

III Encuentro Vecinal  
**GRANDES CIUDADES**  
Barcelona, noviembre de 2023



# DECLARACIÓ DE BARCELONA

UN DEBAT SOBRE L'HABITATGE  
A LES GRANS CIUTATS



FEDERACIÓ  
D'ASSOCIACIÓ  
VEÏNALS  
DE BARCELONÈS





1	COMBATRE L'ESPECULACIÓ	Pag 6
2	EVITAR LA GENTRIFICACIÓ O EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ	Pag 10
3	ACTUALITZAR LES PLUSVÀLUES URBANES	Pag 14
4	FISCALITZAR EL MERCAT GLOBAL	Pag 18
5	RECUPERAR EL PAPER DELS PODERS PÚBLICS	Pag 20
6	INCREMENTAR LES INVERSIONS PÚBLIQUES EN HABITATGE	Pag 24
7	REFORMES	Pag 28

El III ENCUENTRO VECINAL DE GRANDES CIUDADES organitzat per la Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV) a Barcelona l'11 de novembre de 2023, s'ha centrat en la temàtica de l'Habitatge, UN DELS PILARS DE L'ESTAT DEL BENESTAR, un dret constitucional no garantit que viu una de les seves crisis més greus en la majoria de les ciutats del nostre país.

"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació. La comunitat participarà de les plusvàlues que genera l'acció urbanística dels ens públics". PRINCIPIS RECTORS DE LA POLITICA SOCIAL I ECONOMICA. Capítol III. Article 47. Constitució Espanyola.

I. Aquests principis rectors de la política social i econòmica del text fundacional de 1978 han exercit una trista història que abasta 46 anys, en què els poders públics han estat incapaços d'aproximar les polítiques d'habitatge i sòl a les necessitats de la ciutadania. Avui, la necessitat d'habitatge és un mirall de la vulnerabilitat social i forma part dels resultats de les diferents formes especulatives d'extracció de rendes que pivoten sobre una bona part de la població.

II. El dret a un habitatge digne i adequat ha de donar resposta a múltiples situacions familiars o personals:

- El dret a l'emancipació dels joves.
- La necessitat d'habitatges tutelats, amb serveis per a la gent gran.
- La necessitat de famílies sense prou recursos per poder rehabilitar els seus habitatges i adequar-los a les necessitats de salubritat i mediambientals.
- La necessitat de la ciutadania de trobar habitatges assequibles al nivell de renda.
- La necessitat de poder optar a habitatge adaptats a la diversitat funcional.
- La necessitat d'obtenció de seguretat de dones exposades a violència de gènere.
- La necessitat de dotar a persones sense sostre, quan ho requereixin, d'equipaments adequats, per a la salvaguarda de la seva salut i aïllament.

- La necessitat d'acollir persones per raons humanitàries, que fugin de la misèria, les guerres, la fam i altres raons que requereixin la solidaritat en termes habitacionals.

III. El dret i les necessitats topen davant de la realitat econòmica. Les nostres ciutats, dins del mercat, han esdevingut marques, i en nombre creixent són llocs de generació d'activitats turístiques i centres terciaris.

Al voltant de les activitats turístiques apareixen els signes evidents de la gentrificació o expulsió dels residents de rendes baixes i mitjanes; és una derivada del mercat especulatiu sobre l'habitatge, que ara és una mercaderia més. El valor de la mercaderia-habitatge ha substituït el valor d'ús, s'ha independitzat de la seva vida interior per convertir-se en un objecte de lucre des del punt de vista mercantil.

El mercat desigual intern a la Unió Europea i extern (als països en ple desenvolupament) i l'augment exponencial de la velocitat dels transports ha comprimit l'espai-temps. El mercat immobiliari del Sud d'Europa és una oportunitat òptima de negoci immobiliari, que es refereix a les possibilitats de demanda del Nord i dels grans recursos econòmics de les grans fortunes, els bancs o les societats d'inversió.

El nostre mercat ha perdut la referència a les necessitats de la ciutadania de tot l'Estat. El mercat a Espanya està descontrolat, i la primàcia de les necessitats públiques, subjugada als beneficis especulatius. Aquest fracàs no és només un fracàs al voltant de la manca d'lleis, plans o normes, aparegudes tant a les comunitats autònomes com a l'Estat; si bé - com demostra el text que avui aprovem - manca molt per recórrer a nivell legislatiu i d'inversió pressupostària, si volem que el mercat global d'habitatge es plegui a les necessitats socials de les poblacions, a la democràcia per a tothom i no tan sols a les del mercat.

IV. Una gran part d'aquest fracàs és el reconeixement escàs de drets fonamentals que afecten la vida directa de les persones: EL DRET A L'HABITATGE Digne i ADEQUAT S'HA DE CONSIDERAR COM A UN DRET FONAMENTAL. Ha de cobrir les necessitats de la ciutadania, i per tant els poders públics han de posar els mitjans adequats de sòl i recursos econòmics amb aquesta finalitat.

Després del profund fracàs de la política d'habitatge a Espanya, la *LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA*<sup>(1)</sup>, és la primera llei d'àmbit estatal que es proposa fer efectiu l'article 47 de la Constitució Espanyola on diu que "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat" i introduir una nova política d'habitatge que superi el deute històric amb les futures generacions que ens van deixar el franquisme i el liberalisme econòmic posterior. Un cop realitzat el traspàs de competències a les comunitats autònomes, aquesta nova llei, basada en gran part en el precedent de la LLEI DEL DRET A L'HABITATGE DE CATALUNYA DEL 2007<sup>(2)</sup>, ha representat un canvi legislatiu fonamental i una victòria de la lluita pel dret a l'habitatge, tot i que ara està bloquejada en la definició de les Àrees de mercat tens i l'índex de preus.

El mes d'abril de 2023, els col·lectius en defensa de l'habitatge i la FAVB ja advertien, però, que si no s'introduïen canvis substancials en aquesta llei, ens podríem trobar que probablement fora inaplicable. Perquè en definitiva, no es tractava només de contenir els preus dels lloguers, sinó de **REGULAR EL CONJUNT DEL MERCAT** de l'Habitatge, i en conseqüència, reformar unes quantes lleis que afecten als diferents mercats de l'habitatge: el de propietat, de lloguer, de temporada, el turístic i de lloguer per habitacions, mercats que estan actualment interconnectats per una lliure mobilitat entre ells i per tant dificulten, si no inhabiliten, la Regulació dels preus i la consolidació d'una oferta estable d'habitatge de lloguer assequible.

LA CRIDA A UN PACTE PER A L'HABITATGE 2020-30<sup>(3)</sup>, signada el 2020 per 12 entitats socials i sindicats, apel·lava al conjunt de factors que incidíem i alteraven els preus del mercat de l'habitatge. S'advertia de la necessitat d'abordar aquests factors i reformar un conjunt de lleis com la "Ley Hipotecaria" i la "Ley de Arrendamientos Urbanos", entre d'altres. Si més no, el fet d'haver-se convertit l'habitatge de propietat en un valor especulatiu i una inversió més rendible que l'activitat industrial i els interessos bancaris, és un dels motius de l'actual Crisi de l'Habitatge, una espiral en els increments dels preus, tan insostenible que pot acabar esgotant la demanda solvent, amb més desnonaments, més destrucció de la cohesió social,

i fins i tot destruint la pròpia economia del país. Per aquest motiu, considerem **URGENT L'APLICACIÓ de la LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA de 2023, l'aprovació de l'Índex de Preus i les Àrees de Mercat Tens avui bloquejats en el Congrés.**

Avui som testimonis del fenomen de la pràctica social de l'especulació immobiliària generalitzada a tots els nivells, agreujada per l'aterratge dels fons d'inversió nacionals i internacionals als centres de les grans ciutats<sup>(4)</sup> en una operació llargament anunciada de grans adquisicions immobiliàries, destinada a l'especulació en els preus i en el valor de les propietats, en un moment econòmic de progressiva polarització social i concentració de la riquesa.

La FAVB vol fer visible aquesta operació d'expulsió de població en el cas de Barcelona i generalitzada als grans centres urbans de l'Estat, amb la presentació del **MAPA DE LA BARCELONA QUE ESTÀ EN VENDA**, reflex dels processos d'Especulació, la Gentrificació i l'atac del Mercat Global. Sense perdre de vista la defensa de la nova llei pel Dret a l'Habitatge, tots i cadascun dels factors que aquí s'apunten poden portar associades propostes de canvis legislatius i fiscals, que haurien d'ajudar a elevar el Dret a l'Habitatge a la mateixa categoria que ara tenen l'Ensenyament, la Salut o les Pensions, reformes que les federacions veïnals hauran de transmetre al govern de l'Estat.

