proceso a las competencias que les son propias.
- Urge establecer una **mejor regulación de los intereses sectoriales** basada en una visión global de los procedimientos y de los objetivos que persigue el expediente, ya sea de planeamiento, gestión o edificación, evitando, entre otros, la duplicidad de las supervisiones. Conviene acotar los plazos de emisión de los informes forma efectiva.
- Urge una **mejor definición del contenido de los informes técnicos preceptivos necesarios para la obtención de licencias urbanísticas**, basada en la supervisión del proyecto básico tal como las determinaciones del CTE y reiterada jurisprudencia establecen. De esa forma, se recuperaría el objetivo de la licencia de obras, y facilitaría el trabajo de supervisión de los técnicos municipales, acotando las responsabilidades que corresponden a los municipios y las que corresponden al técnico redactor del proyecto, que son todas las derivadas de la definición técnica desarrollada por el proyecto de ejecución.
- **La Administración Pública debe gestionar los procedimientos relativos a las autorizaciones en urbanismo y edificación para garantizar la equidad** en el trato a todos los ciudadanos. La externalización a través de ECUS y empresas privadas similares puede generar una gestión discriminatoria y conflicto de intereses
- **Las declaraciones responsables** sobre autorizaciones en el ámbito de la edificación y urbanismo **provocan inseguridad jurídica**, y pueden quedar gravemente afectados intereses generales tan transcendentes como la seguridad de las personas, el patrimonio cultural y el medio ambiente.

5.- VIVIENDA PÚBLICA

Existe un enorme déficit de vivienda pública, derivado de la descalificación sistemática de las viviendas protegidas construidas en el pasado, y el desinterés mostrado en los últimos años por la promoción de vivienda con algún régimen de protección, tanto por parte de la administración, como por la promoción privada.

Se estima que si no se hubieran descalificado las viviendas protegidas en España tendríamos actualmente un parque de vivienda protegida del 38% del parque de vivienda, en estos momentos estamos en torno a un 2,5%. Cifra absolutamente insuficiente.

Se han detectado las siguientes dificultades:

- Se promueven pocas viviendas protegidas.
- La sistemática descalificación de las viviendas protegidas ha disminuido su número agravando la falta de oferta.
- Los módulos de venta de la vivienda protegida están demasiado alejados del coste real de construcción.
- Existe falta de flexibilidad en las tipologías de vivienda pública. Los actuales regímenes de protección no llegan a cubrir toda la diversidad de unidades familiares que tienen dificultades de acceso a la vivienda.
- Los tipos actuales de calificación de viviendas protegidas y sus requisitos de acceso dejan fuera de esta opción a muchas personas y familias, de hecho, a segmentos de población cada vez mayores, que no pueden acceder a una vivienda digna.
- Existe falta de seguimiento de la situación económica real de los beneficiaros de vivienda protegida en alquiler, que puede cambiar con el tiempo. Los recursos públicos no deberían destinarse a quién no los necesita.
- Se percibe poco interés por parte de la administración pública en gestionar y mantener adecuadamente un parque público de vivienda.
- En los procesos fraudulentos de compra/venta, la vivienda protegida puede acabar en manos de familias que no lo necesitan, o no cumplen los requisitos para ser demandante de vivienda protegida. En tanto en cuanto la lista de espera de candidatos es enorme, la Administración debería recuperar las viviendas protegidas, que podrían asignarse de inmediato a personas o familias que cumplen con los requisitos exigibles, disminuyendo la lista y evitando la posibilidad de fraude.

Posibles acciones:

