



SOS habitatge

Anàlisi de la situació de l'habitatge a
Barcelona des del moviment veïnal

Comissió d'Urbanisme de la FAVB
Lisa Marrani

Comissió d'Habitatge de la FAVB
Jaume Artigues

Voltes Cooperativa - Arquitectura i urbanisme social
Isabel Chao i Marc Fando

SOS habitatge

Anàlisi de la situació de l'habitatge a
Barcelona des del moviment veïnal

Comissió d'Urbanisme de la FAVB

Lisa Marrani

Comissió d'Habitatge de la FAVB

Jaume Artigues

Voltes Cooperativa - Arquitectura i urbanisme social

Isabel Chao i Marc Fando

Edita

Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona (FAVB)

Obradors, 6-10, baixos

08002 Barcelona

934127600

favb@favb.cat

www.favb.cat

Producció editorial

Edicions Clariana, SL

Coordinació

Gemma Martí

Disseny i maquetació

Marta Sagarra

Revisió lingüística

textos[hub]

Impressió

Imprintsa

ISBN: 978-84-09-79250-4

DL: B 22131-2025



Aquest llibre té una llicència Creative Commons
Reconeixement-NoComercial-SenseObraDerivada 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0)

Amb la col·laboració de



Presentació

"La ciutat, tal com aquí l'entenem, no es compra ni es ven; no la fan els diners ni els poders. La fa el ciutadà, perquè la seva existència està estretament lligada a l'activitat residencial, laboral, social i lúdica. El que veiem i el que reconeixem com 'la nostra ciutat' és la materialització dels records, de les experiències i de les esperances de tots els que hi han viscut, hi viuen i hi viuran més tard."

Anna Alabart

"La ciutat no es compra", Carrer, núm. 80, 2003

La lluita pel dret a l'habitatge i el combat de l'especulació estan estretament lligats a la història del moviment veïnal de la nostra ciutat. Tot just per aquestes dates, fa tres anys, celebràvem el 50è aniversari de la Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona (FAVB), recordant i posant en valor algunes de les batalles que es van donar a barris com el Carmel, la Perona, Can Clos, la Pau, Ciutat Meridiana, la Prospe, el Congrés, la Verneda, el Poblenou, les Corts, Besòs... Els conflictes amb l'Obra Sindical del Hogar, lluites diverses, mantingudes al llarg de dècades i que en alguns territoris s'estenen fins avui mateix, encara sense solució. A aquestes reivindicacions històriques hi hem de sumar des de fa anys les dinàmiques que tenen lloc al centre de la ciutat, convertit en un producte del mercat internacional que ha trencat no pocs equilibris socials i que expulsa la població local, alhora que estén la taca d'oli al conjunt de la metròpolis.

Presentar un treball com aquest és, per a la FAVB, l'oportunitat de reivindicar la necessitat que tenim les entitats socials de generar un discurs propi, autònom i independent de la baralla política. L'exercici constant i pacient d'observació de les transformacions socials i els canvis hegemònics a la ciutat, sumat a una anàlisi exhaustiva de dades, ens dota de capacitat per efectuar una diagnosi innovadora i presentar, creiem,

propostes fonamentades. No són tantes les vegades que les associacions veïnals han pogut anar més enllà de la mera reivindicació i, en aquest sentit, voldria assenyalar que aquest document i la hipòtesi que s'hi planteja volen ser un instrument d'utilitat, per a l'ús de les nostres entitats federades. Perquè no hem d'oblidar que estem tocant un dret constitucional i un dels problemes més greus del país i preocupació fonamental de la ciutadania.

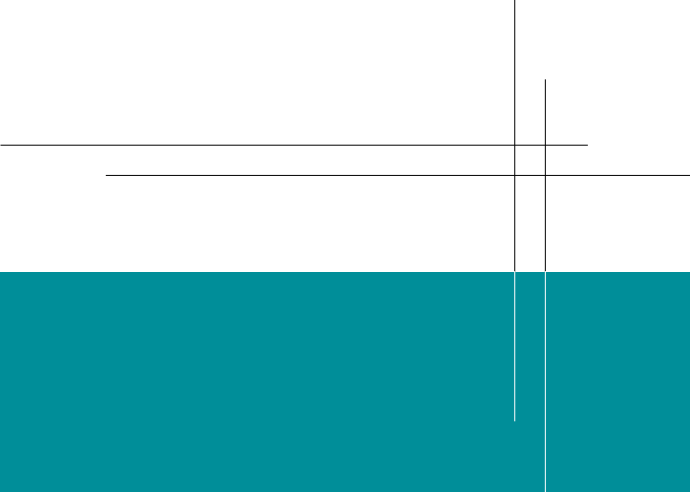
"SOS habitatge: anàlisi de la situació de l'habitatge a Barcelona des del moviment veïnal" és un treball de base, que sobrevola algunes de les hipòtesis oficials i teories construïdes des de les oficines d'estadístiques, armat en canvi sobre el territori, amb un treball de camp cooperatiu amb les diverses entitats i col·lectius vinculats a la lluita pel dret a l'habitatge. Aquest és el valor que pot aportar una entitat com la nostra, amb capacitat per enfrontar-se a un discurs sovint abonat pels interessos econòmics i la desinformació.