Creiem que per elaborar polítiques d'habitatge eficients i sostenibles s'han de definir els fenòmens que estan intervenint en els mercats, comprendre i analitzar el seu comportament amb la profunditat suficient per poder aportar solucions. Avui, al nostre entendre, els fenòmens que afecten a l'Habitatge de les Grans Ciutats els podem resumir en 6 paraules clau, que ens agradaria que guessin al debat:

- COMBATRE L'ESPECULACIÓ
- EVITAR LA GENTRIFICACIÓ O EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ
- ACTUALITZAR LES PLUSVÀLUES URBANES
- FISCALITZAR EL MERCAT GLOBAL
- RECUPERAR EL PAPER DELS PODERS PÚBLICS
- INCREMENTAR LES INVERSIONS PÚBLIQUES EN HABITATGE

(1) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

(2) [https://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L\\_18\\_2007\\_dret\\_hab\\_\(cat\).pdf](https://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L_18_2007_dret_hab_(cat).pdf)

(3) [https://www.favb.cat/sites/default/files/comunicats/crida\\_a\\_un\\_pacte\\_per\\_l\\_habitatge.pdf](https://www.favb.cat/sites/default/files/comunicats/crida_a_un_pacte_per_l_habitatge.pdf)

(4) <https://www.elcritic.cat/reportatges/barcelona-en-venda-com-els-fons-dinversio-estrangers-sestan-comprant-la-ciutat-141272>

# 1 COMBATRE L'ESPECULACIÓ

L'ESPECULACIÓ és una operació efectuada en previsió d'una modificació en l'estructura de preus, per tal d'obtenir uns guanys extraordinaris sense cap límit en una economia de mercat. Els operadors immobiliaris consideren rendibles uns guanys del 5% anual per un valor d'una inversió i les administracions públiques reconeixen en els seus contractes un benefici industrial del 6%. Però en realitat les operacions especulatives en el mercat de l'habitatge al districte central de Barcelona, basades en la compra, buidatge i rehabilitació de finques en entorns patrimonials, tenen una taxa beneficis extraordinaris molt superiors a aquests percentatges.

El 2020, el preu de venda del metre quadrat del Mercat de l'habitatge de luxe oscil·lava entre els 16.000 i els 20.000 euros en front d'una mitjana dels 5.000 €/m2 en el mateix context<sup>(5)</sup>. Per tant es pot concloure que tot el que supera aquesta taxa de benefici del 6% anual pot definir-se com ESPECULACIÓ sobrevinguda, ja que en definitiva aquesta està contribuint a una modificació substancial en l'estructura de preus per obtenir uns guanys extraordinaris. Així, comprar o llogar un pis a Barcelona, avui val un 50% més que fa 10 anys.

En el cas d'**Espanya** la tradició franquista en matèria d'habitatge va voler convertir tothom en propietari, política posteriorment incentivada per les facilitats i desgravacions fiscals en la declaració de la renda i per les exempcions a les societats inversores. Així doncs, l'especulació s'ha convertit en un exercici que ocupa a la majoria de la població d'aquest país, a Barcelona amb un parc del 70% dels habitatges de propietat, s'ha convertit en també una inversió compensatòria de les minses pensions i un actiu de seguretat de les famílies.

La crisi immobiliària del 2008 va donar peu a un conjunt de canvis legislatius originalment encaminats a incentivar la inversió immobiliària i a la capacitat de capitals internacionals, reforçant un sector

immobiliari que s'acaba posant en condicions de competir amb el sector industrial i per descomptat amb el sector bancari. La creació de les SICAV, les SOCIMIS i la Visa Daurada, amb exempcions fiscals i la possibilitat de tenir la ciutadania europea i blanquejar capital, acaben de tancar el cercle pel qual l'especulació immobiliària es converteix en una pràctica social del conjunt de la societat.

L'article 47 de LA CONSTITUCIÓ<sup>(6)</sup>, regula la co-responsabilitat del sector privat en matèria d'habitatge amb la regulació i la utilització del sòl d'acord amb l'interès general "per impedir l'especulació", participant la comunitat en las plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics de cada comunitat autònoma i dels seus municipis. La *LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA* del 30 d'octubre de 2015, cita el concepte d'Especulació com a element a impedir en el pas del sòl rural al de sòl urbanitzat, a través de les cessions i reserves de sòl en el nou Planejament, però res s'indica de forma específica sobre el sòl urbà consolidat i sobre l'especulació en el valor immobiliari. La LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA Text refós 1/2010 del 3 d'agost, cita com a mínim dues vegades el concepte d'especulació como un mal a evitar, però en cap moment defineix el terme i les seves condicions<sup>(7)</sup>.

En el cas de **Londres**, el recent LONDON PLAN 2021, recorre a la *106 Section de la Town and Country Planning Act 1990*, la Llei anglesa equivalent a la Llei del Sòl espanyola, que és un instrument per redistribuir els beneficis de las operacions immobiliàries i co-responsabilitzar als promotors en la construcció de dotacions (equipaments, habitatge i espais públics), previ rendiment de comptes abans d'obtenir una llicència d'obres. La GREATER LONDON AUTHORITY (GLA) concedeix una tramitació més ràpida (fast track route) per als desenvolupaments urbanístics immobiliaris que incloguin un mínim d'un 35%

d'habitatge assequible.

En el cas de **Catalunya**, aquesta acció dels ens públics es realitza a través del planejament urbanístic regulat per la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA<sup>(8)</sup>, que defineix les cessions obligatòries als ajuntaments dels espais i equipaments públics i de l'aprofitament urbanístic en els Plans de desenvolupament urbanístic de nova creació, del 10% en sòl urbà no consolidat i del 30% en sòls urbanitzables, però no diu res sobre **L'ESPECULACIÓ IMMOBILIÀRIA EN LA CIUTAT CONSOLIDADA** quan no precisa de cap planejament urbanístic. En aquest cas, l'especulació es situa en les rendes urbanes de posició, patrimoni i centralitat, operacions urbanísticament ja amortitzades i que són totes de creació social i per tant, un bé comú.

Una part decisiva de l'especulació social exercida per la majoria de la població, es basa també en la inoperància i absència de l'administració en la creació i recuperació de sòl urbà, molt sovint procedent de les mateixes administracions públiques i de sòls qualificats, que poden destinar-se a polítiques de cessió de sòl sense perdre la seva propietat pública. La possibilitat de sòl públic tant per a habitatge com per a activitats, és una eina decisiva de govern, eina que ha estat abandonada sistemàticament, perquè en definitiva les mateixes administracions han practicat l'especulació i algunes encara la practiquen, a través de la privatització i l'alienació de bens, de sòl i d'immobles, ADIF, Renfe, Ministerio de Defensa, Ministerio de Fomento son els principals propietaris de sòl en la majoria de las ciutats, que solen ser sòls amb localitzacions estratègiques. L'alienació s'ha convertit en un medi pervers de fer caixa i reduir el deute per part dels ajuntaments, Comunitats Autònomes i administració central. Segons la FRAVM, a Madrid això ha tingut conseqüències importants sobre la destrucció dels parcs públics d'habitatge (cas IVIMA i EMVS) i de la disponibilitat de sòls qualificats

per a promocionar habitatges protegits (cas operació Chamartín).

Per contenir l'especulació i incrementar l'habitatge assequible, **Espanya només disposa d'un 1,1% de parc d'habitatge públic** que pugui ser apartat de l'especulació, abandonant el 98,9% dels habitatges privats a mans de l'especulació. La ciutat de Barcelona disposa des del 2018, d'una **Modificació del PGM que obliga a la cessió del 30% en habitatge assequible** de totes les operacions o projectes d'obra nova o gran rehabilitació, en sòl consolidat, que superin els 600 m2 de superfície, model que comença a estendre's a la resta de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Més enllà d'aquesta única norma urbanística que vol obtenir un **RETORN DE LES PLUSVÀLUES GENERADES PER L'ESPECULACIÓ**, només queda el sistema de fiscalitat municipal, els impostos de la Plusvàlua sobre el sòl i l'Impost dels Bens Immobles, impostos taxats, no progressius, obsolets i poc adequats a les noves realitats.

També es disposa d'un PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS (PEUAT 2018)<sup>(9)</sup> que pretén **aturar la concessió de noves llicències** d'establiments hotelers, apartaments turístics, habitatges d'ús turístic i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en el centre i les redistribuir-les a la perifèria amb una política de decreixement, per corregir un dels efectes del monocultiu en l'activitat econòmica i de la pèrdua constant d'habitatge en perjudici del parc de lloguer. En canvi **no existeix cap regulació del mercat de lloguer temporal** i segueixen vigents les desgravacions fiscals de l'habitatge de propietat, penalitzant el lloguer, així com les reformes legislatives realitzades a partir del 2008, per incentivar les inversions en el mercat immobiliari.

(5) SANCHEZ, Ana, "Barcelona apuesta miedo el lujo: Mandarin Oriental ofrecida sus apartamentos joya", LA INFORMACIÓN, 2020, 23 d'octubre. <https://www.lainformacion.com/espana/barcelona-apuesta-por-lujo-mandarin-oriental-oferta-sus-apartamentos-joya/2818738/>

(6) Article 47: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

(7) [https://www.boe.es/boe\\_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf](https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf)

(8) [https://territori.gencat.cat/web/content/home/01\\_departament/documentacio/territori\\_urbanisme/urbanisme/publicacions/text\\_refos\\_llei\\_urbanisme.pdf](https://territori.gencat.cat/web/content/home/01_departament/documentacio/territori_urbanisme/urbanisme/publicacions/text_refos_llei_urbanisme.pdf)

(9) <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es>

## PROPOSTES PER COMBATRE L'ESPECULACIÓ



- Introduir a la LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA i a la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA i les de la resta d'autonomies, la definició d'ESPECULACIÓ, establint instruments per obtenir un RETORN DELS BENEFICIS DE LAS OPERACIONS IMMOBILIÀRIES realitzades en la ciutat consolidada.
- INCREMENTAR A UN 15% (ara el 10%) LES CESSIONS obligatòries als ajuntaments de l'aprofitament urbanístic, pujant al 20% en determinades situacions.
- CREACIÓ D'UNA TAULA INTERADMINISTRATIVA DE SÒL que determini el destí dels sòls de titularitat pública d'acord amb el planejament territorial regional i dels municipis, especialment l'ús que es fa dels sòls dels grans propietaris com ADIF, RENFE, Ministerio de Defensa o Ministerio de Fomento.
- PROHIBICIÓ A LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES, de la venda de sòl públic i d'immobles, salvant casos excepcionals ben definits. Es tracta de tallar la privatització de bens públics i la pèrdua de capital públic.
- CESSIÓ PEL PARC IMMOBILIARI PÚBLIC DELS BÉNS DESOCUPATS PROCEDENTS DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES, d'institucions com la Tresoreria de la Seguretat Social, la SAREB o la Generalitat de Catalunya.
- PROHIBICIÓ DE LA MONETIZACIÓ DE LES CESSIONS, salvant casos excepcionals.