- **Mayor inversión pública** en la promoción de vivienda protegida y mejor planificación de la inversión a medio y largo plazo.
- **Acercar el módulo de venta de vivienda protegida al valor de la construcción**, para fomentar la construcción de vivienda protegida.
- **Eliminar la posibilidad de descalificar la vivienda protegida** para su venta en el mercado libre.
- Promoción de viviendas protegidas en régimen de compra o alquiler a través de la **colaboración público/privada**, mediante cesión de uso, o de suelo, o cualquier otra fórmula que sea viable.
- Permitir el uso de **suelos dotacionales para la construcción de vivienda protegida**, en régimen de alquiler.
- **Establecer el precio del alquiler en un porcentaje de los ingresos del inquilino**, que pueden variar con el tiempo. La finalidad sería evitar que se lucren de la inversión pública quienes no lo necesitan. Los beneficios que se produzcan en los incrementos de los alquileres podrían destinarse a la construcción de nueva vivienda pública.
- Establecer un sistema de tenencia (p.e. cesión de uso), que impida los procesos fraudulentos de compra/venta de vivienda protegida, y favorezca **la transmisión de estas viviendas a familias que las necesitan**, de forma controlada por la Administración, que puede ser un receptor intermediario en la transmisión.
- Dimensionar y **organizar la Administración para gestionar y mantener adecuadamente el parque público de vivienda**. Lo que abarca desde el seguimiento de las familias que ocupan las viviendas, la resolución de conflictos de convivencia, etc., hasta el adecuado mantenimiento, conservación y actualización de los edificios.
- Establecer **porcentajes de viviendas protegidas adecuados en los nuevos barrios** para evitar guetos, y garantizar el equilibrio económico necesario para favorecer el desarrollo de suelo.
- **Flexibilizar los requisitos de calificación y acceso a la vivienda protegida**, para que abarque una mayor diversidad de hogares, incrementando el segmento de población al que van destinadas, para atender a cuantos tienen dificultades de acceso a una vivienda digna.
- **Flexibilizar los tipos de viviendas públicas** para aumentar las opciones de diversidad de unidades familiares que acceden a estas viviendas.
- La administración debe realizar **concursos de proyectos para dar soluciones innovadoras** a las nuevas unidades familiares o nuevas formas de convivencia, fomentando así la calidad arquitectónica.

6.- VIVIENDA NUEVA Y VIVIENDA REHABILITADA

Se estima que en España se crean en torno a 250.000 nuevos hogares cada año, **demanda que se puede cubrir con vivienda nueva, y con vivienda existente vacía que se reincorpore al mercado.**

La media de construcción de nuevas viviendas es insuficiente, se sitúa actualmente en torno a las 100.000 anuales, cifra muy inferior a la capacidad de construcción que ha demostrado nuestro país en otros momentos (en la década de los 90 se pasó de construir 200.000 viv./año a cerca de 500.000 viv./año en el 2.000). Sin pretender llegar al volumen de edificación de la burbuja del 2008, debemos conseguir hacer anualmente el número de las viviendas que resultan necesarias para cubrir la demanda, según los correspondientes diagnósticos que se realicen en cada territorio.

En los últimos años se ha realizado un esfuerzo importante asociado a fondos europeos, que ha conseguido incrementar la rehabilitación de viviendas, pero no conocemos datos que nos indiquen el número de viviendas vacías que se consigue reincorporar al mercado cada año. En 2021 que estimó que existían 3,8 millones de viviendas vacías en España, un 14,4% del total, aunque no todas se sitúan en zonas que tengan demanda de vivienda.

La construcción de nuevas viviendas requiere suelo urbano disponible, y no es un proceso fácil, ni rápido, como se ha analizado anteriormente. Para conseguirlo hay que planificar anticipadamente y trabajar desde ahora los procesos de gestión de suelo y urbanización a medio o largo plazo. Las viviendas vacías, infrautilizadas, de uso turístico, o segunda residencia no generan vida de barrio, produciendo la pérdida del comercio y las dotaciones del barrio y en general la degradación del centro de las ciudades (cascos históricos). **Generar el marco apropiado para poner en el mercado las viviendas actualmente vacías o infrautilizadas, es una forma rápida de incrementar la oferta de vivienda en el centro de las ciudades**, que además favorece la regeneración de los barrios, mejorando la calidad de vida de sus vecinos.

La sociedad actual es más exigente en calidad y confort de las viviendas que las generaciones anteriores, y ha evolucionado en sus formas de convivencia y diversidad de unidades familiares. El mercado de vivienda nueva y rehabilitada debe dar respuesta a estas nuevas demandas con diseños innovadores más flexibles, que favorezcan una mejor adaptación al cambio.

Las micro-viviendas no son la solución para reducir el precio de la vivienda, una vivienda digna es un derecho constitucional y para ser digna requiere del cumplimiento de unos parámetros mínimos de habitabilidad.

Es necesario invertir en la industrialización del Sector de la construcción, con especial atención a la innovación y desarrollo de sistemas constructivos y componentes industrializados que nos permitan incorporarlos a la arquitectura de calidad. Se valora muy positivamente la reciente apuesta y el esfuerzo iniciado en ese sentido, que esperamos que dé sus frutos a largo plazo.

