

#BcnNoEstàEnVenda

10  
desnonaments  
al dia a Barcelona



# INFORME HABITATGE

## DE LA DRETA DE L'EIXAMPLE

Dades recollides entre el anys 2016 i 2018 gràcies a  
l'activitat de la Comissió d'habitatge de la  
Dreta de l'Eixample



## ÍNDEX

---

<b>1</b>	<b>LA CRISI DE L'HABITATGE A LA DRETA DE L'EIXAMPLE .....</b>	<b>5</b>
1.1	LA SITUACIÓ ACTUAL DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS (LAU) .....	6
1.2	EL FENOMEN DEL TURISME MASSIU .....	6
1.3	ELS PRIVILEGIS FISCALS.....	6
1.4	LA SITUACIÓ ACTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ (PGM) .....	6
1.5	LA INEXISTÈNCIA D'UN PARC D'HABITATGE PÚBLIC.....	6
1.6	EL VALOR PATRIMONIAL DE LA DRETA DE L'EIXAMPLE .....	6
<b>2</b>	<b>ANÀLISI DE LES DADES DE L'HABITATGE DE LLOGUER AL 2018 .....</b>	<b>7</b>
2.1	LA PROBLEMÀTICA DEL LLOGUER I L'EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ.....	7
2.2	ELS EFECTES DEL TURISME EN EL CONJUNT DE LA POBLACIÓ .....	9
2.3	L'HABITATGE PROTEGIT A LA DRETA DE L'EIXAMPLE .....	10
2.4	EL PAPER DEL PATRIMONI A LA DRETA DE L'EIXAMPLE.....	11
<b>3</b>	<b>PROPOSTES DE CANVIS LEGISLATIUS .....</b>	<b>12</b>
3.1	MESURES URGENTS .....	12
3.2	PROPOSTES A MIG TERMINI .....	13
3.3	PROPOSTES A LLARG TERMINI.....	13



## 1 LA CRISI DE L'HABITATGE A LA DRETA DE L'EIXAMPLE

La Dreta de l'Eixample, és un dels barris de la ciutat de Barcelona on s'han començat a produir processos d'expulsió de la població, primer per la pèrdua d'habitatges d'ús residencial, a causa la proliferació d'oficines i pels habitatges d'ús turístic, tant legals com il·legals<sup>1</sup>, i després per l'expulsió dels veïns i veïnes com a conseqüència del que coneixem com a “desnonaments invisibles” per no poder fer front a l'increment desmesurat del lloguer a l'hora de la renovació del contracte<sup>2</sup>.

Aquest fet, el desplaçament de la població, que segons algunes visions de l'economia del país, pot considerar-se com “normal” dins de l'economia del lliure mercat, s'ha vist extraordinàriament incrementat per la compra d'immobles de propietat vertical per part dels fons d'inversió i societats especulatives, veritables voltors, amb l'expulsió dels seus veïns i veïnes per reconvertir els habitatges en apartaments de luxe. No podem oblidar que segons les previsions al darrer trimestre del 2017 i primer trimestre de 2018 hi haurà un elevat percentatge de contractes que esgotaran el seu termini.

L'Ajuntament de Barcelona, el 2016 va recaptar en concepte de plusvàlua la xifra rècord de 175 milions d'euros<sup>3</sup>, amb un creixement exponencial des d'abans de la crisi (2007) del 66%, en el volum total de les transaccions immobiliàries, que dona una taxa d'especulació urbanística del 7,3% anual, molt més elevada que els interessos bancaris. La Dreta de l'Eixample es va situar el 2015 en un preu de lloguer de l'habitatge de 11,29 €/m<sup>2</sup>, és ha dir una taxa d'increment del 12,2% anual entre 2014 i 2015<sup>4</sup>. Les darreres dades del INCASOL, el preu del lloguer de l'habitatge al conjunt de l'Eixample el 2016 ha arribat a un nivell mitjà de 12,71 €/m<sup>2</sup><sup>5</sup>, la qual cosa situaria la taxa d'increment anual en el 12,6% i finalment el 2017 ja s'ha situat a un preu de 13,54 €/m<sup>2</sup><sup>6</sup>. Però el veritable increment dels lloguers es produeix amb la cancel·lació dels contractes de renda antiga, si prèviament s'ha aconseguit expulsar als veïns residents, aquests poden generar uns increments entre 50% i el 100% respecte dels lloguers anterior, quantitats que no poden ser satisfetes pels residents.