- DESENVOLUPAMENT DE PLANS ESPECIALS per a la definició de reserves de HPP en les Àrees Funcionals i les Àrees de Renovació Urbana en la ciutat consolidada.
- DESTINAR A LLOGUER COM A MÍNIM EL 50% DE LAS RESERVES DE SÒL. Per que sigui possible promocionar-les, cal establir algun quadre d'incentius al promotor.
- AUGMENTAR ELS % D'HABITATGE PROTEGIT EN LES ACTUACIONS EN SÒL URBÀ no consolidat i en sòls urbanitzables.
- APLICAR EL 30% D'HABITATGE PROTEGIT EN LES ACTUACIONS EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT en obres de nova planta y grans rehabilitacions.
- ELIMINACIÓ DELS AVANTATGES I DESGRAVACIONS FISCALS que promocionen el mercat de l'habitatge de propietat rendista i de les societats d'inversió SOCIMIS, SICAVs i Golden Visa.
- REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES. Un objectiu seria fer menys dependent el finançament dels ajuntaments, del "totxo", ICIO, Plusvàlues, IBI, llicències, taxes... la suma d'instruments que graven l'activitat immobiliària (en el sentit més ampli del terme) converteix als ajuntaments en agents objectivament interessats en el creixement de la construcció i en l'elevació dels preus del sòl i dels bens immobles i, per tant, en un agent més de l'especulació. A mig/llarg termini deuria augmentar la importància de la participació en el IRPF dels ingressos municipals.

## 2 EVITAR LA GENTRIFICACIÓ O EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ

El terme de GENTRIFICACIÓ, va ser utilitzat per primer cop per Ruth Glass el 1964 per referir-se al canvi residencial de la població de classes mitges cap a las antigues àrees de classe baixa de Londres. Avui la GENTRIFICACIÓ a les nostres ciutats ja és un fenomen urbà amb conseqüències en la COHESIÓ SOCIAL, que afecta tant a les classes pobres com a les classes mitges i de forma més intensa en espais turístics de valor patrimonial que es tornen atractius per a nous residents de major poder adquisitiu, generant promocions d'habitatge de luxe a causa d'una **legislació favorable, l'expulsió de la població**, la inversió amb alts rendiments de centralitat, la rehabilitació del patrimoni històric, amb una extracció ràpida de plusvàlues, rendibilització d'inversions públiques, valor refugi econòmic per als fons d'inversió o les altes rendibilitats del lloguer turístic o temporal.

El fenomen de la GENTRIFICACIÓ a les grans ciutats neix inicialment en el centre, també de forma policèntrica en determinats nuclis històrics, per acabar estenent-se al conjunt de la ciutat. El modus operandi es senzill: adquisicions de finques senceres de propietat vertical, buidatge dels residents a través de la cancel·lació dels contractes, obres de gran Rehabilitació, mobbing dels residents amb contractes antics, per al lloguer turístic o de temporada o la venda dels habitatges. Els procediments són opacs, generalment realitzats per diverses societats interposades, cadascuna especialitzada en un procés, com són per exemple les SOCIMIS en la gestió d'actius immobiliaris o les Golden Visa en la compra directa d'habitatges per sobre dels 500.000 euros.

Ni la Llei del Sòl, ni la Llei del Dret a l'Habitatge

de 2023 de l'Estat espanyol, ni la Llei d'Urbanisme de Catalunya disposen de cap definició aquest fenomen ni cap norma que el reguli. Podem dir, com a molt, que a Barcelona la MPGM del 30% d'habitatge assequible és una norma urbanística que, si aconseguim conservar el seu esperit original, mantenint els habitatges assequibles dins del mateix edifici o dins del mateix barri, és una norma que pot contribuir a combatre la Gentrificació i dificultar la seva expulsió. S'han escrit nombrosos articles sobre la temàtica del negoci del luxe, però cap que faci referència i denunciï les conseqüències de la generalització i concentració d'aquest mercat del luxe en la COHESIÓ SOCIAL del territori, tal i com la defineix la Llei d'Urbanisme de Catalunya<sup>(10)</sup>.

En la recerca de solucions és coneguda l'acció de govern de l'alcaldeessa Anne Hidalgo a la ciutat de **París**<sup>(11)</sup>, perseguint una voluntat d'equilibri social a través d'ajustar els percentatges d'habitatge públic i accessible als diferents districtes de la ciutat, aturar la pèrdua de població que es veu obligada a emigrar i garantir que els ciutadans que hi treballen a París tinguin la possibilitat d'un habitatge assequible. L'habitatge social de París passarà del 25 al 40% en 2035, imponent que en les zones amb un dèficit d'habitatge social, que els nous edificis de més de 500 m2 disposin d'un 50% d'habitatge social.

Especialment propera i comparable és l'acció de la nova Llei d'habitatge de **Portugal** del 2023<sup>(12)</sup>: es retorna a les normes anteriors al 1985, quan el preu del lloguer estava regulat. S'estableix un sostre màxim de pujada als nous contractes de lloguer, prenent la inflació com a referència. La fiscalitat es reforma per a afavorir els contractes de lloguer de

llarga durada i protegir els llogaters més antics. Es prohibeixen les llicències d'ús turístic excepte als territoris de baixa densitat i es redueix de 3 anys a 1 any d'habitatge buit per a poder obligar al lloguer o venda d'habitatges buits.

Les obres de Rehabilitació del parc d'habitatges i la Certificació Energètica impulsades des de la UE són necessàries i indispensables, però no podem realitzar-se a costa de l'expulsió de la població resident. L'Article 19 de la LLEI DEL SÒL defineix els DRETS DE REALLOTJAMENT I DE RETORN, diu: *"els arrendataris que a conseqüència de les obres de rehabilitació o demolició no puguin fer ús dels habitatges arrendats tenen dret a un allotjament provisional, així com de retornar-hi quan sigui possible, i tots dos drets són exercitables enfront del propietari de la nova edificació, i pel temps que quedi fins a la finalització del contracte"*.

En el mateix sentit es posiciona la LLEI DEL DRET A L'HABITATGE DE CATALUNYA DEL 2007 a l'article 34. Però aquest article de la Llei va deixar de ser utilitzat, ja que amb la liberalització dels lloguers els operadors prefereixen esperar a que finalitzin els contractes i cancel·lar-los totalment o bé pressionar amb el "MOBBING" immobiliari els contractes més antics que són encara beneficiaris d'aquest dret. La decisió de la propietat de fer aquest canvi amb els fins ara llogaters, depèn de la possibilitat de passar-se a altres mercats més rendibles a curt termini, com el turístic, el lloguer de temporada, el lloguer temporal i fins i tot la propietat, reduint de manera dràstica l'oferta estable de l'habitatge, sense que cap llei ho

impedeixi.

Quan la propietat ha decidit no renovar els contractes i el llogater ofereix alguna resistència a abandonar l'habitatge per no voler assumir la pujada del lloguer, aquesta es tradueix en una demanda i en un procés de desnonament. En les àrees centrals, les classes mitges, abans d'enfrontar-se a una demanda prefereixen marxar a la recerca d'un nou habitatge a la següent corona de la ciutat, perquè encara tenen recursos, contribuint a l'increment de la demanda i per tant a l'increment dels preus al conjunt de la ciutat. Aquest fenomen és el que anomenem **DESNONAMENT INVISIBLE**, que vist el grau de renovació dels contractes (22% anual, 1.880 contractes anuals a la Dreta de l'Eixample), és un nombre tant o més important com el nombre de desnonaments practcats per ordre judicial (1775 famílies el 2021 a Barcelona), que són els **DESNONAMENTS VISIBLES** els que acaben la feina en els estrats socials més empobrits de la ciutat i són visibles perquè ja no disposen de recursos.

**LA CONSTRUCCIÓ DELS PREUS** a l'alça, tant de la propietat com del lloguer, es realitza per aquest procediment sobre la base del desnonament, quan els operadors, ja siguin persones físiques o societats i fons voltor, tenen una legislació favorable per cancel·lar els contractes i expulsar els residents, prou capacitat econòmica per mantenir temporalment els habitatges buits, exempcions i beneficis fiscals per sostenir el negoci, condicions de centralitat, valor patrimonial afegit, i marketing internacional per dirigir-se al mercat global.

(10) <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-13883>

(11) [https://www.ara.cat/opinio/des-barcelona-anem-paris-rafa-caceres\\_129\\_4754299.html](https://www.ara.cat/opinio/des-barcelona-anem-paris-rafa-caceres_129_4754299.html)

(12) Font, Tonet; "Experiencia portuguesa en la nueva ley de vivienda" 2023.

[https://www.valadascorieil.com/wp-content/uploads/2023/04/PROGRAMA-MAIS-HABITACAO\\_RESULTADO-CONSELHO-DE-MINISTROS-30-DE-MARCO\\_ABRIL-2023.pdf](https://www.valadascorieil.com/wp-content/uploads/2023/04/PROGRAMA-MAIS-HABITACAO_RESULTADO-CONSELHO-DE-MINISTROS-30-DE-MARCO_ABRIL-2023.pdf)

(13) Cal dir que a la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya del 2007, aquest tema estava recollit a l'article 34.2.