La construcción tradicional seguirá siendo necesaria, para atender la importante parte del mercado que la industrialización no alcanza como la rehabilitación, la restauración o la intervención en núcleos urbanos tradicionales. Debemos atender también las enormes dificultades que está atravesando el actual sector de la construcción a corto plazo, para evitar la pérdida de la mano de obra cualificada y facilitar la transmisión de los conocimientos que no aportan.

Se han detectado las siguientes dificultades:

- **Elevado precio del suelo.**
- **Elevado precio de la construcción**, que ha subido exponencialmente en los últimos años debido a la suma de varias causas, el encarecimiento de la materia prima, las crisis internacionales, el incremento de las exigencias normativas de calidad de la construcción, o la falta de mano de obra.
- **Sobrecostes derivados de los retrasos administrativos** en la tramitación de las licencias necesarias, como se ha expuesto anteriormente.
- **La alta fiscalidad del proceso constructivo**, gravado por numerosos impuestos y tasas, encarece el precio final de la vivienda. La regulación del IVA y los diferentes tipos que gravan la construcción, venta, compra de suelo, etc., genera un prorrateo de IVA que grava aún más el proceso constructivo.
- **La falta de mano de obra** está dificultando acelerar la construcción y rehabilitación de las viviendas necesarias para cubrir la demanda.
- **La vivienda turística tensiona el mercado de vivienda y perjudica la dinámica de vida de los barrios**, expulsando a su población y al comercio de proximidad. En algunos casos **la normativa de apartamentos turísticos está creando infraviviendas** que no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad.

- **Las viviendas existentes**, ocupadas o vacías, en muchos casos, tienen problemas de conservación, habitabilidad, accesibilidad, o simplemente no cumplen los actuales criterios de confort térmico, acústico, etc., que demanda la sociedad. **Requieren inversión para actualizarse.**
- En muchos casos **los propietarios no tienen capacidad para rehabilitar**, bien por su avanzada edad o por su falta de recursos económicos.
- Resulta más difícil apostar por la vivienda existente porque **la propiedad atomizada**. Sacar al mercado la vivienda vacía existente requiere mayor esfuerzo de **información y concienciación**, y convencer de la necesidad de rehabilitación.
- **Existe percepción de inseguridad jurídica en las promociones de viviendas en alquiler**, que paraliza las inversiones
- **La inversión privada en la promoción inmobiliaria es conservadora** en las tipologías de vivienda, lo que no favorece la innovación que la sociedad demanda.
- **Los retrasos administrativos** en la gestión de las autorizaciones encarecen el precio del producto final **y desincentiva las inversiones**.

Posibles soluciones:

Además de las medidas expuestas anteriormente como: flexibilizar el planeamiento urbanístico, agilizar la gestión del suelo, mejorar la regulación de los informes sectoriales necesarios, agilizar los trámites administrativos y reducir la excesiva burocracia, etc. Se ha detectado las siguientes posibles soluciones:

- **Promover proyectos residenciales estratégicos**, previo estudio de las necesidades reales y siempre que prioricen el interés general.
- Siguen siendo necesarias **las actuaciones integrales en barrios** que combinan la regeneración urbana, la renovación de infraestructuras y espacios urbanos, con los incentivos fiscales, y las ayudas a los propietarios para la rehabilitación de los edificios, o en su caso, para las actuaciones de renovación o sustitución. Provocan un interesante efecto contagio que permite actualizar barrios completos.
- Se necesita con **urgencia incorporar trabajadores a la construcción tradicional,** para lo que podrían ayudar, entre otros, las siguientes acciones que tienen el objetivo de hacer atractivo el Sector:
    - Ayudas a las empresas para incorporar jóvenes y mujeres como mano de obra en la construcción

- º Impulsar de forma decidida la FP del Sector de la construcción.
- º Dignificar los salarios y adaptar las jornadas a los procesos constructivos reales.