L'Associació de Veïns va detectar, només a l'àmbit de la Dreta de l'Eixample, 452 compravendes d'unitats registrals el 2016<sup>7</sup> i la presència en el mercat de 30 edificis en venda, entre 2016 i 2017. Són els que s'han localitzat a les webs de immobiliàries, i probablement estem parlant de molts més. El valor de la compra-venda a la Dreta de l'Eixample suma la quantitat de 250 milions d'euros anuals i uns 50.000 m<sup>2</sup> de sostre en venda, convertint l'habitatge en un producte de mercat especulatiu i no un dret social com diu la Constitució<sup>8</sup>. Un negoci suculent i una situació d'emergència que, com acostuma a passar amb els grans conflictes, no depèn només d'una sola raó, sinó d'un conjunt de factors encadenats:

<sup>1</sup> L'Eixample és el primer districtes amb més HUT'S de Barcelona. (HUT- habitatge d'ús turístic).

<sup>2</sup> En només un any a l'Eixample l'increment ha estat de mitja un 14%, és el districte més car de la ciutat. A la Dreta de l'Eixample el increment s'ha situat

<sup>3</sup> [http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445\\_383949.html](http://cat.elpais.com/cat/2017/03/26/catalunya/1490552445_383949.html)

<sup>4</sup> [http://www.bcn.cat/estadistica/catala/documents/barris/07\\_El\\_DretaEix\\_2016.pdf](http://www.bcn.cat/estadistica/catala/documents/barris/07_El_DretaEix_2016.pdf)

<sup>5</sup> Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. [http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques\\_publicacions/indicadors\\_estadistiques/estadistiques\\_de\\_construccio\\_i\\_mercat\\_immobiliari/mercat\\_de\\_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/](http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/)

<sup>6</sup> Evolució anual del mercat de lloguer a Barcelona. INCASOL 2017.

<sup>7</sup> Segons dades del Gabinet Tècnic de Programació Departament d'Estudis i Programació de l'Ajuntament de Barcelona, “Dades Bàsiques dels Barris 2017”.

<sup>8</sup> Constitució espanyola 1978, article 47: «Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics».

## **1.1 LA SITUACIÓ ACTUAL DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS (LAU)**

Després de les diverses reformes realitzades pels governs conservadors, l'han convertida finalment en la llei més liberal que mai ha existit, oblidant les seves funcions reguladores entre els drets dels propietaris i el dret a l'habitatge i privilegiant els interessos dels propietaris.

## **1.2 EL FENOMEN DEL TURISME MASSIU**

Malgrat la norma reguladora del Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístic (PEUAT), el fenomen del Turisme manifesta una pressió molt elevada en els preus generals dels lloguers i de la venda, a més d'incidir en la reducció del nombre d'habitatges. Actualment hi ha 13 projectes d'hotels amb llicència que han sortejat el PEUAT, només a la Dreta de l'Eixample, la qual cosa implica un increment mitjà de 2.500 llits més, situant el nombre de places hoteleres en un 66% de la població actual.

## **1.3 ELS PRIVILEGIS FISCALS**

Els privilegis fiscals concedits a les SOCIMIS, els que s'acullen a la "Visa daurada" i a altres societats patrimonials, que promocionen l'habitatge de luxe, extraient plusvàlues d'un Patrimoni que és un bé comú de tots els ciutadans, només per a ser utilitzades temporalment o simplement deixades buides a la espera d'incrementos especulatiu.

## **1.4 LA SITUACIÓ ACTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ (PGM)**

El Pla General Metropolità (PGM) i la posició del Catàleg del Patrimoni en un rang inferior, fan dels drets de remunta i dels sostres potencials de moltes de les finques de l'Eixample, un increment de la quota de beneficis, redactant Plans Especials a la mida dels promotors, que tenen com a objectiu el increment del volum original.

## **1.5 LA INEXISTÈNCIA D'UN PARC D'HABITATGE PÚBLIC**

La inexistència d'un parc d'habitatge públic i de lloguer protegit, per poder equilibrar el mercat del lloguer. El parc d'habitatge públic a Barcelona és actualment de l'1% respecte el total, lluny de quotes europees com les de Viena o Berlín, que superen el 25%, o les de Amsterdam que es situen al 50%. És una problemàtica especialment difícil en les zones consolidades de l'Eixample on no hi han solars disponibles, si no es fa gestió urbanística previsor.

## **1.6 EL VALOR PATRIMONIAL DE LA DRETA DE L'EIXAMPLE**

El valor Patrimonial de la Dreta de l'Eixample, conjunt urbanístic protegit, el converteixen en un factor d'increment del valor, amb uns rendiments econòmics molt més elevats que els interessos que pot generar actualment el capital financer, convertint-se en un valor refugi.