## PROPOSTES PER EVITAR LA GENTRIFICACIÓ



- Introduir a la LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA i a la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA i a la resta d'autonomies, la definició de GENTRIFICACIÓ, com a fenomen responsable de la pèrdua o degradació de la COHESIÓ URBANA.
- Introducció del DRET DE REALLOTJAMENT I DE RETORN a la Llei pel Dret a l'Habitatge de 2023 de l'Estat espanyol .
- Modificació de la LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS I REGULACIÓ DEL LLOGUER dels habitatges d'ús turístic, del lloguer temporal i dels lloguers comercials, conjunt d'activitats que tendeixen a reduir l'oferta d'habitatge.
- PROHIBICIÓ EN USOS RESIDENCIALS DELS HABITATGES D'USOS TURÍSTICS (HUT), en la planta primera i superiors.
- CREACIÓ D'UNA ORDENANÇA, llicència d'activitat, limitació de la implantació, distàncies i règim sancionador dels HUTs.
- DEFINIR LAS CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC, superfície mínima, equipament, aforament i horaris.
- REGISTRE DE LES LICÈNCIES D'ACTIVITAT DELS HUTs, limitades en el temps i comunicant la identitat dels usuaris, como en los hotels. Comunicar a Hisenda la identitat dels clients i les direccions dels HUTs. Hisenda, ahora, donaria trasllat de la informació a les CC AA i als ajuntaments.

## O EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ



- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 17.12 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: substituint la majoria de tres quintes parts, per un quart. Es a dir, es requeriria el vot favorable d'un 25% dels propietaris (ara es el 60%) per prohibir l'apertura d'un HUT en el edifici (sigui quina sigui la posició) i per incrementar un 20% la quota dels HUTs existents.
- ESTABLIR UNA TAXA AUTONÓMICA AL TURISME en los llocs amb elevada aflluència de turistes. Re inversió de la taxa en millores mediambientals.
- PLANEJAMENT URBANÍSTIC DELS AJUNTAMENTS PER A LA PROTECCIÓ DELS USOS RESIDENCIALS en els centres urbans i, per tant: limitació dels usos turístics, restricció extrema dels canvis d'ús (terciarització del parc d'habitatges) i dels estàndards de compatibilitat d'usos en un mateix edifici.
- DRET A VIURE A LA CIUTAT: Les administracions han d'adoptar un compromís davant de la GENTRIFICACIÓ que afecta els barris centrals de la ciutat, tant per la pèrdua d'habitatge i canvis d'usos en termes quantitatius, com per la permanent expulsió de les classes populars i mitjanes empobrides.
- EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC hauria de vetllar per l'aplicació dels principis del reequilibri territorial, LA COHESIÓ URBANA i la creació de la ciutat complexa, vetllant en particular per que hi hagi un repartiment igualitari dels equipaments i servicis col·lectius, així com del treball i l'activitat econòmica.

# 3 ACTUALITZAR LES PLUSVÀLUES URBANES

Les INVERSIONS PÚBLIQUES en àrees urbanes consolidades tenen un retorn econòmic a través de les quotes d'urbanització que determina la Llei d'Urbanisme de Catalunya. L'article 28 i següents de la *LEY DE REGULACIÓN DE LAS HACIENDAS LOCALES* contempla la possibilitat d'establir unes contribucions especials. En els casos d'inversions en urbanització de l'espai públic, només s'apliquen en general a les àrees de nou desenvolupament amb uns polígons ben delimitats, però pel que fa a la ciutat consolidada, les quotes de reurbanització no es solen aplicar a Barcelona, ja que es consideren com a part del manteniment de l'espai urbà i amb un àmbit d'aplicació difícil de determinar, tot i que aquestes inversions se sumen a les plusvàlues del conjunt de immobles contribuint a la llarga amb uns efectes adversos no tan desitjats<sup>(14)</sup>.

Aquest sistema d'inversió en espai públic, ha estat aplicat des dels anys 80 del segle passat pel Model Barcelona, amb l'objectiu de revaloritzar àrees urbanes deprimides com el districte de Ciutat Vella i incentivar la inversió privada en aquests sectors, provocant efectes multiplicadors. Si bé s'ha de dir que es van obtenir uns èxits innegables els primers anys de la seva aplicació, 40 anys després s'ha convertit en una

aportació regular de recursos públics, del bé comú, que acaben traspassats a través de l'especulació a les plusvàlues privades, sostingudes per una fiscalitat molt favorable.

Avui la PLUSVÀLUA URBANA és, genèricament, un augment de valor produït per causes externes sense necessàriament haver-hi aplicat cap millora. Les àrees urbanes consolidades i en especial els nuclis històrics centrals tendeixen a incrementar el seu valor per causes subjacents, per la centralitat, pel valor patrimonial, però també per les inversions públiques que milloren l'entorn urbà, tant en dotacions com en espai urbà. En la mesura que aquests accions externes són en bona part finançades per inversions públiques, podem concloure que l'ESPECULACIÓ, no només treu beneficis en el preu, sinó també practica la extracció de plusvàlues de les inversions públiques.

En el sistema econòmic que tenim, aquests beneficis només estan gravats per uns sistemes impositius municipals molt diversos, antiquats i sense ideologia. La PLUSVÀLUA és un impost municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, que reflecteix percentualment l'increment del valor del sòl o terreny on està ubicat l'habitatge,

i per això depèn de la comunitat autònoma on es troba la propietat. S'aplica només al valor del sòl i no es considera l'increment de valor de l'immoble i es liquida només la quantitat estipulada en el moment de la transmissió de la propietat. No és un impost progressiu.

A Barcelona, l'IMPOST DE BENS IMMOBLES (IBI) és un impost anual que grava el valor dels béns immobles rústics, urbans i de característiques especials. Concretament, grava la titularitat dels següents drets sobre béns immobles: d'una concessió administrativa; d'un dret real de superfície; d'un dret real d'usdefruit; i del dret de propietat. La base liquidable és el valor que es pren per al càlcul i coincideix amb el valor cadastral de l'immoble, molt per sota del valor de mercat. El tipus impositiu no és progressiu, sinó un percentatge sobre el valor cadastral fixat per cada ajuntament en la seva Ordenança Fiscal i està limitat per llei per a cada classe de bé immoble urbà o rústic. El dret de vol, reconegut per la normativa urbanística, en canvi, no està gravat per cap impost.

Per concloure, podem afirmar també que les plusvàlues no només estan generades per factors

externs, sinó també per factors de la mateixa estructura del mercat. Si ens preguntéssim: **com es fabriquen els preus?**, hi trobaríem raons relacionades amb el mercat global i el valor refugi de l'habitatge, i si ens preguntéssim a on es fabriquen els preus? arribaríem a la conclusió elemental de que es cuinen i es fabriquen allà on les plusvàlues són més fàcils de capturar, allà on el valor té més permanència i on sempre disposarà d'una demanda solvent. La centralitat de les grans ciutats, quan no hi ha cap regulació i quan aquesta està ben urbanitzada pels poder públics, és el MOTOR EN LA CREACIÓ DELS PREUS de la propietat i del lloguer.

En aquest sentit es funció de les Comunitats Autònomes la creació d'Observatoris del mercat de l'Habitatge, que permetin establir registres d'habitatges buits i estadístiques de l'evolució de l'oferta de l'habitatge de lloguer. Catalunya disposa des del 2017 d'un Índex de Referència de Preus de propietat i de lloguer de l'Habitatge i una delimitació de les Àrees de Mercat Tens (140 municipis), en aquest moment pendent de la seva aprovació pel Ministerio corresponent i de la definició de l'Índex de Preus de l'Estat.

(14) BLANCHAR, Clara, Coláis voz en las plusvalías una nueva burbuja inmobiliaria. EL PAÍS. 2017, 26 de març. [http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445\\_383949.html](http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445_383949.html)



## PROPOSTES PER ACTUALITZAR LES



- REFORMA DE LA *LEY DE HACIENDAS LOCALES*. Un objectiu d'aquesta seria fer menys dependent el finançament dels ajuntaments del "totxo". ICIO, Plusvàlues, IBI, llicències, taxes... la suma d'instruments que graven l'activitat immobiliària.
- REVISIÓ DE LA FISCALITAT. Pel que fa a les PLUSVÀLUES urbanes, cal una modernització d'aquest sistema impositiu, donar-li contingut ideològic i posar-lo al servei de l'habitatge, fomentant el lloguer assequible.
- REFORMA DE L'IMPOST SOBRE ELS BÉNS IMMOBLES (IBI), increment dels tipus i transformació en un impost progressiu.
- ELABORAR UNA FÒRMULA JURÍDIC-URBANÍSTICA QUE SERVEIXI PER REGULAR LA PRIVATITZACIÓ DE LES PLUSVÀLUES generades per les inversions públiques de millora dels espais urbans consolidats, que s'extreuen al bé comú mitjançant els increments de preus.
- REGISTRE DE LA PLUSVÀLUA deguda a un procés de renovació urbana com la reurbanització dels carrers. Per exemple en un radi de 400 m min, en sentit decreixent. És a dir, tassar abans i tassar després una mostra significativa i a partir d'aquí establir un % del moment en el qual es produeixi la venda anirà a parar a l'Administració per fer polítiques d'habitatge.