La crisi de l'habitatge cavalca sobre la conxorxa entre els interessos econòmics i la política, una constant a la nostra ciutat. Reivindiquem des d'aquí un espai independent i abonem la necessitat inexcusable de sostenir el pensament crític davant del pensament únic. Fem ciutat. Recuperem "la nostra ciutat". ● **Ana Menéndez**

Índex

1. CONTEXT I JUSTIFICACIÓ	6
1.1 Necessitat de l'estudi i diagnosi des del punt de vista veïnal	7
1.2 Un recorregut històric ràpid del 1974 al 2015	9
1.3 Les polítiques d'habitatge actuals	17
1.4 Dades de l'habitatge a Barcelona	23
2. L'HABITATGE PROTEGIT A BARCELONA	26
2.1 Objectius de l'anàlisi de l'habitatge protegit	27
2.2 Promocions existents d'habitatge assequible	28
2.2.1 Definició de l'habitatge assequible	28
2.2.2 Habitatges de protecció oficial a Barcelona (1994-2024)	34
2.2.3 Promocions HPO amb qualificació provisional	37
2.2.4 Distribució territorial de les promocions	38
2.3 Pèrdua d'habitatge de protecció oficial	48
2.4 Les noves àrees de planejament urbanístic	56
2.5 Escenari actual i futur	66
2.5.1 Conclusions inicials	84
3. L'ESPECULACIÓ A BARCELONA	86
3.1 Objectius	87
3.2 Introducció	87
3.3 Antecedents i context	88
3.4 Definició d'especulació	89
3.4.1 Factors que incideixen en l'especulació	90
3.5 Metodologia en la selecció de dades d'oferta d'habitatge	96
3.6 Promocions especulatives existents a Barcelona	98
3.6.1 L'especulació actual a Barcelona	100
3.6.2 Promocions segons el preu/superfície i el nombre d'habitatges	102
3.6.3 Promocions segons renda disponible	113
3.6.4 Promocions segons tipologia	118
3.6.5 Promocions segons llicències d'obres	124
3.6.6 Anàlisi de les promocions segons patrimoni	125
3.6.7 Tipologies dels operadors	132
3.6.8 Promocions segons promotors	134
3.6.9 Evolució de les vendes per districtes	138
3.6.10 Conseqüències socials de l'especulació	142

4. CONCLUSIONS	148
4.1 Especulació i cohesió social	149
4.2 Gentrificació i segregació social	152
4.3 Propostes veïnals pel dret a l'habitatge a barcelona	154
4.4 La lluita contra l'especulació	155
4.5 Habitatge social i especulació: elements del mateix problema	157
4.6 Diagnòstic des del moviment veïnal	168
4.7 Les solucions	169
4.7.1 Foment de l'habitatge assequible	170
4.7.2 Combatre l'especulació	173
4.7.3 Necessitat d'un sistema nacional d'habitatge	174
4.8 Els instruments	176
4.8.1 El paper de les associacions veïnals	176
4.8.2 Crida pel Dret a l'Habitatge	176
4.9 Una visió global en l'àmbit local	177
5. FONTS I DADES	178
5.1 Habitatge protegit i assequible	179
5.2 Especulació i gentrificació	179
5.3 Bibliografia	180
5.4 Referències	182
Context i justificació	182
L'habitatge protegit a Barcelona	184
L'especulació a Barcelona	185
Conclusions	189



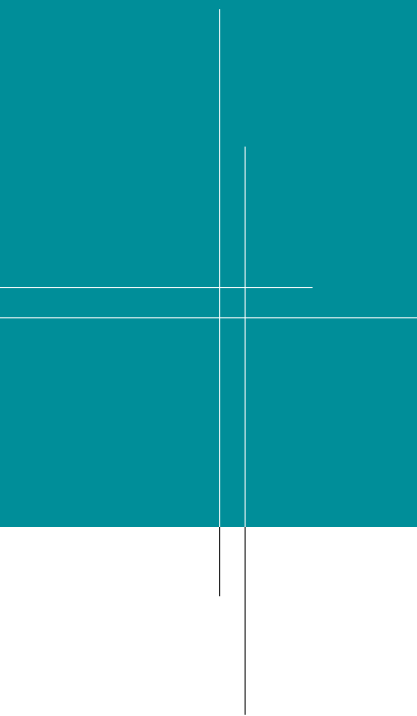
CONTEXT I JUSTIFICACIÓ

NECESSITAT DE L'ESTUDI I DIAGNOSI DES DEL PUNT DE VISTA VEÏNAL **1.1**

UN RECORREGUT HISTÒRIC RÀPID DEL 1974 AL 2015 **1.2**

LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ACTUALS **1.3**

DADES DE L'HABITATGE A BARCELONA **1.4**



1.1

Necessitat de l'estudi i diagnosi des del punt de vista veïnal

L'estudi que presentem, "SOS habitatge: anàlisi de la situació de l'habitatge a Barcelona des del moviment veïnal", vol ser una diagnosi sobre la situació de l'habitatge a la ciutat, elaborada a partir de les dades de l'Agència Catalana de l'Habitatge pel que fa a l'habitatge protegit, i a partir de les obtingudes en col·laboració amb les diverses associacions veïnals de la ciutat, d'un treball de camp i d'una recollida de dades pacient, feta a partir del territori, com un veritable observatori veïnal de l'especulació. El marc temporal de les dades s'ha delimitat entre els anys 2016 i 2024, i ha estat objecte de successives actualitzacions a causa de la velocitat de les transformacions urbanes actuals.