De tot el conjunt de les 30 finques venudes a la Dreta de l'Eixample entre 2016 i 2017, hem pogut detectar 17 edificis comprats per societats especulatives que es dediquen específicament al moobing immobiliari. En conseqüència s'han començat a manifestar conflictes d'habitatge relacionats amb la gentrificació i l'expulsió dels veïns. Els números i les dades manifesten una tendència "in crescendo" d'un problema que afecta a un dels Drets fonamentals.

L'Associació de Veïns i Veïnes de la Dreta de l'Eixample, s'ha compromès a defensar aquests drets i ajudar a presentar resistència al moobing i a la expulsió, com a únic recurs per a neutralitzar els projectes especulatiu reduint la cadena de beneficis. Emplacem als poders públics i als governs perquè intervinguin en aquesta emergència, per tal de garantir allò que diu l'article 47 de la Constitució.

## 2 ANÀLISI DE LES DADES DE L'HABITATGE DE LLOGUER AL 2018

### 2.1 LA PROBLEMÀTICA DEL LLOGUER I L'EXPULSIÓ DE LA POBLACIÓ

La Dreta de l'Eixample, barri el central de la ciutat de Barcelona i l'origen del desenvolupament de l'Eixample Cerdà, és una àrea urbana que disposa d'una estructura parcel·lària formada per 1.896 edificis dels quals 1.832 estan destinats principalment a habitatge. Aquesta estructura urbana va arribar a albergar una població de 71.594 habitants l'any 1970, a partir del qual va patir una enorme davallada de la població fins a arribar als 39.782 habitants el 2001, a causa de la implantació d'hotels, oficines, seus comercials i professionals autònoms.<sup>9</sup> A partir de l'any 2001 la població es recuperà sensiblement i s'estabilitzà amb 43.344 habitants el 2015, incrementant-se sensiblement amb les darreres dades del 2017 que donen el total de 44.246 habitants.

La població a Barcelona s'ha mantingut aparentment estable en l'última dècada, entre el 2007 i el 2016. En aquest període, però, hi han hagut molts moviments, no només d'entrades i sortides, sinó també dins de la ciutat. Aquesta nova fase que anomenem d'EXPULSIÓ de la població resident, consisteix en realitat en una substitució de les rendes més baixes per noves famílies amb rendes més altes i amb un percentatge elevat de no residents o d'inversionistes internacionals.

Els mecanismes que permeten aquesta substitució del mercat de l'habitatge poden trobar-se en les darreres modificacions de la Llei d'Arrendaments Urbans i en els avantatges fiscals concedits a les SOCIMIS i Visa Daurada per a diverses nacionalitats, un 21,5% de població estrangera el 2016<sup>10</sup> amb un creixement del 20% des del 2010, dades que incideixen directament en el mercat de l'habitatge, especialment en els edificis de propietat vertical que són els més susceptibles d'esser comprats per operadors urbanístics per exercir els privilegis legals i fiscals actuals.