## PLUSVÀLUES URBANS



- LIMITACIÓ DE LES OPERACIONS DE COMPRA-VENDA per un període de temps de 4 anys després d'una inversió pública per evitar una activitat extractiva.
- FOMENT DE LA ESTABILITAT DEL LLOGUERS A TRAVÉS DE LA FISCALITAT a la propietat. Beneficis fiscals en el cas de prorrogar els contractes més enllà de lo previst per la llei.
- DEFINICIÓ D'ÀREES AMB DRET AL TANTEIG I RETRACTE DE LES ADMINISTRACIONS. Les lleis autonòmiques del dret a l'habitatge han de regular el procediment de la Declaració de les Àrees. El tanteig i retracte contribueix a la moderació de preus en tant que dona més transparència al mercat i pot ser un eficaç instrument contra el frau fiscal en les compravendes.
- LAS COMUNITATS AUTÒNOMES HAN DE CREAR OBSERVATORIS DE L'HABITATGE, l'elaboració d'Índex de Referència de Preus de propietat i de lloguer i una delimitació de les Àrees de Mercat Tens.

# 4 FISCALITZAR EL MERCAT GLOBAL

Les Grans Ciutats estan sotmeses a **enormes tensions originades en l'activitat de la globalització econòmica** sense que s'hagi produït una contrapartida en la globalització en els drets. L'origen d'aquestes tensions en el mercat immobiliari cal buscar-les en primer lloc en l'obertura de mercats a països sense sistemes fiscals homologats ni drets ciutadans, i en segon lloc a les reformes legislatives aprovades a partir del 2008, arran de la crisi financera internacional. Avui, lluny de considerar-se un mercat "lliure", **el mercat de l'habitatge està intervingut i monopolitzat** per la presència de les SOCIMIS<sup>(15)</sup>, els que s'acullen a la "GOLDEN VISA"<sup>(16)</sup> i altres societats patrimonials com les SICAVs<sup>(17)</sup>, que disposen de privilegis fiscals d'Hisenda concedits per llei<sup>(18)</sup>, un aspecte que pot ser considerat en primera instància tot un atemptat a la lliure competència i una font de blanqueig de diner negre.

L'Anuari d'Estadística Immobiliària de 2021 mostra que la compra per part de ciutadania estrangera no comunitària –la que es pot acollir al marc normatiu– d'habitatges de luxe per un valor superior a 500.000 euros –l'import mínim que estableix la llei per aconseguir la residència– ha guanyat pes: en total, es van comprar 2.214 immobles el 2021, l'any de l'informe. Als Països Catalans, segons aquest rastreig, Catalunya és on les compradors que es poden acollir al programa tenen més pes entre les compradores estrangeres (un 51%)<sup>(19)</sup>. Amb un creixement de la població estrangera a Barcelona del 20%, són condicions que permeten incidir directament en el mercat immobiliari, especialment en els edificis d'habitatges de propietat vertical, que són els més susceptibles d'esser comprats pels operadors, contribuint al tensionament del mercat.

**Les distorsions produïdes en els mercats** han portat a una progressiva expulsió de la població del centre de Barcelona o Gentrificació, a través de promocions d'habitatges anomenades de luxe, eufemisme que implica la compra de finques senceres, el buidatge, la reforma i subdivisió dels pisos, que posteriorment es venen o es lloguen per temporada

a uns preus extremadament superiors als que marca l'Índex de preus de la Generalitat de Catalunya. Per les característiques dels mercats de l'habitatge, com ja s'ha dit, aquesta concentració de promocions en **el centre de la ciutat es converteix en un dels motors dels increments del preus de Barcelona que s'irradia a la seva Àrea Metropolitana.**

En l'àmbit de l'activitat comercial, aquests canvis en la COHESIÓ SOCIAL condueixen a la desertització de l'activitat econòmica i afecten directament al comerç de proximitat i els establiments emblemàtics. EL MERCAT DEL LUXE tendeix a la proliferació de franquícies internacionals, vendes exclusives, atenció personalitzada i en general tendeix a la creació d'una subcultura del luxe, paral·lela a la realitat de la resta del món<sup>(20)</sup>. El seu model de consum segueix uns patrons comercials que afecten al comerç de proximitat, amb tendència a fer-lo desaparèixer substituït per fórmules de consum ràpid, souvenirs o franquícies del comerç internacional.

**Portugal**, tot i la comprensió de les mesures post-2008 dirigides de forma ben intencionada a incentivar el mercat immobiliari, ha abordat de forma general al conjunt del país l'eliminació de les Golden Visa. En el cas d'**Amsterdam**, amb una limitació dels preus del lloguer del 2021, a partir de l'1 d'abril de 2022 introdueix una nova llei per la qual en qualsevol adquisició d'habitatge, el propietari estarà obligat a residir durant 4 anys<sup>(21)</sup>.

**Canadà** ha aprovat una llei en vigor des de l'1 de gener de 2023, per la qual es prohibeix la compra d'immobles residencials als no canadencs durant 2 anys, exclosos els refugiats i els residents permanents. L'objectiu de la mesura és fer front a l'alça dels preus de l'habitatge provocada per l'augment de la inversió estrangera en aquest mercat<sup>(22)</sup>.

**València** proposa incrementar la fiscalitat dels habitatges buits, per a que aquests s'incorporin al mercat. Bonificar fiscalment el lloguer assequible d'aquests habitatges per facilitar l'accés de les rendes més baixes i dels joves.

## PROPOSTES PER FISCALITZAR EL MERCAT GLOBAL



- EXCLOURE al conjunt del país la llei 14/2013 anomenada "GOLDEN VISA".
- ELIMINACIÓ DELS PRIVILEGIS FISCALS I EXTINCIÓ de les societats inversores en el camp immobiliari anomenades SICAV I SOCIMI.
- NOVA LLEI DE RESIDÈNCIA per la qual en qualsevol adquisició d'habitatge, el propietari estarà obligat a residir durant 4 anys.
- APLICAR POLÍTIQUES VALENTES DE FISCALITAT SOBRE EL LUXE per als preus de compra i lloguer que sobrepassin l'índex de preus.
- RETIRADA DE LES EXEMPCIONS FISCALS: en el cas del edificis catalogats que formen part del Patrimoni de la ciutat, probablement ja no són convenients les desgravacions de l'IBI actuals, política procedent d'una època en què la catalogació patrimonial era considerada una afectació i actualment s'ha convertit en un valor afegit.
- PARTICIPACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ PÚBLICA EN LES OPERACIONS DE RENOVACIÓ URBANA mitjançant la concessió d'ajudes públiques amb contrapartides obligatòries per part dels propietaris dels immobles que no resideixin en ells amb la finalitat de que aquests habitatges es destinin al mercat del lloguer amb preus assequibles.

(15) SOCIMI - Societats Cotitzades d'Inversió Immobiliària, un règim fiscal beneficiós que permet tributar al tipus del 0% a l'impost sobre societats. Almenys el 80% de les inversions han de consistir en béns immobles de naturalesa urbana o de l'arrendament de béns immobles. Llei 11/2009, modificada per la Llei 16/2012 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-15650>

(16) GOLDEN VISA, Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. <https://directa.cat/papers/directa-560/>

(17) SICAV - Societat d'inversió de capital variable és una forma d'inversió col·lectiva. tributen tan sols a l'1% a l'impost de Societats, davant del 25% o 30% que paguen les empreses. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-10544>

(18) BEGONTE, Igor, Nueva fiscalidad para las SOCIMIS y las SICAVS, 2021. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-fiscal/fiscal/nueva-fiscalidad-para-las-socimis-y-las-sicavs-2021-09-09/>

(19) GARCIA, Gemma, Visats a cop de talonari: Permis de residència exprés per a les grans fortunes, DIRECTA n.º 560, 2023. <https://directa.cat/papers/directa-560/>

(20) A.D. El negoci del luxe. ARA, 2022, 13 de agosto. [https://www.ara.cat/estils/negoci-luxe-barcelona\\_136\\_4460756.html](https://www.ara.cat/estils/negoci-luxe-barcelona_136_4460756.html)

(21) Amsterdam obligará a residir cuatro años en la vivienda que se adquiera, [https://www.vozpopuli.com/economia\\_y\\_finanzas/amsterdam-vivienda-compra.html](https://www.vozpopuli.com/economia_y_finanzas/amsterdam-vivienda-compra.html)

(22) Mesures antibombolla immobiliària al Canadà: els estrangers no hi poden comprar pisos. <https://www.ccma.cat/324/mesures-antibombolla-immobiliaria-al-canada-els-estrangers-no-poden-comprar-pisos/noticia/3204944/>

# 5 RECUPERAR EL PAPER DELS PODERS PÚBLICS

Una de les conseqüències d'aquesta nova etapa del post-liberalisme econòmic va ser la situació de precarietat en què van quedar els poders públics, gràcies a les directives liberalitzadores com la BOKESTEIN del Parlament Europeu i del Consell de la Unió Europea. Pel que fa a **Espanya**, el Decrets de mesures urgents de contenció de la despesa i en matèria fiscal per a la reducció del dèficit públic del 2010 i del 2012, varen debilitar l'estructura de les administracions en el moment que més es precisava per la recuperació econòmica de la crisi de la bombolla financera del 2008.

**Espanya està a la cua d'Europa en matèria de Parc d'habitatge assequible.** No només això, sinó que els esforços per revertir aquesta situació es troben amb enormes impediments. Una part decisiva de l'especulació es basa en la inoperància i absència de l'administració municipal en la creació i recuperació de sòl urbà. Actualment a Barcelona, una promoció d'habitatge públic d'HPO des de l'obtenció del sòl, la planificació urbanística, el projecte d'urbanització, la construcció dels HPO i la seva adjudicació, pot comportar una temporalitat entre 5 i 8 anys, tot i tenint present a més la limitació de sòl disponible a Barcelona, que obliga a abordar polítiques metropolitanes o regionals. La possibilitat de disposar de sòl públic per a habitatge és una eina decisiva de política urbanística, que durant dècades ha estat abandonada sistemàticament.