"SOS habitatge" està format per dos grans capítols: 1) "L'habitatge protegit a Barcelona", elaborat per la Comissió d'Urbanisme, i 2) "L'especulació a Barcelona", elaborat per la Comissió d'Habitatge. El mapatge d'ambdues anàlisis ha estat elaborat per la cooperativa Voltes. Totes dues dades tenen expressió gràfica en plànols on es pot visualitzar com l'especulació construeix els preus al centre o de manera policèntrica, i com les reserves de sòl i els nous desenvolupaments urbans destinats a habitatges de protecció oficial (HPO) i habitatges assequibles se situen fonamentalment a la perifèria de la ciutat. Aquesta situació perpetua, amb la gentrificació cap a aquestes noves àrees, la segregació social urbana.

S'ha escrit molt sobre les causes de la crisi de l'habitatge, cadascuna d'una manera més interessada que l'anterior, fins al punt que encara avui les administracions no disposen d'una diagnosi que serveixi de guia per a les noves polítiques d'habitatge. El 2019, la FAVB publicava un primer document titulat *Mesures ineludibles*,¹ on es feia referència a la complexitat de la crisi i als múltiples factors que l'havien ocasionat. Actualment, nous estudis universitaris apunten al creixement de la població com a causa principal de la crisi de l'habitatge. Tot i que les estadístiques han fet evident que el creixement s'ha produït en el conjunt de la població de Catalunya, s'ha concentrat en sectors geogràfics allunyats de l'origen de la crisi, de la capital i la seva àrea metropolitana.

La població a Barcelona no ha crescut exponencialment, sinó que, avui, els 1.732.066 habitants² l'1 de gener del 2025 no superen el nombre d'habitants que la ciutat tenia entre els anys 1970 i 1980 (1.754.900 habitants, l'any 1981)³ i queda lluny del topall màxim de persones empadronades l'any 1979, 1.906.998⁴ registrades pel Departament d'Estadística de Barcelona. Una altra visió de la causa de la crisi mencionada habitualment és la del canvi sociològic en la composició de les llars a la ciutat, una reducció de les llars a 2,47 residents per habitatge, que certament influiria si consideréssim una xifra constant i invariable dels habitatges. Però del 1981 al 2020 es van construir a Barcelona 108.570 habitatges més,⁵ fins a situar-se en els 785.757 habitatges del registre cadastral del 2021.⁶ En canvi, aquell mateix any, el cens d'habitatges censals principals donava la xifra de 671.178 de destinats a l'ús residencial de persones físiques.

És en aquesta diferència de 114.579 habitatges sense ús principal, el 17 % del parc residencial, on resideix la primera gran explicació de l'afectació a l'oferta d'habitatge per a usos no residencials. En el mateix sentit, conclou l'informe *El parc d'habitatge a la ciutat de Barcelona i Regió Metropolitana de Barcelona*, del Consell Econòmic i Social,⁷ quan diu que el creixement del nombre d'habitatges va ser

superior al creixement de la població. L'anàlisi ens porta a la pregunta: on són aquests habitatges? Avui ho podem constatar: la introducció d'usos no residencials com les activitats econòmiques, el turisme o el lloguer de temporada, però també la segona residència de luxe per al mercat internacional. La mercantilització de l'habitatge porta a la consegüent reducció de l'oferta i l'escalada de preus; en definitiva, el canònic mecanisme de l'especulació urbana, centre versus perifèria, és el responsable principal de la crisi de l'habitatge.

Tenint present l'estancament crònic de la població a Barcelona des del 2008 fins al 2022 i exceptuant un petit repunt del 2024, podem concloure que la crisi actual de l'habitatge a la ciutat no té dades que suportin el diagnòstic d'un creixement exponencial de la població que provoqui un xoc en la demanda o un dèficit en l'oferta d'habitatge, sinó que aquesta oferta, com hem vist, ha estat literalment segrestada i minvada per activitats econòmiques o especulatives que han anat substituint els habitatges habituals amb ús residencial de les

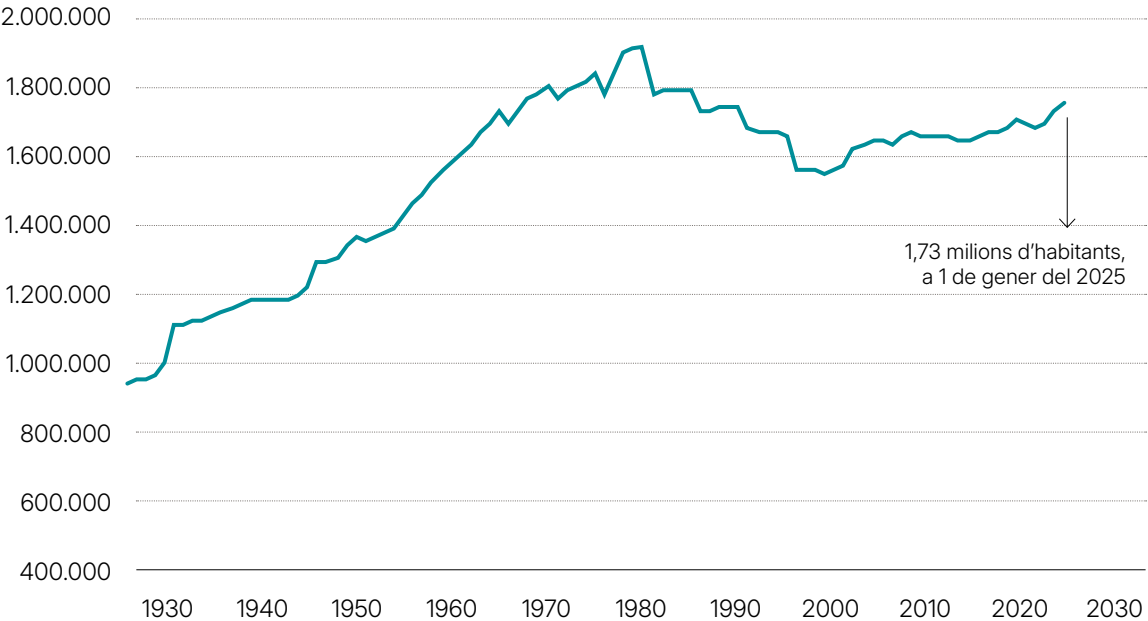
àrees centrals de la ciutat, l'espai geogràfic on es construeixen els preus.