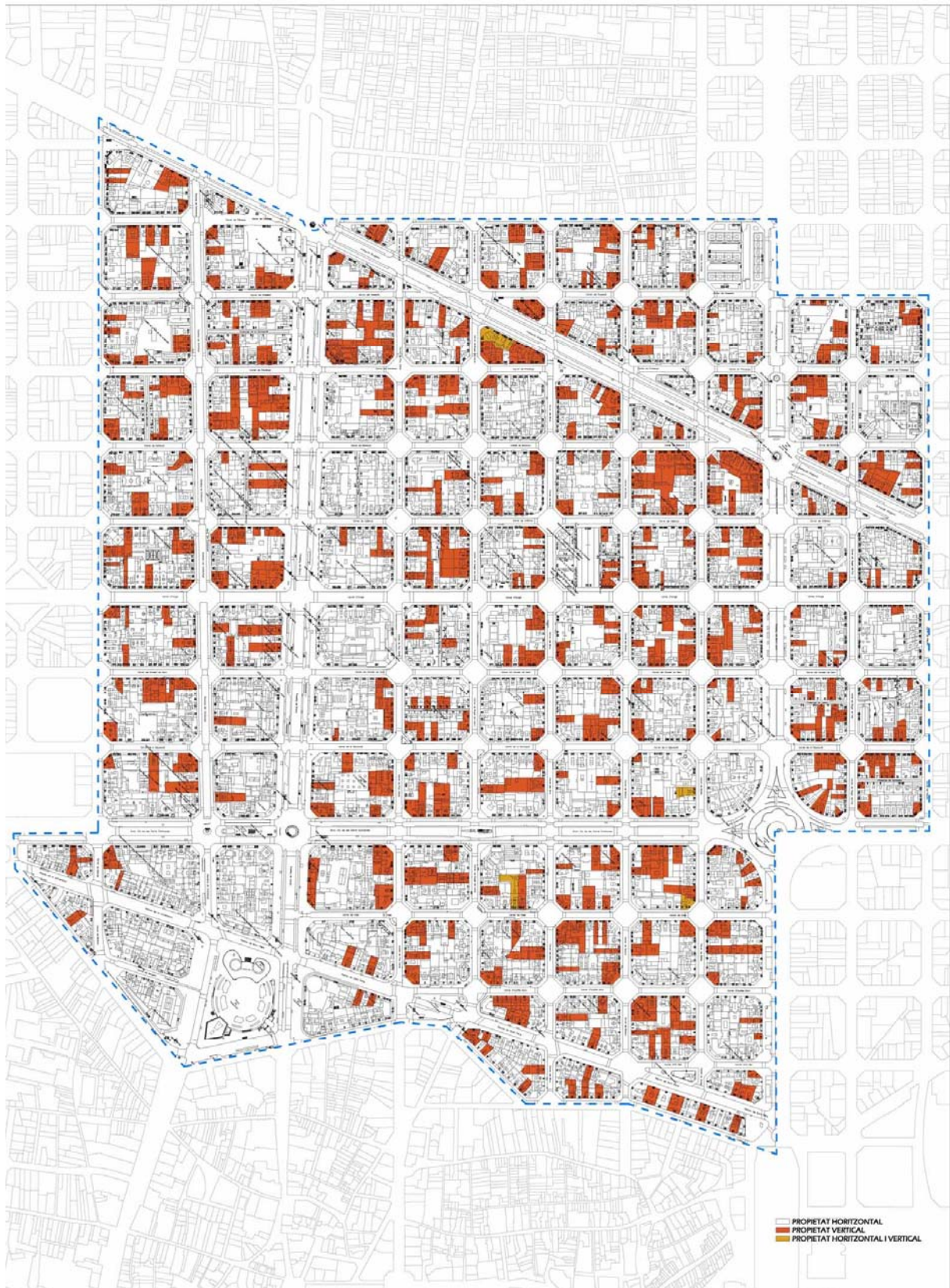
La Dreta de l'Eixample disposa de 27.085 habitatges que formen part dels 1.832 edificis destinats a habitatges, dels quals 1.225 són de propietat horitzontal i un 33%, és a dir 607, són de propietat vertical. Aquest darrer és un grup de risc que ha estat estudiat per la AVV de la Dreta de l'Eixample, el Sindicat de Llogaters i el Casal de Joves, en les diferents activitats desenvolupades per la Comissió d'Habitatge de la Dreta de l'Eixample, donant el 2018 els següents resultats:

Dades recopilades els anys 2016-17 i elaborades el 2018 per la Comissió d'Habitatge de la Dreta de l'Eixample

<b>TOTAL Edificis amb ús d'habitatge a la Dreta de l'Eixample</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.832</b>
<b>Edificis d'habitatges de propietat vertical</b>	<b>33,0 %</b>	<b>607</b>
Edificis afectats per increments de lloguer i/o compra especulativa	7,0 %	43
Edificis buits o parcialment buits i/o en obres	5,6 %	34
Edificis amb ús principal d'habitatges turístics	3,8 %	23
Edificis en mal estat de conservació	1,3 %	8
Edificis transformats en apartaments de luxe	0,5 %	3
Edificis transformats en propietat horitzontal	0,5 %	3
Edificis transformats en hotel	0,3 %	2
<b>TOTAL Edificis afectats per la crisi de l'habitatge el 2018</b>	<b>19,1 %</b>	<b>116</b>

<sup>9</sup> <http://favb.cat/observatoriveinal/ca/DretaEixample-mapa>

<sup>10</sup> Segons els Indicadors socioeconòmics de la Dreta de l'Eixample, al 2016



## DRETA DE L'EIXAMPLE

PROPIETAT VERTICAL

Esc. 1/3000

ASSOCIACIÓ DE VEÏNS DE LA DRETA DE L'EIXAMPLE



## 2.2 ELS EFECTES DEL TURISME EN EL CONJUNT DE LA POBLACIÓ

La Dreta de l'Eixample l'any 2015 disposava d'una població de 43.344 habitants, amb una presència de 89 hotels i 1.655 habitatges d'ús turístic que li permetien en temporada de plena ocupació, sumar als 43.344 habitants censats unes 26.878 places de residents temporals, que arribarien als 70.222 habitants en la hipòtesi d'una plena ocupació, incrementant en un 62% la població censada i situant-se en un 38% del total de places de residents<sup>11</sup>.