Quina és la situació del PARC D'HABITATGE PROTEGIT a Catalunya? El 31 de desembre de 2021 hi havia 15.763 habitatges amb protecció oficial a la ciutat de Barcelona, 25.573 a la resta de l'àrea metropolitana i 31.165 a la resta de la demarcació. En total, 72.501 habitatges amb protecció oficial al conjunt de la demarcació de Barcelona. Segons l'informe *State of housing 2021 (OHB, 2021)*<sup>(23)</sup> Barcelona, l'àrea metropolitana, Catalunya i l'estat espanyol tenen respectivament un 1,9%, 1,8%, 1,7% i 2% d'habitatges de lloguer social, quan la mitja europea és del 15% i en els països més avançats com Holanda ratlla un 40%.

Tot i que a Catalunya ja es va decretar la qualificació permanent de l'HPO pel DECRET LLEI 17/2019,

la *LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA* obliga l'extensió a tot l'Estat de la **qualificació permanent de l'habitatge protegit a futur** mentre es mantingui la qualificació del sòl i en la resta de supòsits, els habitatges protegits estaran sotmesos a un règim de protecció pública permanent, amb les excepcions que inclou la normativa autonòmica, situant en un mínim de 30 anys quan hi hagi un termini. En conseqüència, a l'hipotètic creixement del Parc d'habitatge qualificat d'HPO li hauríem de restar la **pèrdua constant de les qualificacions anteriors al DECRET LLEI 17/2019**, de 23 de desembre, que va determinar una durada indefinida de la qualificació de l'HPO a Catalunya.

Així, tenim un fatídic panorama que, en el cas dels habitatges que hi havia amb protecció a la ciutat de Barcelona l'any 2021 només en quedaran 9.882 en el 2030 i 4.943 en el 2040. És a dir, s'hauran reduït en un 37,3% en el 2030 i en un 68,6% en el 2040. De l'àrea metropolitana, els 41.336 habitatges qualificats com a protegits HPO en el 2021 s'anirien desqualificant, de tal manera que en el 2030 en quedarien com a protegits 23.382 (-43,4%), i en el 2040 hi hauria 12.333 (-70,2%). Seguint la mateixa lògica, a la resta de la demarcació els 31.165 habitatges protegits del 2021, passarien a ser-ne 13.088 en el 2030 (-58%) i 6.497 en el 2040 (-79,2%)<sup>(24)</sup>.

Molt diversa és la situació a d'altres comunitats autònomes que tenen legislació pròpia. Al **País Basc**, s'estableix que els habitatges protegits no podran ser desqualificats. A **Astúries**, els habitatges qualificats definitivament amb posterioritat a l'1 de gener de 2007 tenen un període de qualificació de 30 anys amb excepcions. A **Gàlícia**, els habitatges de promoció i titularitat públics desenvolupats sobre patrimoni de sòl per a habitatge públic passen a tenir una qualificació de 30 anys, mentre que la resta d'habitatges de promoció protegida tindran una qualificació que oscil·larà entre els 25, 20 i 15 anys, segons l'àrea geogràfica.

A **Andalusia**, els habitatges en règim especial i allotjaments protegits tenen una qualificació mínima de 15 anys, els habitatges protegits de règim general de 10 anys i els habitatges protegits de preu limitat,

de 7 anys. Perdre habitatge protegit havent-hi invertit ingents recursos i en una situació d'emergència habitacional o de crisi de l'habitatge, és un exemple paradigmàtic de manca de coherència dels poders públics i aboca a aquests poders a intervenir en el mercat privat<sup>(25)</sup>.

Aquesta situació, l'herència franquista i les dificultats de disposar de sòl i de posar en joc noves promocions de gestió pública és la que va obligar l'Ajuntament de **Barcelona a recórrer a l'adquisició de finques per tempteig i retracte, a l'aplicació de la MPM del 30% d'habitatge assequible a les noves promocions privades i grans rehabilitacions i a la cessió de sòl a les cooperatives privades sense ànim de lucre.** En aquest sentit, **Portugal** també ha optat per **accelerar la promoció pública d'habitatge**, mitjançant la reducció dels terminis per obtenir llicència, la mobilització de sòls per habitatge accessible, simplificar la rehabilitació per canvi d'ús a habitatge, "desburocratitzar" per accelerar l'execució d'inversions i simplificar les inscripcions dins dels programes d'habitatge.

La *LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA* de l'Estat espanyol és la primera llei que vol desenvolupar el mandat constitucional dels articles 33 i 47, encaixat amb les competències i lleis autonòmiques. Després d'una experiència pionera a Catalunya de la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007 i la regulació dels lloguers Llei 11/2020, fruit de la incidència política dels Sindicats de Llogateres i la PAH, l'Estat té previst posar en funcionament pel 2023 la contenció dels preus del lloguer a través de la definició d'Índex de Preus a les zones de mercat residencial tens, declaració realitzada a proposta de les Comunitats autònomes<sup>(26)</sup>.

La Llei encara no està implementada per manca d'aprovació de les àrees de mercat tens i la definició de l'Índex de preus homogeneïtzat per a tot l'Estat. Però un dels temes més importants és el finançament

del nou Parc d'Habitatge assequible que la llei es proposa, amb l'objectiu d'assolir un **20% del parc existent en 20 anys**, objectiu inabastable sense una inversió pública potent, un programa d'inversions i una col·laboració públic-privada. La llei defineix per primera vegada en l'àmbit estatal què és un **habitatge desocupat** (2 anys) i es possibilita el recàrrec actualment situat en el 50 per cent de la quota líquida de l'IBI fins un màxim del 150 per cent. També fixa el període de 6 mesos en què s'ha d'haver posat en marxa un grup de treball per regular el **lloguer de temporada**.

Per adoptar polítiques d'habitatge, fa falta disposar de dades fiables en quan a l'habitatge buit i l'oferta dels diferents mercats de l'habitatge. **La Generalitat hauria de dotar-se d'un Registre d'ofertes, matricular els habitatges i fer el seguiment.** Sense això, fins ara les dades que s'han fet servir són especulacions o procedeixen dels portals privats. Evidentment, implica un reforç de les debilitades estructures de les administracions. En aquest sentit, els ajuntaments haurien de dotar-se de recursos en matèria de control de les llicències i aplicació de la *disciplina urbanística* en front dels incompliments en els habitatges turístics (PEUAT), en el compliment de la MPM del 30% d'habitatge protegit, en el **frau en les llicències d'obres** de Gran Rehabilitació i en els terminis de concessió de les llicències.

Finalment, sobre les regions metropolitanes, **Barcelona** és un cas molt específic i diferent de la resta de l'Estat, perquè disposa d'un municipi en vies d'esgotament del sòl i una estructura d'una ÀREA METROPOLITANA fragmentada des del punt de vista polític i territorial. Barcelona necessita de l'Àrea Metropolitana per programar sòl i fer polítiques d'habitatge, sense disposar d'un reconeixement d'una ciutadania metropolitana, ni cap estructura política electa.

(23) [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/05/State-of-housing\\_Catalunya-Barcelona\\_2021\\_vfinal.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/05/State-of-housing_Catalunya-Barcelona_2021_vfinal.pdf)

(24) <https://observatoridesc.org/ca/parc-d-habitatge-protegit-barcelona-estoc-existent-i-seva-evolucio>

(25) L'informe de l'Observatori DESC va ser elaborat en el marc del projecte "Right to housing, coherències i fons voltors a Bcn: un pols per la Justícia Global urbana", dins el Programa d'educació per la Justícia Global, 2020 (Ajuntament de Barcelona).

(26) [https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/valoracio\\_lv\\_web.pdf](https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/valoracio_lv_web.pdf)

## PROPOSTES PER RECUPERAR EL PAPER DELS



- DESENVOLUPAR L'INDEX DE REFERÈNCIA I APROVAR LES ÀREES DE MERCAT TENS proposades per les autonomies.
- SOBRE LA NECESSITAT DE L'HABITATGE: 1/ aprovació de una llei de garantia efectiva del dret a l'Habitatge recurrent davant els tribunals, 2/ eliminació de los desnonaments hipotecaris d'habitatge principal sense alternativa habitacional i 3/ llei de segona oportunitat als deutors hipotecaris d'habitatge principal.
- DEFINICIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS HPP y la HPO, en venda i lloguer, en base a la limitació de superfície, limitació de preu i renda de lloguer i limitació de famílies que poden accedir, segons ingressos menors a 2.5 veges el SMI per a les HPP i amb ingressos menors a 5.5 veges el SMI per a les HPO.
- INCORPORAR EL LLOGUER DE PLANTES BAIXES com una font d'ampliació del Parc d'Habitatge assequible, evitant l'eliminació total de l'activitat comercial i la proliferació d'infrahabitatges.
- REDUCCIÓ AL TERMINI DE 1 ANY PER LA DEFINICIÓ DE L'HABITATGE BUIT. Les autoritats municipals podran intervenir directament en l'ús dels immobles, que podran ser objecte d'arrendament forçós pels municipis, per al posterior subarrendament en l'àmbit dels programes d'habitatge públic i una expropiació d'ús que forçarà a llogar aquells habitatges que romanguin sense ocupació.
- CREACIÓ OBLIGATÒRIA D'UN REGISTRE MUNICIPAL DE L'HABITATGE BUIT en municipis de més de 50.000 habitants.
- REGULACIÓ DE L'HABITATGE DE TEMPORADA, tal i com preveu la llei.
- CENSUS DE LA POBLACIÓ FLOTANT, un registre municipal d'habitants temporals en el qual sigui obligatori inscriure's per a estades continuades superiors a tres mesos.