Tot i els intents d'amagar el fenomen de l'especulació sota l'increment de la població i els diversos arguments fets a mida, estem davant d'un evident procés de gentrificació, d'expulsió a la perifèria, escrit pels poders econòmics com a full de ruta de la ciutat, tal com el podem observar de manera gràfica en els plànols d'aquesta anàlisi. El repte dels futurs governs serà: com trencar una dinàmica desestabilitzadora imposada pel mercat lliure? A la ciutat de Barcelona, la crisi de l'habitatge ha adquirit una dimensió global, un fenomen que està comportant processos d'expulsió veïnal dels barris, i que els converteix en territoris al servei dels interessos immobiliaris i financers més especulatius.

Barcelona es va situar entre els cinc principals mercats europeus amb més inversió immobiliària estrangera el primer semestre de l'any 2023, segons l'informe *Global Real Estate Capital Flows H1 2023*.⁸ Concretament, Barcelona s'ha situat com la cinquena ciutat europea amb més volum d'inversió immo-

Gràfic 1
Evolució anual
de la població
de Barcelona
1900-2025

Font: ACN article publicat
a *Diari de Barcelona*
el 31 de maig del 2025
Ajuntament de Barcelona /
Lectura del Padró municipal
d'habitants a 1/1/2025



bil·liària procedent d'altres països, amb 882,9 milions d'euros el 2023. Per davant de la capital catalana només hi ha Londres, Berlín, Manchester i Múnic.

Què té la ciutat de Barcelona, a més dels atractius climàtics o com a destí turístic, que la pugui fer tan receptiva per part dels inversors internacionals, respecte d'altres ciutats europees? Fonamentalment, uns millors privilegis fiscals, una legislació molt més laxa i favorable a convertir l'habitatge en un negoci, un patrimoni urbà i arquitectònic pendent de rehabilitació, un grau d'inseguretat residencial causada per la temporalitat dels contractes i la inexistència d'un parc públic d'habitatge que pugui competir amb el mercat privat. Un conjunt de condicions que auguren unes rendibilitats econòmiques molt superiors als rendiments tradicionals dels lloguers, dels beneficis industrials i també dels financers, gràcies a la política del Banc Central Europeu (BCE) de reducció dels tipus d'interès.

El lliurament de bona part del parc d'habitatge a l'explotació d'activitats econòmiques com els habitatges d'ús turístic, el lloguer de temporada o la simple especulació del mercat internacional ha fet reduir l'oferta, i això ha incrementat els preus de l'habitatge, sobretot els dels lloguers, que en els últims anys s'han disparat.

El preu mitjà del lloguer a Barcelona va marcar un rècord històric durant el tercer trimestre del 2024 i la mitjana es va situar en els 1.193,41 euros⁹. Això va suposar un increment interanual del 9,75 %. Un preu més alt que el salari mínim interprofessional, els 1.134 euros mensuals en 14 pagues. Pel que fa a la compravenda de l'habitatge, el tercer trimestre del 2024 a Barcelona va arribar al preu mitjà de 4.486,61 €/m²¹⁰ amb un encariment del 12 % respecte a l'any anterior. I quant als nous contractes de lloguer, es calcula que el 2017 va haver-hi 44.000 finalitzacions de contractes a la nostra ciutat, i que el 2024 en van ser 40.000 més,¹¹ la qual cosa perpetua una rotació constant dels contractes superior al 20 % anual. En conclusió, el mes de desembre del 2024, el baròmetre municipal assenyala l'habitatge com el problema principal de la ciutat.¹² ●

