

Sergio Nasarre: «España está mejor que los países nórdicos en vivienda: el problema es que queremos copiarlos»

El catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili analiza con 'Crónica Global' las políticas de los gobiernos catalán y español para facilitar el acceso a un hogar

Miranda Solana · 4 de octubre de 2026, 06:00 h



Sergio Nasarre en el foro 'BCN Desperta!'. Fotografía: Simón Sánchez.

El acceso a la vivienda, a debate

El dramático estado en el que se encuentra el acceso a la vivienda en España ha quedado simbolizado en la no menos dramática imagen de Maricarmen desahuciada y, políticamente, en dos reales decretos-ley que el Congreso terminó por tumbar el pasado viernes.

En tiempo récord, el Consejo de Ministros quiso aprobar unas medidas que, aunque no han podido salir adelante por el rechazo de Junts, cuentan con suficiente apoyo en el Parlamento y en las calles como para analizarlas con detenimiento.

Más aún cuando el Sindicat de Llogateres -el “lobi inmobiliario más poderoso en Cataluña”, en palabras del presidente y fundador de Meridia Capital, Javier Faus, en el foro BCN Desperta!- monopoliza buena parte del debate sobre la vivienda.

La opinión de voces autorizadas y avaladas por años de estudio, como la del catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili Sergio Nasarre-ponente, también él, del foro que han organizado esta semana Crónica Global, Metrópoli Abierto y El Español-, y que no son sospechosas de defender intereses particulares, merece más espacio en el debate público.

La entrevista que sigue es una contribución más de este medio a elevar el nivel del debate sobre una cuestión que, por su importancia y gravedad, exige algo más que consignas.



Sergio Nasarre, Xavier Villajoana, Joan Trayter, José Alberto Marín y Alejandro Tercero, en 'BCN Desperta!'. Fotografía: Simón Sánchez / Crónica Global.

¿Cuáles de las medidas anunciadas por el Gobierno le preocuparon más?

Las que son claramente inconstitucionales. Aprobar por real decreto medidas que afectan a la propiedad privada es inconstitucional.

Más allá de eso, todas las cuestiones relativas a las posibles retroactividades, la despatrimonialización de los propietarios con la moratoria de los lanzamientos, las prohibiciones de desahucios, vienen a ser una especie de expropiaciones de facultades dominicales que requieren compensación, como marca el artículo 33 de la Constitución. En esos decretos, está prevista la compensación en algunos casos, pero para otros no (por ejemplo, cuando un desahucio es de una persona jurídica), y eso es claramente inconstitucional.

¿Le parece que hay algún acierto?

Hay medidas que no me parecen mal. Por ejemplo, evitar el desahucio a ninguna parte está muy bien. Es necesario que un Estado social garantice que las personas no se queden en la calle: ahí estamos todos de acuerdo.

Lo que pasa es que, teniendo la experiencia de Polonia, que lo lleva haciendo desde 2011, vemos que esto ha supuesto un sobreendeudamiento de los ayuntamientos, porque han tenido que pagar cantidades ingentes de indemnización a los propietarios durante años, precisamente porque no hay vivienda social disponible en caso de desahucio. Es lo mismo que preveía el real decreto: si no hay vivienda social alternativa, tiene que quedarse en la casa y ya se compensará al propietario.

En Cataluña hay una lista de espera de vivienda social de 125.000 personas y la duda que se plantea es si las personas a las que acaban de desahuciar van a saltarse toda la cola, delante de personas que llevan decenas de años, en muchas ocasiones, esperando ahí, o va a tener que irse al final. Si sucede esto último, la Generalitat tendrá que compensar a ese propietario durante cinco, diez o quince años, hasta que tenga una vivienda disponible.

Un gasto que difícilmente nos podemos permitir.

Sí, va a tener un efecto patrimonial en las arcas públicas muy importante. Y la segunda cuestión es que esa vivienda social se está gestionando de forma mejorable. La Generalitat misma, la Agencia de Vivienda, tiene 39 millones de euros de morosidad de los propios inquilinos sociales.