## PODERS PÚBLICS



- REGISTRE DE L'OFERTA DE L'HABITATGE I PUBLICITAT EN PLATAFORMES DIGITALS; Identificació de l'emplaçament de les promocions d'habitatge, control de la veracitat de la informació, fiscalització de l'alteració dels preus i publicitat enganyosa, incorporació d'ítems i criteris sobre l'accessibilitat de l'habitatge i l'edifici.
- REVISIÓ DEL MANUAL DE TRANSPOSICIÓ DE LA DIRECTIVA BOLKESTEIN del Parlament Europeu i del Consell de la Unió Europea pel que fa als impediments a la sobirania municipal en la gestió urbanística de les ciutats.
- REGISTRE DE FIANCES DELS CONTRACTES DE LLOGUERS, dels lloguers de temporada i de les llicències turístiques, depositat en las Hisendes de las Comunitats Autònomes.
- DEFINICIÓ DE L'HABITATGE PRINCIPAL, dada fonamental per poder fer estadística que ha de ser definida de forma homogènia.
- REFORÇ DE L'ESTRUCTURA DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES en matèria de control de les llicències i aplicació de la Disciplina urbanística en front dels incompliments en els habitatges turístics (PEUAT), en el compliment de la MPGM del 30% d'habitatge protegit i en el frau en les llicències d'obres de Gran Rehabilitació. Increment del número de inspectors/es i dels recursos materials i reforç de l'estatus legal de les inspeccions.
- REDUCCIÓ DELS TERMINIS per obtenir llicència, la mobilització de sòls per habitatge accessible, simplificar la rehabilitació per canvi d'ús a habitatge, "desburocratitzar" per accelerar l'execució d'inversions i simplificar les inscripcions dins dels programes d'habitatge. Normalitzar l'aplicació de l'expropiació-sancció per incompliment de terminis en el desenvolupament del planejament.
- DESENVOLUPAR EL CONCEPTE DE LA CIUTADANIA METROPOLITANA corresponent a la regió o Territori Metropolità, unificant drets i fiscalitats i aplicant polítiques de mobilitat vinculades a l'habitatge i les funcionalitats urbanes. Elecció per sufragi universal del president de l'Àrea Metropolitana.

# 6 INCREMENTAR LES INVERSIONS PÚBLIQUES EN HABITATGE

El Dret constitucional a l'habitatge ha de ser considerat com l'Educació i la Sanitat, un Dret bàsic i universal i, per tant, se li ha de destinar una forta inversió per part de les institucions públiques. Actualment, el percentatge del PIB de l'Estat espanyol destinat a la despesa pública en Educació de l'Administració central del 2022 es situa en el 1,7%, el de l'autonòmica en el 2,9% y el de la municipal en el 0,2%, és a dir, **la inversió en Educació suma un total del 4,8% del PIB, el de la Sanitat 7,37% del PIB i les Pensions un 11,7% del PIB, quan la despesa en Habitatge està només al 0.5% del PIB.**

**A Espanya**, la competència en matèria d'habitatge va ser traspasada al règim de les autonomies el 1982, tot i que el municipi de Barcelona, en virtut de la Carta Municipal també assumeix competències compartides en matèria d'habitatge. La política tradicional a l'Estat espanyol i a les grans ciutats, va ser la de promocionar l'habitatge de protecció oficial majoritàriament de propietat. Aquesta política va ser durant molts anys la forma de construir una sòlida cultura de la propietat, finançada amb diners públics, alhora que alliberava tant als promotors públics com privats, de la pesada càrrega del seu manteniment. La possibilitat de la seva desqualificació de

l'HPO, després de 5 a 30 anys de la seva construcció, segons el planejament, va possibilitar finalment que aquests habitatges acabessin convertint-se en un objecte especulatiu més en el mercat privat.

**A Catalunya**, davant els anuncis d'una bombolla immobiliària i per trencar aquesta trajectòria, el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, va donar llum a la publicació de la LLEI 18/2007 DEL DRET A L'HABITATGE, el primer ordenament jurídic del país sobre el dret a l'habitatge, que es proposava l'objectiu, en el termini de vint anys, de la construcció del 15% dels habitatges principals existents fossin habitatges destinats a polítiques socials. Però la crisi econòmica i la manca de voluntat política, van ser els factors determinants d'una inoperant concreció de les seves propostes i, per tant, un fracàs i una oportunitat perduda de la iniciativa de consens social més àmplia que s'havia donat al nostre país.

Fracassat el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, el juny de 2017 es va aprovar l'avantprojecte del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC)<sup>(27)</sup>, pla d'inversions previst per la llei que no es va aprovar inicialment fins el 2021 i té prevista la definitiva pel 2023. **En conclusió, aquest Pla arriba amb 14 anys de retard** sense haver acomplert

encara la seva aprovació definitiva, retards que no troben cap altra justificació que l'absentisme de diferents governs de la Generalitat durant tot aquest període.

L'actual PTSHC ha previst un cost total de inversions en habitatge de 12.634,8 M€, que en 20 anys dona una mitjana d'inversió de 632 milions anuals per a tot Catalunya. El pressupost de 2022 de la Generalitat ja no assoleix els objectius del PTSH: 585 milions per Habitatge i actuacions urbanes. Altrament, el Pla es proposava com a objectiu una inversió total del 0,4% del PIB de Catalunya. El PIB de Catalunya pel 2022 és de 270.710 M€, segons fonts del Departament d'Economia i Hisenda. És a dir, que en aquest supòsit estariem en una **inversió mitjana anual del PTSHC del 0,23% del PIB anual de Catalunya**, que cal complementar amb les aportacions del municipis i de l'Estat, però que no s'acosten ni molt menys a la mitjana europea.

Al **conjunt d'Espanya**, després de la caiguda de la despesa en habitatge entre 2007 i 2017 al 0,1% del PIB, la recuperació de 2021 i 2022 situà la despesa sobre el PIB en polítiques d'habitatge i serveis comunitaris, incloent els esforços de totes les administra-

cions, **es manté inalterat en el 0,5% del PIB**, quan a Barcelona la despesa familiar del cost de l'habitatge es situa a un 50% del salari. La **LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**, a la Disposició transitòria segona defineix el compromís d'assolir, en **el termini de 20 anys, un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 20%** respecte del total de llars que resideixin a cada municipi on s'hagi declarat zona de mercat tens.

Aplicat hipotèticament a la ciutat de **Barcelona com a mercat tens, aquesta inversió prevista a la Llei significaria la construcció de 6.840 habitatges anuals** promocionats per les administracions públiques, una producció que ja s'ha demostrat difícilment abastable. Altrament, la ciutat està dotada d'un pressupost municipal per habitatge i Urbanisme de 184 milions d'euros anuals, que només cobreix un 0,2% del PIB de la ciutat. El govern de la Generalitat podria aportar a través del Pla Territorial Sectorial el 0,23% del PIB, però amb una capacitat limitada per part de l'INCASOL a la producció màxima de 500 habitatges anuals. En definitiva, continuem sense cap canvi substancial mentre es mantingui la inversió actual total del 0,5% del PIB.

(27) PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA (PTSHC) aprovat inicialment en data 20 d'octubre de 2021, i publicat al DOGC 8530 de data 26 d'octubre de 2021

## PROPOSTES PER INCREMENTAR



- LLEI D'ACOMPANYAMENT PRESSUPOSTARI de la LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA que reguli les inversions de l'Estat, la de les autonomies i del municipis en programes de política d'habitatge. Tot i que recentment s'ha produït un augment d'algunes de les seves partides, fruit dels fons Next Generation EU, es requereix un compromís en la despesa en habitatge de totes les administracions i una harmonització a nivell de tot l'Estat.
- SITUAR LA INVERSIÓ PÚBLICA EN MATÈRIA D'HABITATGE EN EL 2% DEL PIB, conjunt de les tres administracions, central, autonòmica i municipal.
- CONSTRUCCIÓ D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE DE LLOGUER, en totes les seves modalitats, tant públiques com privades: HPP, HPO, entitats sense ànim de lucre, cooperatiu, cessió d'ús.
- CONSTRUCCIÓ D'UN PARC D'HABITATGE DEMERGÈNCIA, destinat les situacions d'urgència i d'extrema vulnerabilitat, per sistemes de contenidors marins o construcció industrialitzada. Com sistema excepcional, la promoció dels HPP i dels habitatges d'emergència (a Madrid, de las VIS, en Barcelona els APROP) s'han de planejar de manera que s'eviti la creació de guetos ni grans concentracions. Hi ha que apostar per la barreja d'habitatges de diferent standing.
- AMPLIAR ELS RECURSOS D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE a d'altres sistemes com la compra directa per tempteig i retracte en zones urbanes consolidades, la cessió de lloguer de privats o la cessió de sòl a cooperatives i entitats sense ànim de lucre.
- REHABILITACIÓ: assolir una taxa del 3% anual en la rehabilitació d'edificis. Avançar cap a programes coordinats entre las tres administracions d'incentius a la rehabilitació en accessibilitat, energètica i desamiantat. Regular la exempció fiscal de les ajudes a la rehabilitació que donen les Comunitats Autònomes i els ajuntaments.
- INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI amb la finalitat de disposar d'una base de dades per a la delimitació de las ÀREES DE REGENERACIÓ URBANA preferents en els barris i avaluar i programar el cost de les inversions públiques necessàries.