1.2

Un recorregut històric ràpid del 1974 al 2015

ELS ANTECEDENTS

L'encara meravellós llibre *Barcelona, ¿a dónde vas?*, de Francesc Martí i Eduard Moreno, del maig del 1974, ens explica la trama política empresarial a l'interior i exterior de l'Ajuntament de Barcelona en temps de l'alcalde Josep Maria de Porcioles i el seu successor, Enric Masó. Negocis i corrupteles que van donar com a resultat barris sencers de construccions de pèssima qualitat: Turó de la Peira, Besòs, la Pau, Ciutat Meridiana..., promocions d'habitatge de protecció oficial (HPO) que, ja sigui per iniciativa privada —Ciutat Meridiana, Turó de la Peira— o pública —per part de l'Instituto Nacional de la Vivienda, de l'Obra Sindical del Hogar (Guineueta) o del Patronato (Habitatges del Congrés Eucarístic)—, es van construir a partir del 1950 per donar allotjament a l'allau d'immigració de la postguerra. Una altra part d'aquesta immigració va derivar cap a l'autoconstrucció en llocs marginals de la ciutat (Torre Baró, Trinitat Vella) i va incrementar el fenomen del barraquisme. L'augment de la immigració procedent de totes les províncies espanyoles cap a Barcelona com a nucli industrial principal de l'Estat, i, per tant, amb possibilitat d'ofertes de treball, desbordava la capacitat de la ciutat entorn de les necessitats d'habitatge.

El règim del general Franco va anar adaptant la legislació a les necessitats dels diversos moments. Les famoses frases de José Luis de Arrese, ministre de l'Habitatge durant la dictadura, "No volem un

LA BARCELONA DE POSTGUERRA VA DEIXAR PAS A LA BARCELONA DEL 'DESARROLLISMO'

país de proletaris, sinó de propietaris" i "De la renda limitada passem a l'ideal de la venda limitada", van ser pronunciades en l'homenatge que li van retre els agents de la propietat immobiliària el 1959. El discurs d'Arrese plantejava els dos eixos ideològics de la Falange: l'estat patriarcal protector propi de la concepció catòlica de la família i la creença en la propietat com a moderadora de conflictes socials. Però també enuncitava l'esdevenir del nou temps, per al qual necessitava la inversió i implicació dels agents, no per un ideal ètic, sinó monetari.

L'habitatge de protecció en venda diferida (lletres o pagarés) ja era possible des de finals dels anys quaranta. El 1946 ja s'havia aprovat la Ley de Arrendamientos Urbanos i va aparèixer com una modificació d'aquesta, el 1948, la possibilitat de la venda. La dictadura necessitava la implicació dels actors privats en la reconstrucció de la ciutat, que seria afermada amb subvencions de fins al 60 % del valor del pis. La Barcelona de postguerra va deixar pas a la Barcelona del *desarrollismo*, les imatges fixes del qual, més eloqüents, continuen sent els polígons d'habitatges. El 1960, la Llei de la propietat horitzontal, per la qual dins del mateix edifici es podria subdividir la propietat, va servir per expandir el mercat del crèdit hipotecari a través de l'endeutament de la classe mitjana. No és d'estranyar que en el tercer Pla d'habitatge del 1960 al 1976, la línia d'acció de caràcter més social, entorn de la renda limitada (en superfície i renda) fos comparativament poc utilitzada en relació amb aquella altra que permetia major flexibilitat i productes de venda diferida en el temps i amortitzacions mensuals.

Malgrat una certa obertura econòmica, la falta de materials portava a solucions de baixa qualitat (ciment, acer...) utilitzades sense escrúpols per part

de sectors econòmics lligats a la construcció: immobiliàries, la banca en les seves aportacions al finançament i l'entramat polític empresarial d'interessos dibuixat al llibre de Martí i Moreno del 1974. Dos mesos abans de la publicació del llibre era executat Salvador Puig Antich, i l'entramat continuava rondant al voltant dels despatxos en l'alcaldia d'Enric Masó.

Els barris perifèrics es van construir, però no es van urbanitzar les perifèries, que eren nínxols de pisos sense equipaments —en molts casos, essencials—, amb dificultats de transport públic, sense places... Van ser aquestes necessitats al voltant de la mala urbanització i la manca d'equipaments socials que van impulsar el naixement de les associacions de veïns i de la Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona (FAVB) a partir del 1972.

El 14 de juliol del 1976 es va aprovar definitivament el Pla General Metropolità (PGM), amb l'alcaldia de Joaquim Viola. El debat i la reflexió al voltant d'aquest pla es van instruir entre les últimes fases del franquisme i la incertesa política dels avatars de la Transició a la democràcia. El dictador havia mort el mes de novembre del 1975. Adolfo Suárez acabava de ser nomenat president del Govern per designació directa del rei Joan Carles. La legalització del PSOE i el PCE es va produir el febrer del 1977. La matança dels advocats laboralistes d'Atocha, el maig del mateix any. La Constitució espanyola, a la fi del 1978. Les primeres eleccions municipals democràtiques després de la Guerra Civil van ser el 3 d'abril del 1979.

El PGM i la seva normativa han formalitzat l'ordenació del territori i els seus usos fins al dia d'avui. El fet que bona part dels actors de la seva redacció acabessin formant part posteriorment dels equips tècnics que es van encarregar de l'execució per part d'una administració ja democràtica, i l'obtenció per part de l'associacionisme veïnal d'avenços importants, sobretot en termes d'equipaments, va crear un sentiment de confortabilitat, en detriment d'una visió més social i crítica, sobretot en termes de polítiques d'habitatge. Era la clarificació d'un tauler de joc per a lluites futures, però tam-

bé un tauler de projecció de les bases intocables del règim. El PGM consolidava, amb la zonificació, no solament la ubicació dels usos, sinó també les ubicacions de rendes, a conseqüència del seu desenvolupament.