- Se necesitan **programas específicos de apoyo para el mantenimiento** de las pequeñas empresas de oficios e instaladores del sector de la construcción **(subcontratas)**, para evitar que se pierda el conocimiento colectivo de los oficios del Sector, y **ayudar a la constitución de nuevas subcontratas**. Estos programas podrían abarcar desde ayudas a la gestión empresarial y administrativa, o a la superación de la brecha digital, hasta el necesario crecimiento de escala de estas microempresas. Se debería fomentar una implantación empresarial de subcontratas de la construcción equilibrada en el territorio.
- Se necesita impulsar la **formación de la mano de obra** de los nuevos procesos y sistemas de **construcción industrializada**.
- **Reducir la fiscalidad del proceso de construcción y promoción**, y una mejor regulación del IVA para evitar que la prorrata grave aún más el proceso.
- Todas las viviendas deben cumplir unas **condiciones mínimas de habitabilidad adecuadas** para su número de usuarios. También los pisos y apartamentos destinados al turismo o al uso de temporada deben cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad para evitar el fraude. **Las micro-viviendas no son la solución** al elevado precio de la vivienda.
- La Administración podría ayudar a favorecer la **innovación en los diseños de nuevas viviendas**, necesaria para favorecer la calidad de vida de las personas, mediante el reconocimiento y divulgación de los buenos ejemplos arquitectónicos.
- Se necesitan campañas de divulgación y concienciación, y **estructuras sociales de apoyo a la rehabilitación**.
- **Se necesitan incentivos fiscales y ayudas directas** al propietario para fomentar la rehabilitación.
- Una buena implantación y regulación del **Libro del edificio y/o del Pasaporte de renovación** del edificio favorecería la rehabilitación de las viviendas, para ponerlas en el mercado, de forma planificada y adecuada a cada caso, priorizando actuaciones sobre los sistemas pasivos (reducción de demanda energética), aumentando así la oferta de viviendas en el mercado.
- Se podría permitir utilizar **suelos o edificios terciarios para el uso de vivienda**, salvo en los casos de ubicación dentro de polígonos empresariales o industriales, y siempre que puedan cumplir las condiciones de habitabilidad requeridas.
- **Se necesita seguridad jurídica** para las promociones privadas en régimen de alquiler.

7.- VIVIENDA EN PROPIEDAD, VIVIENDA EN ALQUILER Y OTRAS FORMAS DE TENENCIA

Existe un importante déficit de oferta de vivienda tanto en venta como en alquiler.

En España la relación entre viviendas en alquiler/propiedad está en torno al 30/70. Esta relación difiere de la media europea que se sitúa en torno al 40/60. Esta diferencia no es necesariamente negativa y merece una reflexión más profunda sobre los diferentes regímenes de tenencia.

La vivienda en propiedad genera arraigo, lo que favorece la estabilización de la población, la convivencia y la vida de barrio. También **favorece una mejor resiliencia de las familias** en situaciones de crisis económicas y permite vivir mejor a las personas mayores con jubilaciones bajas cuando tienen la vivienda pagada.

El alquiler de una vivienda supone para los propietarios una **renta complementaria que compensa los salarios o las jubilaciones bajas**. Parece útil para estancias temporales por motivo de estudios, trabajo, etc., y puede ser una solución de primera vivienda para jóvenes. En rentas de precio público o subvencionado atienden las necesidades de vivienda familias de rentas bajas que no pueden acceder a su compra.

Es importante que exista un **equilibrio entre la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler**. El punto de equilibrio entre propiedad/alquiler que dé respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda de los ciudadanos, depende de las características sociales, económicas, culturales y de estructura de cada territorio. **La vivienda en régimen de protección puede ayudar a crear ese equilibrio** necesario promoviendo en cada caso y según sea necesario, viviendas en régimen de alquiler o en propiedad.

Las nuevas fórmulas de tenencia como el *coliving, cohousing, o flexliving,* dan servicio a nuevas fórmulas de convivencia, o nuevas necesidades de poblaciones con alta movilidad. Su existencia es una alternativa válida e interesante, pero no mayoritaria.

Se han detectado las siguientes dificultades:

- **El precio de la construcción y de la rehabilitación está directamente relacionado con los precios del alquiler y venta.** Parte del incremento actual del precio de las viviendas deriva directamente del incremento exponencial del precio de la construcción de los últimos años, cuyas causas se han expuesto anteriormente.