Dades de Turisme a la Dreta de l'Eixample 2015 (PEUAT)	Establiments	Número de places
Hotels	89	13.076
Hotels Apartaments	2	154
Hostals o pensions	98	1.751
Apartaments turístics	0	0
Albergs de Joventut	39	2.026
Residències d'allotjament temporal	3	1.126
Habitatges d'ús turístic	1.655	8.746
<b>TOTAL ALLOTJAMENT TURÍSTIC a la Dreta de l'Eixample</b>	<b>1.884</b>	<b>26.878</b>

Aquestes dades varen portar a l'administració municipal a aprovar el "Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la Ciutat de Barcelona", el març de 2016 (PEUAT). Malgrat la norma reguladora del PEUAT, el fenomen del Turisme es continuà manifestant amb una pressió molt elevada en els preus generals dels lloguers i de la venda, a més d'incidir en la reducció del nombre d'habitatges.

Actualment hi han 13 projectes d'hotels amb llicència que han sortejat el PEUAT per diverses causes, només a la Dreta de l'Eixample<sup>12</sup>, la qual cosa implica un increment aproximat de 2.500 places més, situant-se al 2017 el nombre de places hoteleres en 29.378 llits, és a dir una xifra que arribaria als 73.624 habitants en el cas d'una plena ocupació, incrementant un 66% de la població resident censada i situant-se en un 40% del total de places de residents. Una situació perillosa i dramàtica. Si bé és cert que un percentatge important de les recents operacions hoteleres s'han realitzat a partir de la reutilització d'antics edificis d'oficines i usos hotelers, pot avaluar-se com a mínim la pèrdua de 10 finques d'ús d'habitatge en els darrers anys i per tant una pèrdua mitjana d'uns 200 habitatges.

La proximitat al percentatge d'allotjament turístic del 50% de la població resident, és un indicador reconegut com a agent desestabilitzador en àrees urbanes denses. La incidència econòmica del turisme en un medi urbà, també segueix uns patrons prou coneguts, els d'una població flotant que no paga impostos en el país i en canvi genera despesa en serveis, espai públic i mobilitat, i en canvi es nodreix d'un mercat laboral de baixa qualitat i temporal. El seu model de consum també segueix uns patrons comercials que afecten al comerç de proximitat, amb tendència a desaparèixer substituïts per fórmules de consum ràpid, souvenirs o franquícies del comerç internacional.

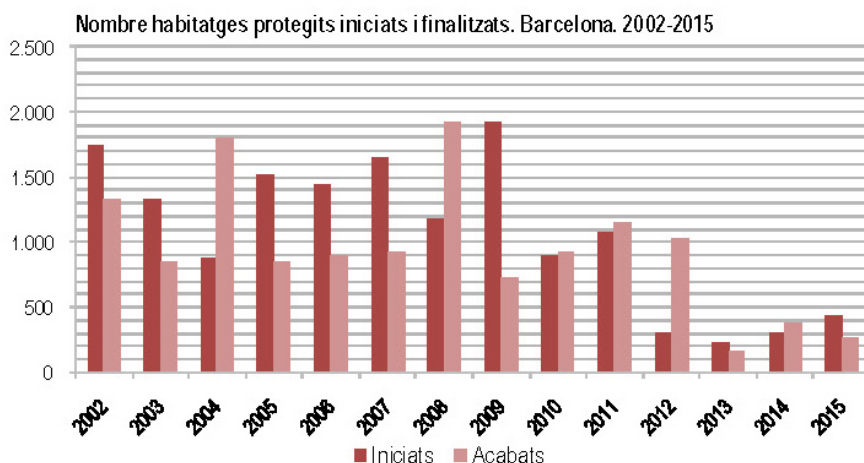
<sup>11</sup> Padró Municipal 2015-16-17, i dades del PEUAT

<sup>12</sup> <https://www.ceradosbe.com/es/alojamiento/lista-de-hoteles-proyectados-antes-de-la-moratoria-de-colau-en-bcn-13788-102.html>

### 2.3 L'HABITATGE PROTEGIT A LA DRETA DE L'EIXAMPLE

S'ha evidenciat públicament la inexistència d'un parc d'habitatge públic i de lloguer protegit al nostre país, suficient com per poder equilibrar el mercat lliure del lloguer. El parc d'habitatge públic a Barcelona és actualment de l'1% respecte el total, lluny de quotes com les de Viena o Berlín, 25-30%, o d'Amsterdam on supera el 50%. Les raons d'aquesta mancança cal buscar-les en l'absència d'una cultura política de l'habitatge públic, més dirigida a l'allotjament de baix preu pels pobres, que entesa com a política reguladora del mercat, dirigida al conjunt de la ciutat i a la població en sentit ampli.