Son inquilinos que pagan unas rentas muchas veces muy modestas, a veces de 25, 100 o 300 euros, pero para pisos de 800, 1.000 o 1.200 euros, y ni siquiera pagan esa cantidad. Eso hay que gestionarlo muy bien y no se está haciendo, lamentablemente.



Sergio Nasarre, Xavier Villajoana y Joan Trayter en 'BCN Desperta!'. Fotografía: Simón Sánchez.

Usted lleva muchos años estudiando la vivienda. Da la impresión de que sobre esta cuestión se está legislando de espaldas a los expertos. ¿Cómo lo vive usted?

Es algo que he vivido cada día en los últimos 30 años. Desde 2007, efectivamente, ha habido una política errática de vivienda, además multinivel. No es un tema solamente del Estado y de un solo Gobierno, porque han pasado casi todos los colores, sino que estamos hablando de que ha pasado también en Cataluña, incluso a nivel local, en Barcelona.

Y ahora se acaba de meter Bruselas, también con medidas que, además, no tienen nada que ver con las conclusiones de todos los estudios europeos. Lo sé porque en muchos de ellos he participado. Habíamos identificado una serie de problemas y el proyecto de ley que tienen de vivienda asequible no los ataja.

Usted predijo la crisis de 2008. No sé si encuentra señales de alarma parecidas en la situación de la vivienda actual.

Primero hay que colocar a España en el contexto internacional, europeo. Y lo que hay que decir es que, si comparamos España con todos los países nórdicos -y meto ahí a Alemania, los Países Bajos, Noruega, Suecia, Dinamarca, Inglaterra, Francia incluso-, España está mucho mejor en materia de vivienda que todos ellos.

El problema es que la mayoría de las medidas que se están tomando van en la dirección de copiar las medidas fallidas de los países nórdicos.

Nadie lo diría.

Sí, España venía de una situación en la cual teníamos una propiedad privada muy distribuida entre las familias.

Mis padres, mis abuelos, yo mismo... hasta cierto punto, hemos tenido la posibilidad de, esforzándonos y ahorrando, comprarnos un pequeño pisito. Quizás al principio no donde queríamos, luego nos hemos ido moviendo, etc. Esa posibilidad ya no existe precisamente por la manía de decir: "Es que en Alemania lo hacen así, es que en Austria lo hacen así o en Suecia lo hacen así".

Pues las familias austríacas, alemanas y suizas están mucho más sobreendeudadas en el alquiler que las familias españolas, pero muchísimo más. En Dinamarca, hasta el triple.

Por lo tanto, son medidas completamente fallidas que nosotros ahora intentamos emular, en lugar de recuperar esa idea de intentar facilitar una propiedad privada lo más generalizada posible, lo más asequible posible, quizás a través de las tenencias intermedias, como la propiedad compartida y temporal, y olvidarnos ya de las políticas intrusivas que nos están llevando a un completo caos.

Es decir que esa medida anunciada por el president de que la Generalitat comprará pisos con particulares sin ahorro suficiente para lograr una hipoteca ¿le parece una buena medida?

Es un principio. Es una medida que está en el Código Civil de Cataluña. La propiedad compartida y temporal la puede utilizar cualquier particular, la puede utilizar la Administración pública, sea para los mayores de 40 años, para los jóvenes, para cualquiera.

Ellos han decidido empezar con una cosa pequeñita presupuestariamente como prueba piloto, y a mí no me parece mal.

Lo que pasa es que son unos instrumentos que están desde 2015 en el Código Civil de Cataluña y que nunca se han impulsado porque precisamente en 2015 empezaron a legislar medidas intrusivas: los tanteos y retractos legales, amenazas de sanciones y expropiaciones y de recargos tributarios a todos los propietarios, y ya finalmente controles de renta, etc.

Por lo tanto, todo eso es un caos que llevamos desde 2015, especialmente en Cataluña y en Barcelona. Todo esto hay que revertirlo.

© 2026 Crónica Global Media, SL. Texto y fotografías del artículo original.