- Existe percepción de **inseguridad jurídica o desprotección en el mercado del alquiler**, que no favorece que los propietarios pongan la vivienda en alquiler para vivienda habitual, prefiriendo optar por fórmulas de alojamiento temporal menos reguladas hasta la fecha, más rentables y con menos inseguridad jurídica, o por dejarlas vacías.
- La apuesta por **el mercado del alquiler requiere plazos más largos de retorno**, y por lo tanto una mejora de las condiciones de financiación.
- **Las rentas foráneas están elevando el precio de la vivienda**, sobre todo en la costa, zonas turísticas, y grandes ciudades, expulsando a la población original.

Posibles acciones:

- **El mercado del alquiler necesita seguridad jurídica** tanto para el propietario como para el inquilino, para conseguir generar la confianza necesaria para incrementar la oferta y la demanda de alquiler de viviendas.
- Se necesitan **garantías de cobro** de los alquileres para los arrendatarios.
- Se necesitan **estructuras públicas de gestión de alquileres de propiedad privada**, que incentiven a poner en alquiler viviendas cuyos propietarios, por diversas razones que van desde la falta de conocimientos al miedo a perder el control, no pueden hacerse cargo con facilidad de la gestión.
- **Los convenios publico/privados** pueden ayudar a dar respuesta a la emergencia de vivienda, en las promociones en alquiler.
- Se necesitan **ayudas** en el mercado del alquiler **tanto a inquilinos como a propietarios.**
- Se necesita **regular las viviendas turísticas limitándolas** en número, y ubicación dentro de los edificios, para evitar que tensionen el precio de la vivienda, que generen problemas de convivencia, y sustituyan a los habitantes del barrio, degradando la vida del centro de las ciudades.
- Se necesita considerar **la vivienda turística** como una actividad económica realizada por una empresa, y **elevar su fiscalidad**, para evitar el desequilibrio de rentabilidad que actualmente están generando en el mercado del alquiler a favor de este tipo de ocupación temporal turística.
- Se necesitan **reducir la fiscalidad de las rentas de alquiler para vivienda** y la de las transacciones en procesos de compra-venta.

- **Implantación de otras ayudas** como avales bancarios, financiar la entrada, cubrir parte de los intereses de la hipoteca, etc. en el caso de compra/venta.
- **Se necesita reducir el coste global de la promoción** inmobiliaria para rebajar los precios de venta de las viviendas, con algunas de las medidas señaladas en el punto anterior.

2. OBJETIVOS A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO

La solución es compleja y pasa por la aplicación conjunta de diferentes medidas combinadas. No todas las medidas propuestas son adecuadas para todos los territorios, **la solución debe ser particularizada y resultado de un análisis previo sobre la situación del mercado de vivienda**, la estructura social, demográfica, económica, etc. e incluso de la estructura territorial.

Un PACTO DE ESTADO y la MONITORIZACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA, se consideran medidas indispensables, que se deben implantar a corto plazo y mantener de forma continuada en el tiempo a largo plazo. Deben definir un marco de actuación y unas políticas de vivienda estables, para superar la grave crisis actual de acceso a una vivienda digna, y disponer de los mecanismos de prevención e intervención necesarios para evitar crisis futuras.

Además de la implantación de estas dos medidas imprescindibles, es necesario trabajar desde ahora, con objetivos a corto, medio y largo plazo. Por ese motivo, agrupamos las medidas propuestas de forma detallada en los apartados anteriores por tipos, y dentro de los espacios temporales a corto, medio y largo plazo.

A corto plazo

Se estima que se deben implantar a corto plazo todas las propuestas relacionadas en este documento que contribuyan a establecer un marco regulatorio que impulse la puesta en el mercado de las viviendas existentes vacías, genere confianza en el mercado del alquiler de viviendas, y favorezca la promoción de vivienda pública y privada, como las siguientes:

a. Todas aquellas **modificaciones legislativas necesarias** para encaminar la resolución del problema desde los diferentes puntos de vista tratados en este documento. Desde generar seguridad jurídica en el sector del alquiler de viviendas, y endurecer la regulación de la vivienda turística, hasta una regulación más flexible y realista de la vivienda protegida.

b. La puesta en marcha todas aquellas **medidas fiscales, de ayudas directas y de financiación** destinadas a fomentar la rehabilitación, la salida al mercado de la vivienda existente vacía o infrautilizada, favorezcan la reducción de precios, y por todo ello, el incremento de la promoción de vivienda pública y privada.

c. Las **medidas de agilización de trámites administrativos**, que pasan por simplificar normativa con especial atención y urgencia a una nueva regulación de los informes sectoriales, una mejor definición del contenido de los informes técnicos preceptivos en los trámites de gestión de licencias de obras, y mejorar la capacidad de gestión de la administración mediante un correcto dimensionamiento de sus recursos, y la implantación de mecanismos de coordinación y liderazgo.

d. Poner en marcha **planes de rehabilitación y regeneración de barrios**.