## LES INVERSIONS



- REDUIR LES AVANTATGES FISCALS DE L'HABITATGE EN PROPIETAT, que fomenten l'especulació de l'habitatge. Revisar la definició de l'Habitatge habitual aplicable a la del primer i únic habitatge.
- PROMOCIÓ FISCAL DE L'HABITATGE DE LLOGUER, tant de promoció pública com privada, en detriment del de la propietat.
- ABANDONAR ELS CRITERIS DE MAASTRICHT a la inversió pública en habitatges socials i assequibles.
- RECUPERACIÓ DELS 77.000ME DEL RESCAT BANCARI, via impositiva a les entitats financeres per a destinar-lo a habitatge social i assequible.
- DIFONDRE LA INICIATIVA URBANÍSTICA DE BARCELONA amb la Modificació del PGM per a destinar el 30% de noves construccions o rehabilitacions integrals a HPO en zones de mercat tens.
- IMPULSAR LA COOPERACIÓ PÚBLICO-PRIVADA en la creació d'empreses d'abast mixtes con és el cas de HABITATGE METROPOLIS BARCELONA, el nou operador metropolità d'habitatge de lloguer assequible, impulsat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i l'Ajuntament de Barcelona.
- FER MÉS ACCESSIBLE L'ACCÉS A FINANÇAMENT DE LA UE per als promotors d'habitatges sostenibles i sense ànim de lucre. Modificacions en la gestió dels fons europeus de recuperació Next Generation i en el Plan Estatal de Vivienda (2022-2025) amb l'objectiu que les societats mixtes públic-privades puguin optar a ajudes que en aquest moment estan vetades.
- MODIFICACIÓ DE L'APLICACIÓ DE L'IMPOST DE SOCIETATS, amb l'objectiu de no penalitzar les empreses i cooperatives dedicades a l'habitatge assequible.
- BAIXAR ELS IMPOSTOS A LES TRANSMISSIONS DE DRETS DE SUPERFÍCIE per a aquest tipus d'operacions d'habitatge de lloguer assequible i d'entitats sense ànim de lucre.
- REDUCCIÓ DE L'IMPOST DE L'IVA AL 10% per les empreses i cooperatives dedicades a l'habitatge assequible de lloguer. Reducció al 4% per les promocions protecció oficial destinades al lloguer.

# REFORMES

## LEGISLATIVES

- APLICACIÓ de la LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, l'Índex de Preus i les Àrees de Mercat Tens.
- DEFINICIÓ D'ESPECULACIÓ I GENTRIFICACIÓ a la legislació vigent.
- DRET DE REALLOTJAMENT I DE RETORN a la *Ley Por el Derecho a la Vivienda de 2023* de l'Estat espanyol
- REGULACIÓ DELS LLOGUERS dels habitatges d'ús turístic, del lloguer temporal i dels lloguers comercials.
- EXCLOURE al conjunt del país la LLEI 14/2013 anomenada "GOLDEN VISA"
- NOVA LLEI DE RESIDÈNCIA de 4 anys en l'adquisició d'un habitatge.
- REDUCCIÓ AL TERMINI DE 1 ANY PER LA DEFINICIÓ DE L'HABITATGE BUIT.
- REVISIÓ DEL MANUAL DE TRANSPOSICIÓ DE LA DIRECTIVA BOLKESTEIN del Parlament Europeu i UE
- ABANDONAR ELS CRITERIS DE MAASTRICHT a la inversió pública en habitatges socials i assequibles.
- LLEI D'ACOMPANYAMENT PRESSUPOSTARI de la LEY 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
- REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, respecte la fiscalitat.
- MODIFICACIÓ DE L'ARTÍCLE 17.12 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- LLEI DE GARANTÍA EFECTIVA DEL DRET A L'HABITATGE recurrente davant els tribunals.
- DEFINICIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS HPP I HPO, en venda i lloguer.



# REFORMES

## FISCALS

- REDUIR LES AVANTATGES FISCALS DE L'HABITATGE EN PROPIETAT.
- PROMOCIONAR FISCALMENT L'HABITATGE DE LLOGUER, tant de promoció pública com privada
- ELIMINACIÓ DE LES EXEMPCIONS FISCALS de les societats d'inversió SOCI-MIS, SICAVS i Golden Visa.
- REFORMA DE LA FISCALITAT MUNICIPAL, les Plusvàlues i els IBI per fer-los progressius.
- APLICAR POLÍTIQUES VALENTES DE FISCALITAT SOBRE EL LUXE quan sobrepassin l'índex de preus.
- MODIFICACIÓ DE L'IMPOST DE SOCIETATS, per no penalitzar les empreses i cooperatives d'habitatge
- REDUIR ELS IMPOSTOS A LES TRANSMISSIONS DE DRETS DE SUPERFÍCIE de lloguer assequible.
- REDUCCIÓ DE L'IMPOST DE L'IVA AL 10% per les empreses i cooperatives de l'habitatge assequible.
- REDUCCIÓ AL 4% A LES PROMOCIONS PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER.
- ESTABLIR UNA TAXA AUTONÒMICA AL TURISME, en les àrees de mercat tens.
- REVISIÓ DE LA FISCALITAT, pel que fa a les PLUSVÀLUES urbanes i l'IBI.
- FOMENT DE LA ESTABILITAT DELS LLOGUERS a través DE LA FISCALITAT de la propietat.





# REFORMES

## URBANÍSTIQUES

- INCREMENTAR AL 15% LES CESSIONS DE SOL obligatòries de l'aprofitament urbanístic
- PROTEGIR L'HABITATGE en les qualificacions urbanístiques dels Plans Generals.
- DEFINICIÓ DE L'HABITATGE PRINCIPAL, a la Llei d'Urbanisme de les Autonomies.
- DESENVOLUPAMENT DE PLANS ESPECIALS per a reserves de HPP en les Àrees Funcionals i de Renovació.
- PLANS DE REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, DE TEMPORADA I PER HABITACIONS.
- AUGMENTAR EL % D'HABITATGE PROTEGIT en sòl urbà no consolidat i en sòls urbanitzables
- PLANS URBANÍSTICS PER A RESERVES DEL 30% D'HABITATGE ASSEQUIBLE en el sòl urbà consolidat.
- PROHIBICIÓ EN USOS RESIDENCIALS DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT).
- DEFINIR LES CONDICIONS D'HABITABILITAT DE LES HUT, superfície, equipament, aforament i horaris.
- REGISTRE DE LES L·LICÈNCIES D'ACTIVITAT DE LES HUT, amb caducitat i comunicant la identitat.
- PLANEJAMENT URBANÍSTIC PER A LA PROTECCIÓ DELS USOS RESIDENCIALS i la Cohesió social.
- DEFINICIÓ D'ÀREES AMB DRET AL TANTEIG I RETRACTE de les administracions.



# REFORMES

## ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- CREACIÓ D'UN BANC DE SOL, amb destí a polítiques de cessió de sòl públiques.
- PROHIBICIÓ A LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES, de la venda de sòl públic i d'immobles.
- PROHIBICIÓ DE LA MONETITZACIÓ DE LAS CESSIONS, salvant casos excepcionals.
- CESSIÓ PEL PARC IMMOBILIARI PÚBLIC DELS BÉNS DESOCUPATS procedents de les administracions.
- CONSTRUCCIÓ D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE DE LLOGUER DEL 20%.
- CONSTRUCCIÓ D'UN PARC D'HABITATGE DEMERGÈNCIA, destinat a urgència i extrema vulnerabilitat.
- AMPLIAR ELS RECURSOS D'UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE: compra directa o cessió de sòl i lloguer.
- REFORÇ DE L'ESTRUCTURA DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES en matèria de Disciplina urbanística.
- DRET A VIURE A LA CIUTAT: Les administracions han d'evitar l'especulació i la gentrificació.
- DESENVOLUPAR EL CONCEPTE DE SOLIDARITAT URBANA en les Àrees supramunicipals.
- DESBUROCRATITZAR LES ADMINISTRACIONS reduint terminis i simplificar la gestió dels d'habitatge.
- REGISTRE DE CONTRACTES, HABITATGES BUI TS, L'OFERTA DE L'HABITATGE I LA PUBLICITAT.
- ELEVAR LA INVERSIÓ PÚBLICA EN MATÈRIA D'HABITATGE DEL 2% DEL PIB.
- DESTINAR A LLOGUER COM A MÍNIM EL 50% DE LAS RESERVES DE SÒL.
- IMPULSAR LA COOPERACIÓ PÚBLICO-PRIVADA en la creació d'empreses mixtes operadores d'habitatge.
- FER ACCESSIBLE EL FINANÇAMENT DE LA UE per als promotors d'habitatges sostenibles.
- CREAR OBSERVATORIS DE L'HABITATGE, Índexs de Referència de Preus i Àrees de Mercat Tens.
- CREACIÓ D'UN REGISTRE MUNICIPAL D'HABITATGE BUIT en municipis de més de 50.000 habitants.
- REGISTRE DE FIANCES DELS CONTRACTES DE LLOGUERS, en las Comunitats Autònomes.
- REHABILITACIÓ: assolir una taxa del 3% anual en la rehabilitació d'edificis.
- INFORME D'AVUACIÓ DE L'EDIFICI.
- CENSOS DE LA POBLACIÓ FLOTANT, un registre municipal d'habitants temporals.



*III Trobada Veïnal*  
**GRANDES CIUDADES**  
*Barcelona, noviembre de 2023*

*III Encuentro Vecinal*  
**GRANDES CIUDADES**  
*Barcelona, noviembre de 2023*