Malauradament, a més de no existir aquesta cultura, les polítiques d'habitatge públic han estat minses i sobretot a partir de la crisi del 2010, han anat en decadència fins a convertir-se en una política marginal, exempta de coherència. Els gràfics estadístiques del Pla Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 són una mostra palpable de l'evolució i del carreró sense sortida on ens han portat unes polítiques neoliberals que en un moment determinat varen decidir abandonar la política d'habitatge protegit i vendre les reserves de sòl públic.



Pla Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

Segons les dades de la Generalitat de Catalunya, a la província de Barcelona el 2015, només s'havien construït 890 habitatges protegits. L'any 2016, l'Ajuntament de Barcelona xifrava les famílies inscrites en el Registre d'habitatge protegit a la ciutat en 29.998 sol·licituds i comptabilitzava el parc públic existent en 11.177 habitatges. Aquell mateix any, a tot l'Eixample no es disposava de cap d'habitatge protegit ni estava prevista cap promoció.

Hores d'ara, la realitat que tenim és especialment crítica. A les zones consolidades de l'Eixample central no hi han solars disponibles per a la construcció de nova planta, però tampoc hi han previsions del Pla General Metropolità, ni reserves de sòl i ni tant sols possibilitat de fer gestió urbanística en uns terminis relativament curts. Reconstruir ara una nova política d'habitatge públic i revertir els processos crítics, és una labor de 20 anys de gestió urbanística. La Llei de Mesures urgents per a afrontar l'emergència a l'Àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de 2015 i la Llei de l'Habitatge de 2007, tenen mecanismes apropiats per reiniciar les oportunitats de tempteig i retracte que preveuen, adquirint finques en el mercat secundari. En casos justificats també es possible recórrer fins i tot a la expropiació.

## 2.4 EL PAPER DEL PATRIMONI A LA DRETA DE L'EIXAMPLE

Un actiu immobiliari que incentiva el valor de la Dreta de l'Eixample està en la qualitat dels seus edificis i en la protecció que hi va establir el Catàleg del Patrimoni arquitectònic de Barcelona de 1979. Més tard, cap a 1984 es va modificar el Catàleg per definir el CONJUNT ESPECIAL DE L'EIXAMPLE, àrea delimitada pel Pla Especial del Patrimoni de l'Eixample amb un Nivell de Protecció C: Bé d'interès urbanístic, on és d'aplicació l'Ordenança de Rehabilitació i Millora de l'Eixample (articles 20 i 21 de l'Ordenança sobre Protecció del Patrimoni Arquitectònic Historicoartístic de la ciutat de Barcelona). Tanmateix el 2002 va definir també el SECTOR DE CONSERVACIÓ DE L'EIXAMPLE (Id:3211, element: 999, nivell: B), conjunt amb un Nivell de Protecció B: Bé cultural d'interès local (BCIL), sobre el qual actua la Comissió de Manteniment i Millora de l'Eixample.

Aquest conjunt de proteccions es varen establir en un context en que el negoci immobiliari havia destruït diversos edificis modernistes per simple substitució. Com es prou conegut la UNESCO va incloure les primeres peces modernistes dins del Patrimoni de la Humanitat entre 1984 i fins l'any 2000, per la qual cosa aquest elements patrimonials no podien ser entesos sense el context de l'entorn urbanístic de l'Eixample.

Aquests sistemes amb les seves diferents escales de protecció, ja no són una dificultat afegida al negoci immobiliari, sinó tot el contrari, avui és un actiu més, un factor d'increment del valor, amb uns rendiments econòmics molt més elevats que els interessos que poden generar actualment el capital financer, convertint-se en un valor refugi. Però el sistema de protecció va néixer amb una dificultat jurídica aparentment insalvable, el Pla General Metropolità (PGM) aprovat amb anterioritat el 1976, definia un sostre edificable indiferent de la volumetria de l'objecte de protecció, però sovint superior al sostre actual del Conjunt de l'Eixample.

Aquesta anomalia ha estat sempre objecte de nombrosos conflictes de Patrimoni, al fomentar el que es coneix popularment com a remuntes i diverses formes de transformar la volumetria dels edificis. Per evitar el conflictes, la política neoliberal catalana va introduir diverses modificacions de la Llei del Patrimoni Cultural del 1993 i de les Ordenances del Pla Especial de Protecció del Patrimoni<sup>13</sup>, amb l'objectiu de fer viable, per la figura d'un Planejament derivat redactat pels mateixos promotors immobiliaris, les transformacions dels edificis protegits amb els nivells A, Bé cultural d'Interès Nacional i B, Bé cultural d'interès local. Aquestes modificacions tenien un doble atractiu: Per una banda seguien mantenint el valor de l'edifici i els beneficis fiscals que d'ell emanaven, i per altra banda es beneficiaven d'un increment de sostre edificable.