A medio plazo

Se consideran medidas a medio plazo:

a. Todas aquellas que permitan la puesta en marcha de procesos de **colaboración público-privada** para la construcción de viviendas en alquiler con algún régimen de protección.

b. Priorizar la **construcción del suelo finalista** existente, frente a los nuevos desarrollos.

c. Poner en marcha **concursos de proyectos** para la construcción de vivienda pública, que favorezcan la innovación en los formatos de vivienda, para atender las necesidades de las nuevas unidades familiares y promueva **la calidad de la arquitectura.**

d. Las medidas de dignificación el Sector de la construcción que permitan la **captación y formación de mano de obra** en la construcción tradicional, y el apoyo a los oficios existentes, para evitar que se pierda el trasvase de conocimientos.

A largo plazo

Son medidas a largo plazo todas aquellas que:

a. **Reequilibren el territorio**, para invertir la actual tendencia de migración masiva hacia las grandes ciudades, **apostando por las ciudades medias**, incluyendo la inversión en su regeneración urbana, social y económica, la diversificación económica del territorio y el fortalecimiento de la ordenación territorial de las zonas rurales.

b. Todos aquellos cambios legislativos que permitan desarrollar **una planificación más flexible** y mejor adaptada a la rapidez de los cambios.

c. **El desarrollo del planeamiento y la gestión urbanística** necesaria para la liberación de nuevo suelo.

d. Todas las medidas implantadas para el **fomento de la industrialización del sector** de la construcción, que favorezca la calidad de la arquitectura y su excelencia, con especial atención a los componentes y sistemas industrializados.

PREMIO DE ARQUITECTURA ESPAÑOLA 2024
40 viviendas de alquiler en Sant Feliu de Llobregat
Autores: MAIO Architects | María Charneco, Alfredo Lérida, Guillermo López y Anna Puigjaner
Foto: José Hevia

3. 10 IDEAS CLAVE

1. PACTO DE ESTADO

El acceso a una vivienda digna es un problema de Estado. Es indispensable por tanto abordarlo mediante un Pacto de Estado, estable y duradero, entre los principales partidos de gobierno coordinado con las Comunidades y Ciudades Autónomas, que acuerde objetivos políticos en materia de vivienda, que mantenga esos objetivos a largo plazo, y que incorpore una dotación presupuestaria suficiente para hacer efectiva la garantía constitucional de acceso a una vivienda digna, que es el 5º pilar del estado del bienestar.

2. MONITORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA.

La implantación de sistemas de monitorización organizados territorialmente y coordinado a nivel estatal, en el que estén integrados los diferentes representantes del Sector de la vivienda, permitiría conocer el comportamiento del mercado basado en datos reales. Esta monitorización ayudaría resolver la actual crisis de acceso a la vivienda, a mantener el mercado estable, y a anticipar las medidas a adoptar para evitar otras crisis de vivienda, en el futuro.

3. ABORDAR EL PROBLEMA

Ante la urgencia de las dificultades de acceso a la vivienda, **se propone trabajar desde ahora en la implantación de medidas a corto, medio y largo plazo**, con el objetivo de poner el mayor número de viviendas en el mercado en el menor tiempo posible.

La solución es compleja y pasa por la **aplicación conjunta de diferentes medidas combinadas**. No todas las medidas propuestas son adecuadas para todos los territorios, la solución debe ser particularizada y resultado de un análisis previo sobre la situación del mercado de vivienda, la estructura social, demográfica, económica, etc. e incluso de la estructura territorial.

Se deben implantar soluciones que corrijan las desviaciones del mercado de vivienda nueva y de vivienda existente, tanto en la modalidad de vivienda libre, protegida o en alquiler.

4. REEQUILIBRAR EL TERRITORIO

La aceleración de la concentración de la población en las grandes ciudades es parte del problema de desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda y provoca problemas que inciden negativamente en la calidad de vida de las personas. Es necesario reequilibrar el territorio mediante políticas estatales y autonómicas que apuesten por crecimientos limitados de las ciudades y que invirtieran en la regeneración urbana, social y económica de las ciudades medias, apostando así por la calidad de vida de las personas. Apostando también por fortalecer la estructura de ordenación territorial de las zonas rurales y la diversificación económica del territorio.