El PGM estava pensat (i continua així) per a la reproducció de la propietat privada fins a l'esgotament del sòl. Encara avui es defensa el seu esperit modern, però hi faltava alguna cosa essencial per ser-ho: la democràcia, que hauria servit de substrat per a noves idees i contrastos. No ha estat la modernitat del PGM sinó l'acció democràtica el que ha permès una reinterpretació mitjançant contínues modificacions d'un instrument que no era neutre. Tampoc es va produir la ruptura en termes de concepció urbana de la ciutat. El concepte de l'espai per a les necessitats socials i, per tant, les necessitats d'habitatge, estava cobert per la infinita construcció d'habitatges en propietat, diferida o sense diferir.

La Constitució espanyola arriba el 1978, i situa dins del capítol 1, a l'article 47, el dret a l'habitatge, relegat a la posició dels principis rectors de la política econòmica i social, però fora dels drets fonamentals. Aquesta ubicació de grau ha determinat el fracàs de l'acció de les institucions en les polítiques d'habitatge. L'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat el desembre del 1979, fa esment del dret a l'habitatge en l'article 26, dintre del capítol 1 de "Drets i deures en l'àmbit civil i social".

DE LES ELECCIONS MUNICIPALS DEL 1979 AL 1986 (DESIGNACIÓ DELS JOCS OLÍMPICS)

La crisi econòmica a l'albor de l'increment dels preus del petroli dels anys 1979-82 va fer augmentar considerablement els costos de construcció. La democràcia recentment estrenada va afegir al sector immobiliari i en altres sectors econòmics certa inseguretat respecte de les regles de joc possibles en el futur. A Barcelona, la suma de vots de socialistes i comunistes (PSC/PSOE i PSUC) va reforçar aquesta sensació, augmentada per la força de les associacions de veïns i l'entrada al consistori de regidors provinents de l'associacionisme veïnal.

La fi de l'HPO de construcció privada i les limitacions de la construcció pública

La política d'habitatge en els primers moments de la Transició a la democràcia fa referència a accions petites i concretes i s'exerceix des dels escenaris previs de la legislació franquista. La continuïtat quedava definida en el quadre d'habitatge HPO lliure i públic des del 1978 fins al 1996.

El 1978 van aparèixer polítiques estatals de tímida regulació del mercat (Reial decret llei 31/78 del 31 d'octubre, de política d'habitatges de protecció oficial) amb la introducció dels mòduls ponderats, que encara s'apliquen avui, però, com expressa Joan Ràfols,¹³ la protecció oficial necessitava un marc d'ajuda econòmica, financera i fiscal apropiat.

La transformació i liberalització dels arrendaments

El Reial decret llei 2/1985,¹⁴ conegut com a "Llei Boyer" aprova la supressió de la pròrroga forçosa, o, per dir-ho d'una altra manera, del contracte indefinit, i l'actualització anual dels lloguers. Va ser la pressió dels rendistes i la de les mateixes administracions, en la seva qualitat de tals, la causa de les mesures liberalitzadores.

DES DE LA DESIGNACIÓ DELS JOCS OLÍMPICS FINS AL PLA ESTRATÈGIC BARCELONA 2000

La designació de Barcelona el 1986 com a seu olímpica per al 1992 i el Pla Estratègic Barcelona 2000 van ser construccions tecnocràtiques que van implicar els sectors econòmics de la ciutat: empresaris, sindicats, col·legis professionals, advocats, arquitectes..., i van excloure'n els actors socials, les gents dels barris i altres tipus de visions culturals: artistes, historiadors, antropòlegs, sociòlegs, filòsofs, educadors, sanitaris...

A mesura que avançava el temps, la col·laboració publicoprivada que s'havia iniciat sota l'hegemonia dels primers va començar a donar fruits. La creació de Promoció de Ciutat Vella, SA (PROCIVESA) al voltant de la necessitat de rehabilitació de Ciutat Vella és un exemple contradictori de difícil avaluació,

*
El quadre d'habitatge
HPO lliure i públic
es pot consultar
a la pàgina següent

Taula 1

Any	HPO privat	HPO públic	Preu taxat	Lliures	Total	% Lliures / total
1978	741	nd	-	12.195	12.936	94,27 %
1979	1.242	nd	-	11.104	12.346	89,94 %
1980	1.055	nd	-	7.058	8.113	87,00 %
1981	874	nd	-	6.129	7.003	87,52 %
1982	1.069	63	-	4.194	5.326	78,75 %
1983	1.669	419	-	2.099	4.187	50,13 %
1984	2.228	535	-	840	3.603	23,31 %
1985	2.695	257	-	622	3.574	17,40 %
1986	2.467	8	-	622	3.097	20,08 %
1987	2.110	295	-	495	2.900	17,07 %
1988	808	787	-	1.649	3.244	50,83 %
1989	221	46	-	2.095	2.362	88,70 %
1990	24	236	-	1.788	2.048	87,30 %
1991	9	639	178	1.855	2.681	69,19 %
1992	0	259	676	3.844	4.779	80,44 %
1993	1	272	1.759	2.435	4.467	54,51 %
1994	1	541	1.767	1.588	3.897	40,75 %
1995	0	264	2.402	2.377	5.043	47,13 %
1996	0	48	2.124	2.481	4.653	53,32 %

Font: Generalitat de Catalunya. Direcció General d'Arquitectura

situat entre la rehabilitació i la rentada d'imatge. Les Olimpíades i els processos de construcció d'infraestructures van comportar la implicació d'aquests actors econòmics i la substitució del pacte implícit de l'Administració amb els moviments veïnals per un altre document, el Pla Estratègic Barcelona 2000.