Una situació que ha conduït a la desarticulació de tots els Sistemes de Protecció, a la pèrdua d'una política coherent del Patrimoni i al desinterès de l'administració en el seu paper de garant del Patrimoni. Sense cap mena de dubte, l'actual situació està a les antípodes de les polítiques patrimonials europees, tant per part de la Generalitat de Catalunya, que evita el desenvolupament dels entorns de protecció i no es capaç de desplegar l'Agència Catalana del Patrimoni, com de l'administració municipal quan dona validesa a un Planejament derivat especulatiu i densificador. També en aquest camp ens cal una modificació normativa i legislativa del Patrimoni.

<sup>13</sup> MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA MPGM PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC (2016), on a l'Article 384 diu: "Planejament derivat integral en edificis protegits: 1. Quan la intervenció en una finca protegida no es pugui ajustar estrictament a les condicions d'ordenació establertes genèricament en les Normes Urbanístiques per a cada zona, d'acord amb la qualificació corresponent, es podran redactar plans derivats de caràcter integral que incorporin el conjunt de la parcel·la..."(...)

### 3 PROPOSTES DE CANVIS LEGISLATIUS

#### 3.1 MESURES URGENTS

**Aplicar la legislació vigent**, la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, “Llei del dret a l'habitatge” i la LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de “Mesures urgents per a afrontar l'emergència a l'Àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica”, amb tot el seu potencial per poder fer polítiques socials des de la regulació del mercat immobiliari. Malgrat les suspensions d'alguns articles, les dues lleis tenen molts recursos per permetre actuar a les administracions locals i autonòmiques.

**Suspensió dels llançaments per Decret Llei**, sobre habitatges habituals, com en el seu moment es va dictar per a la problemàtica d'execucions hipotecàries, pels casos d'extinció de contracte de lloguer, sempre que no sigui per una raó legítima i proporcionada relacionada amb el incompliment per part arrendatària de les seves obligacions contractuals.

**Moratòria de cinc anys en l'extinció dels contractes de lloguer** mentre duri la tramitació i aprovació d'una Reforma de la Llei d'arrendaments Urbans (LAU), aplicable a tots els arrendataris. En el cas de compravenda d'una propietat vertical, s'evita l'estratègia especulativa per convertir ràpidament els habitatges en pisos de luxe –o turístics– que només poden comprar inversors locals o estrangers amb diner d'origen no fiscalitzable.

**Cessió immediata per part de la SAREB un mínim del 30% dels seus habitatges**, segons del pla proposat pel Síndic de Greuges, perquè el rescat de la banca es va fer amb diner públic. Habitatge públic doncs per a les necessitats de vivenda derivades de l'activitat especulativa d'inversors i bancs. Els bancs no es poden estar beneficiant d'un rescat amb diner públic quan estan concedint cada dia més hipoteques. Increment del 9,7% el 2017.

**Ratificació de la carta social europea revisada** i el protocol de reclamacions col·lectives de 1995 en aquesta legislatura, per part del govern d'Espanya, havent-se aprovat per UNANIMITAT en el Congrés dels Diputats la moció de interpel·lació urgent del Grup Parlamentari Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea.