5. PLANIFICACIÓN URBANA Y LIBERACIÓN DE SUELO

Se necesita crear **nuevos instrumentos de planeamiento** y gestión más flexibles de tramitación más ágil con un modelo territorial definido a largo plazo, crear estructuras supramunicipales que resuelvan la falta de capacidad de planificación y gestión de los ayuntamientos pequeños, y **fomentar las Agendas Urbanas** para definir los objetivos de un desarrollo urbano sostenible, entre otras medidas destacadas que han sido desarrolladas anteriormente en este documento.

6. AGILIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Reducir los plazos de tramitación de las autorizaciones es una forma rápida de acelerar la construcción de viviendas y reducir su coste, para conseguirlo se debe atajar el problema desde diferentes aspectos, previo análisis y diagnóstico de las causas que lo provocan en cada caso y territorio.

La Administración Pública debe y puede funcionar adecuadamente para garantizar la igualdad de oportunidades de las personas. Soluciones de externalización de funciones como las ECUs o de derivación de responsabilidades como las declaraciones responsables, no resuelven la causa del ineficaz funcionamiento de algunas Administración y generan nuevos problemas, con el elevado riesgo de gestión discriminatoria y conflicto de intereses.

Se han identificado dos tipos de medidas que pueden implantarse a corto plazo, las modificaciones legislativas y de otras normas, con el objetivo de flexibilizar, simplificar y reducir la carga normativa innecesaria, con especial atención a una urgente revisión de los intereses sectoriales y una mejor definición del contenido y alcance del informe técnico preceptivo para la tramitación de licencias; y las relativas a la propia estructura y gestión de la Administración. Todas ellas detalladas en los apartados de análisis y propuestas.

7. INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

Existe un enorme déficit de vivienda pública, derivado de las descalificaciones de las viviendas públicas construidas en el pasado, y la falta de iniciativas de los últimos años en la promoción de vivienda con algún régimen de protección.

Para **incrementar el porcentaje de vivienda protegida** hay que actuar en varios frentes, que van desde una **mayor inversión pública en vivienda protegida**, a eliminar la posibilidad de descalificación de la vivienda, y controlar las transmisiones de propiedad, acercar el módulo de vivienda protegida al precio actual de la construcción, y la necesaria colaboración público-privada, además de otras numerosas propuestas relacionadas anteriormente.

8. INCREMENTO DE VIVIENDA LIBRE. OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN

Es imprescindible incrementar el número de viviendas en el mercado, tanto de nueva construcción como las viviendas existentes que están vacías, o infrautilizadas. La construcción de nueva vivienda, además de la **disponibilidad de suelo finalista**, requiere una **mejor financiación y fiscalidad.** Urge además dignificar el Sector de la construcción para atraer la **mano de obra cualificada** necesaria para acelerar la construcción y rehabilitación de viviendas.

La puesta en el mercado de vivienda vacía es una posibilidad a corto plazo, y requiere campañas de sensibilización, **estructuras sociales y públicas de apoyo, y ayudas directas a la rehabilitación**.

9. REDUCCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA. VENTA Y ALQUILER

Los precios de venta y alquiler están directamente relacionados con el coste de la promoción y rehabilitación. Para reducir los precios ayudaría implantar las medidas antes relacionadas, como una mejor fiscalidad, y financiación a la promoción de viviendas y **agilizar los trámites administrativos**.

Existe percepción de inseguridad jurídica en el mercado del alquiler, se necesita generar confianza tanto para el inquilino como para el propietario.

Se necesita **implantar ayudas directas al alquiler y una mejor fiscalidad,** y por el contrario gravar y **limitar la vivienda turística**.

10. MODIFICACIONES LEGILATIVAS

Las modificaciones legislativas tanto estatales como autonómicas, son necesarias a corto plazo para generar un marco regulatorio adecuado para impulsar el mercado de la vivienda y garantizar el acceso a una vivienda digna y tienen que responder a una política de consenso reflejada en el necesario Pacto de Estado de Vivienda.
Se proponen tres tipos de modificaciones legislativas:

a. Las necesarias para establecer un mejor marco regulatorio para poner en el mercado la vivienda existente vacía y la construcción de nuevas viviendas en suelo finalista

b. Las necesarias para la agilización de trámites administrativos de obtención de licencias y otros permisos necesarios para la construcción y rehabilitación.

c. La creación de un nuevo marco regulatorio en planeamiento y gestión urbanística que permita la creación de instrumentos más flexibles y de tramitación más ágil, que atiendan mejor las necesidades actuales de la sociedad.

