

El Real Decreto ley por el que se aprueba el plan de respuesta a la crisis en oriente medio impulsa la construcción de vivienda social mediante la simplificación del régimen de las concesiones en la ley de contratos

El pasado sábado 21 de marzo, el Boletín Oficial del Estado publicó el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio (“**RDL 7/2026**”). El RDL 7/2026 introduce importantes novedades para favorecer la construcción de viviendas sociales mediante la simplificación de los trámites necesarios para el otorgamiento de la concesión.

El RDL 7/2026 entró en vigor el día siguiente a su publicación en el BOE quedando pendiente de convalidación por el Congreso. El propio preámbulo justifica la medida para **agilizar la contratación, licitación y ejecución y acelerar el crecimiento del parque público de vivienda**, en un mercado altamente tensionado.

En este sentido, la Disposición Final Décima del RDL 7/2026 introduce una nueva disposición adicional quincuagésima séptima en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público de manera que, los contratos de concesión, cuando tengan por objeto la realización de actuaciones de construcción o rehabilitación sobre suelo o inmuebles de titularidad pública y vayan a estar destinados a vivienda social o a precios asequibles, estarán sujetos a la regulación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios establecida, con las siguientes salvedades:

- **El plazo máximo de la concesión** podrá incrementarse **hasta los ochenta años**, quedando determinado de acuerdo con el periodo estimado de recuperación de la inversión.
- **No será necesaria** la previa redacción de **anteproyecto y proyecto por la Administración** concedente.
- El órgano de contratación, con carácter previo a la licitación del contrato, aprobará un estudio de viabilidad económico-financiera, **sin que resulte necesario someterlo a información pública** ni sean preceptivos el previo informe de la Oficina Nacional de Evaluación, ni el del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.
- **El estudio de seguridad y salud**, o en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, así como el estudio de riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras **serán realizados por el adjudicatario** de la licitación.

- **No será obligatoria la aplicación de la tasa de descuento** prevista en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, pudiendo adoptarse para el cálculo del período de recuperación de la inversión una **tasa de descuento comprendida entre el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses**, y el resultado de incrementar dicho rendimiento por un diferencial de 400 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.
- Se excluye a los pliegos de cláusulas administrativas particulares de la obligación de hacer referencia al umbral mínimo de beneficios y a la distribución de riesgos relevantes entre la Administración y el concesionario.
- No será necesaria la tramitación conjunta con el estudio de viabilidad del expediente de conveniencia y oportunidad que la normativa de contratos exige a las entidades locales.
- Para la cesión del contrato no será necesario que su explotación haya tenido lugar durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato, pero en ningún caso podrá autorizarse la cesión antes de la finalización de las obras de edificación objeto de la concesión.

En nuestra opinión, el nuevo modelo concesional que introduce el RDL 7/2026 para la construcción o rehabilitación de vivienda social exigirá un análisis jurídico y financiero riguroso de la normativa del modelo concesional en todas las fases del proceso de contratación que licite la administración. Todo ello, con el fin de determinar los puntos esenciales, conveniencia del modelo y evaluar las nuevas oportunidades de construcción de vivienda social con la suficiente seguridad jurídica y financiera.