**Modificació Legislativa urgent de l'índex de preus del lloguer per fer-lo vinculant**, de forma clara i senzilla, en base a la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, que faculti expressament a les administracions, amb caràcter temporal i en supòsits de gentrificació, via Decret o via ordenança municipal, a limitar els preus del lloguer d'acord amb un sistema d'indexació, que podria ser perfectament el ja vigent des de l'any 2017, però amb caràcter vinculant, i limitat els increments a un màxim del 20%. Aquests Índex han estat posats en pràctica a diverses ciutats europees.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Durant el Govern de François Hollande, l'Assemblea Francesa promulgà, el març del 2014, l'anomenada "Loi Alur" (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). És un text legal d'enorme complexitat, que regula moltes qüestions, entre les quals els preus dels lloguers, fixant una prohibició genèrica d'incrementos de més del 20 %. Contempla una enorme casuística, que, a la pràctica ha fet inviable la seva aplicació. Es va tractar d'implantar a París, però els Tribunals francesos han suspès transitòriament la seva aplicació. El Parlament Federal Alemany promulgà, el 2015, l'anomenada "BGBl Mietpreisbremse" o Llei de Frè dels Preus del Lloguer, que preven el seu desplegament aplicació en tres nivells o àmbits competencials : el federal, l'estatal (o sia, el de cada land) i municipal. Berlín, tenint en compte la seva doble condició d'estat (land) i ciutat, ha estat la primera ciutat en la seva aplicació, pels contractes posteriors al primer de juny de 2015, establint criteris de restricció dels increments del lloguer, que complementen els del Codi Civil alemany, que amb caràcter general ja prohibeix increments superiors al 20 % del preu mig de la zona. El seu àmbit d'aplicació està limitat a aquelles àrees o zones anomenades "tenses", o sia, sotmeses a un fort fenomen de gentrificació, d'acord amb l'ordenança estatal (GVBl) de land. Es tracta també d'un text bastant complex, amb una detallada casuística, que contempla un gran nombre d'excepcions. Aquest caràcter casuístic ha donat lloc a nombrosos conflictes, al punt que l'Audiència de Berlín ha plantejat una qüestió constitucional davant el Tribunal Constitucional Federal, per una possible violació del principi d'igualtat, a dia d'avui, pendent de resoldre's. A banda de la picaresca que també ha generat en aquelles contrades, i que no és exclusiva de les latituds mediterrànies, com la d'exigir elevades fiances o dipòsits per sotamà, segons han vingut denunciant les organitzacions i associacions de llogaters alemanys.

**Modificació puntual de la Llei d'Arrendaments urbans**, per a l'establiment d'un termini mínim de cinc anys de contracte, si es entre particulars i deu anys si l'arrendatari és una societat i de les comunicacions de NO pròrroga a un termini 2 mesos, per ambdues parts, amb les conseqüències que s'acordin en concepte de penalització.

### 3.2 PROPOSTES A MIG TERMINI

**Suspensió de les mesures legislatives de foment dels privilegis fiscals** a les SOCIMIS, Visa Daurada i Societats Patrimonials. Aquestes mesures estan en l'origen de l'expulsió de la població i la gentrificació.

**Creació d'una àrea de templeig i retracte a l'Eixample**, d'acord amb la Llei de l'Habitatge de 2007, per exercir el dret de compra preferent per a l'administració per raons d'interès públic. L'administració ha de recuperar polítiques de reserva de sòl en el planejament allà on és possible o de compra d'edificis en el mercat secundari, quan no es possible en zones consolidades.

**Prohibició de la conversió d'habitatges amb llogaters, en habitatges turístics**. El pis turístic és un ús comercial d'una vivenda, i per tant hauria de ser il·legal. La conversió en pis turístic (activitat comercial) d'un pis habitat per una família **destrueix habitatge**, un dret emparat per la Constitució i l'Estatut d'un habitatge digne a tot ciutadà. I, com demostren casos com el de Roger de Flor 209 i tantes altres finques de Barcelona, la conversió d'habitatges en pisos turístics o de luxe només porta a l'expulsió dels veïns i la consegüent gentrificació dels barris de la ciutat.

**Reforma de la Llei d'Arrendaments urbans (LAU)**, limitant els increments dels lloguers l'aplicació de l'IPC. L'habitatge és un dret, no un privilegi. No pot estar subjecte al mercat sense regular. El suposat "preu de mercat" que addueixen els propietaris per apujar lloguers i fer fora el llogaters amb rendes més baixes o moderades, és una fal·làcia. El "preu del mercat" el genera la pròpia especulació.

### 3.3 PROPOSTES A LLARG TERMINI

**Legislació d'un impost municipal, autonòmic i/o estatal sobre l'habitatge buit**. Podem citar els exemples d'Holanda i Dinamarca (països de magnituds semblants a Catalunya). Actualment el Tribunal Suprem jutja el recurs de l'Ajuntament de Barcelona després que el TSJC li va tombar l'impost sobre l'habitatge buit.

**Definició per Llei d'una Política d'Habitatge a llarg termini** que pugui superar amb continuïtat els anys dels mandats electorals, dirigida cap a la construcció d'un Parc d'habitatge públic o de protecció amb una quota superior al 20% del mercat, no destinat a la beneficència, sinó al conjunt de la població amb l'objectiu de controlar el preu del mercat, crear ciutat sostenible i evitar la gentrificació.

**Establir la regulació dels preus màxims dels arrendaments a través d'un índex estatal** que tingui en compte no només les característiques de l'habitatge sinó també el poder adquisitiu de les famílies, tal com recull la ILP que presentarà molt aviat la PAH al Congrés dels Diputats. La mesura ja existeix a ciutats com Berlín o París.