A través del pla es van configurar un seguit de trobades, intercanvis, favors i finançament de projectes; diversos agents es reuneixen al voltant d'una unitat d'interessos, la *nova casta barcelonina*. Entre ells, antics assistents impertèrrits dels despatxos de l'Ajuntament en temps del garrot vil, personatges blanquejats, cendrosos i alegres: Juan Antonio Samaranch, Joan Gaspart, etc. Aquest document no entra a discutir el valor dels grans esdeveniments, les repercussions dels quals pel que fa a les polítiques d'habitatge són innega-

bles; polítiques que realment no van existir com a tals en termes socials, com demostra avui la Vila Olímpica, gairebé encapçalant els preus del mercat de venda i lloguer. En això es transmutà la propaganda social de l'època sobre l'habitatge circumstancial dels esportistes.

A partir del 1990, l'habitatge de protecció de caràcter privat deixa pràcticament d'existir. A això ajudava l'etapa d'expansió econòmica iniciada el 1987 amb un increment dels preus del sòl i de l'habitatge de venda que impedia la construcció d'habitatge de protecció amb preus fixats, i la voluntat del Govern central de reduir els costos de les polítiques d'habitatge en el convenciment que el mercat en si mateix regularia els preus. A partir d'aleshores, quan parlem d'habitatge de protecció ens referim gairebé exclusivament a les inversions públiques

d'habitatge, i també a les que sorgeixen a conseqüència del planejament: modificacions del Pla General, plans especials de reforma interior i, més tard, sobrants del cinturó o de dotació.

El 1990 va aparèixer el preu taxat des de la Generalitat de Catalunya com a suposada fórmula intermèdia entre el lliure mercat i la protecció oficial, que començarà a ser efectiu sobretot a partir del 1992, com es pot observar en el quadre. El preu taxat es va convertir en poc temps en el model de protecció més usat, ja que va permetre als constructors cobrir una part de la demanda entre les rendes mitjanes o mitjanes-baixes. Així i tot, com mostra el quadre de l'esquerra, la inversió pública en habitatge de protecció oficial —tant de règim especial com general— va ser menor. El preu taxat privat va esdevenir part del percentatge del denominat “algun tipus de protecció” que va acompanyar les negociacions dels plans especials de reforma interior (PERI), modificacions del PGM i altres instruments urbanístics.

Barcelona acollia, el 1980, 1.140 barraques; una bona part dels barraquistes van ser reallotjats a poblacions limítrofes: la Mina, a Sant Adrià de Besòs, n'és un exemple. És cert que en millors condicions inicials, però traslladant els problemes socials a ciutats amb menys recursos i capacitat de resoldre'ls. El 1990 Pasqual Maragall acudia a un acte simbòlic de la fi del barraquisme a la ciutat: Barcelona estava neta per a la recepció dels atletes. La solució al barraquisme es va aplicar també a les construccions de les cases barates de Baró de Viver, que van ser substituïdes per blocs de propietat en una zona aleshores aïllada, entre el riu Besòs i el fossat ferroviari. No hem trobat cap estudi de la substitució, ni referència d'habitatge públic, que xifri els percentatges de nou habitatge públic construït sense els grans processos de substitució.

El 1991, el número 1 de la revista *Carrer* naixia amb aquesta portada: “Aluminosi. Solucions lentes i insuficients”. L'eclosió de l'aluminosi i d'altres problemes derivats de la deficient construcció dels anys cinquanta als setanta van aparèixer a gran escala. L'Ajuntament reaccionava de manera desordenada i sense una política pública planificada als proble-

mes d'infrahabitatge en blocs que sorgien. Començaven a supurar les conseqüències de la mala construcció, i no acabaran mai. Estem davant una altra necessitat substancial de polítiques públiques: la rehabilitació integral o substitució d'habitatges en mal estat, promocions de propietat de famílies de rendes baixes amb estalvis, si és que n'hi havia, que s'havien enterrat en la compra: Besòs, la Pau, etc.

DE LA BARCELONA POSTOLÍMPICA AL 2015

Les conseqüències dels Jocs Olímpics sobre les polítiques d'habitatge van ser importants, i han marcat i remarcat Barcelona també en aquest segle:

a. El desapropietament del sòl del barri de la Vila Olímpica pel que fa a la construcció d'habitatge públic.

b. La creació d'una ciutat que aposta per la competència entre les ciutats al voltant d'una marca, la marca *Barcelona*, que exposa tota la ciutat a un nou terreny de joc per a inversors de gran escala, lligat al procés de globalització.

c. L'augment exponencial de preus del sòl i dels habitatges des del moment mateix de la seva designació com a seu olímpica.

d. El relleu del sector turístic amb dos ingredients: la dualitat entre serveis avançats i els serveis lligats a una precarització del treball, exemplificada en el ram de la restauració.

El sector immobiliari i financer s'havia adonat de l'escassetat de sòl sense urbanitzar i es va llançar a comprar-ne, independentment de la qualificació urbanística. Qui controla el sòl pot condicionar el planejament futur. Són propietaris del monopoli en què es va convertint la ciutat, més acostumats que les administracions a jugar al pòquer. La iniciativa publicoprivada deixa pas a l'hegemonia del sector privat, que continuarà treballant des de la seva visió de transformació de la ciutat. El sector públic havia acabat l'esforç d'inversió extraordinària. Les mans del capital privat estaven sobre la ciutat...