La aprobación de una **nueva legislación de suelo** podría ser el instrumento adecuado para introducir estas modificaciones.

4. UNA REFLEXIÓN FINAL

La situación que como sociedad debemos abordar para resolver en el menor tiempo posible el problema del acceso a una vivienda digna, viene agravada en España, por un insuficiente parque público que está muy por debajo de la media europea. La falta de políticas públicas en materia de vivienda, desde hace años, junto con la privatización del parque público existente, ha agudizado un problema complejo, que precisa de medidas que deben desarrollarse desde ámbitos diversos, planteadas a medio y largo plazo, estables en el tiempo y fruto de amplios consensos.

Años de inacción, combinados con una mayor exigencia tanto reglamentaria como social sobre los procesos constructivos que encarecen y dificultan las soluciones, nos enfrentan hoy a un problema de casi emergencia que requerirá de rápidas decisiones y mucho tiempo de desarrollo.

No hay duda de la necesidad de empezar a trabajar de forma inmediata para resolver la actual crisis de la vivienda, que está afectando de forma muy negativa a la sociedad en muchos aspectos: agrava las desigualdades sociales, favorece la segregación, impide la emancipación de nuestros jóvenes, o dificulta la movilidad laboral, entre otros muchos efectos, que en general empeoran la calidad de vida de las personas.

En este contexto, se observa de forma preocupante, el riesgo de que, con la excusa de la emergencia, se traspasen algunas líneas rojas, y sean sacrificados -sin tener por qué- la calidad arquitectónica, la calidad ambiental, la habitabilidad, la variedad y la flexibilidad, la creatividad, y las condiciones que favorecen la integración social o el óptimo desarrollo personal.

Por ello, en todos estos procesos que se pongan en marcha, los arquitectos y arquitectas de España representados por el CSCAE, ponemos nuestro conocimiento técnico y experiencia profesional para desde nuestra responsabilidad, competencias y posición en el proceso constructivo residencial aportar soluciones creativas e innovadoras, respetuosas con el entorno y con la cultura e identidad del lugar, y capaces de, desde una visión global, ofrecer respuesta a los retos que debemos abordar como sociedad, buscando, tal como promueve la Nueva Bauhaus Europea, el equilibrio entre los aspectos medioambientales, sociales y culturales. Es nuestro reto y deber impulsar la calidad arquitectónica también en esta situación de crisis, y para ello, debemos contar con el apoyo de las administraciones públicas que impulsando normativas y políticas adecuadas promuevan la calidad de la arquitectura como garantía para el bien común.

Debemos convertir este proceso en una oportunidad, hacer una profunda reflexión sobre la necesidad de fomentar políticas de vivienda adecuadas, a partir de datos y conocimiento de cada lugar, que permitan desde el planeamiento y una visión global , actuar desde la anticipación, evitando situaciones de emergencia habitacional como la actual, que han acelerado el proceso de deterioro del mercado de la vivienda y del propio sector de la edificación.

En este contexto se enmarca este trabajo realizado por el CSCAE, que contiene un análisis de la situación y aportaciones que pueden ofrecer vías de solución al grave problema de acceso a la vivienda reduciendo así las desigualdades sociales y mejorando la calidad de vida de las personas. Esperamos que esta aportación sea útil a la sociedad, y favorezca un futuro hábitat de calidad para todos.

El Grupo de Trabajo sobre Vivienda del CSCAE está formada por los siguientes Colegios Oficiales de Arquitectos (COA):

COORDINACION:

- COA DE CASTILLA Y LEÓN ESTE

INTEGRANTES:

- CONSEJO ANDALUZ
- CONSEJO CANARIO
- COA DE CANTABRIA
- COA DE CASTILLA-LA MANCHA
- COA DE CATALUÑA
- COA DE GALICIA
- COA DE ISLAS BALEARES
- COA DE LEÓN
- COA DE MADRID
- COA VASCO-NAVARRO