La Llei 29/1994 d'arrendaments urbans establia el pacte entre les parts amb plena llibertat i amb tan sols cinc anys de pròrroga. El resultat d'aques-

ta liberalització va ser l'augment implacable de les rendes lligat als processos de pròrroga pactada. Es van establir les bases de la liquidació de la Llei d'arrendaments anterior a la Llei Boyer. Juntament amb això, la política de compra o rehabilitació integral es veu estimulada amb una desgravació del 15 %, amb un límit del 30 % de la base imposable. Entre les conseqüències, un augment exponencial de l'èxode de la població jove, que s'agreuja en cicles alcistes de més capacitat d'emancipació.

Els últims anys del segle passat va aparèixer per primera vegada una preocupació per la necessitat d'habitatge de dotació per a joves o persones grans, però el seu tractament sempre ha estat testimonial respecte a la demanda existent. El Patronat Municipal d'Habitatge va publicar, el 1997, el llibre *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*. Aquell mateix any es publicaven les conclusions i els objectius del Pla Estratègic i Social Barcelona 2000, els objectius del qual en habitatge públic seran invisibles. L'augment de la immigració en aquesta etapa de bonança econòmica va contribuir a augmentar la demanda d'habitatge i es va sumar als efectes concomitants de la ciutat marca.

Globalització i procés d'acumulació capitalista a través de la mercaderia habitatge

Des de l'arribada de Reagan a la presidència dels Estats Units i el nomenament de Thatcher com a primera ministra del Regne Unit, el neoliberalisme teoritzat per Milton Friedman i els Chicago Boys s'estableix com el nou dogma indiscutible a l'economia mundial. Lliure comerç, estat mínim, privatitzacions, reducció de la despesa pública, desregulació financera i, sobretot, reducció d'impostos als rics per donar curs a la famosa teoria del degoteig —*trickle-down economics*. Unes polítiques econòmiques que van ser àmpliament imposades a través de tècniques de psicologia social i la doctrina del xoc.

A partir dels anys vuitanta ja s'observava una pèrdua progressiva de la promoció pública d'habitatge a favor d'instruments fiscals i financers orientats a facilitar-ne l'adquisició a preus de mercat. El

període finalitza amb la crisi econòmica del període 1992-1997, precedida per una bombolla immobiliària fonamentalment de preus. Entre els anys 1998 i 2007, enmig d'un escenari caracteritzat per l'acompliment dels compromisos del Tractat de Maastricht, es produeix una davallada important dels tipus d'interès i la facilitat en la concessió de crèdits, la qual cosa condueix a la bombolla immobiliària del període 1997-2007.

En aquest context, cal situar la redacció i aprovació a Catalunya de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, la primera de l'Estat espanyol en aquesta matèria, que va tenir un caràcter innovador en reconèixer l'habitatge com un servei d'interès general i va obrir les portes a establir les condicions mínimes d'habitabilitat en el Decret 55/2009. Aquesta llei només va establir obligacions de mitjans, no de resultats, la qual cosa impedeix demandar l'Administració pública perquè un jutge exigeixi el lliurament immediat d'un allotjament. El document va néixer en el context històric d'un Govern tripartit d'esquerres just abans de l'esclat de la crisi econòmica del 2008, que en va impedir la implementació pràctica.

A banda de no tenir un desenvolupament reglamentari, la llei va ser desproveïda d'alguns dels seus aspectes més importants en successives modificacions legislatives, ja en plena crisi. Un exemple va ser la reducció dràstica de les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 55/2009, derogat per la Llei òmnibus 2012, redactada de nou pels promotors i sancionada pel Decret 141/2012.¹⁵ Però el més important a efectes de la política d'habitatge va ser la impossibilitat de substituir la política del franquisme, gràcies al fracàs històric del Pacte Nacional per l'Habitatge, que no va poder crear consens ni aportar finançament a l'habitatge públic, per la qual cosa ja no es va tornar a reunir mai més.

La crisi immobiliària i financera del 2008 i el nou cicle d'espiral especulativa a Barcelona

Els efectes del neoliberalisme econòmic es van veure reproduïts a casa nostra a través de les di-

rectives europees en la contenció de l'endeutament públic i la reducció dràstica de la despesa pública, que van conduir cap a un conjunt de transformacions transcendents del mercat de l'habitatge:

a. L'habitatge es transforma en actiu d'inversió no només per a inversors, sinó per a un ampli conjunt de la població que imita i es reconeix en les idees del que comença a conèixer-se com a *capitalisme popular* (1997-2007).

b. Des del 2003 fins al 2009 a Barcelona es van aprovar aproximadament el 50 % de les modificacions del Pla General Metropolità, el mateix que en els 27 anys anteriors; grans plans amb l'esclat dels sòls privats des d'on poder coaptar alguns aprofitaments per a habitatge públic o privat de preu taxat.

c. El Fòrum de les Cultures del 2004 avui només pot comprendre's com un intent d'epíleg en la creació de la ciutat-marca.

d. La inversió pública en habitatge és residual pel que fa als pressupostos de les administracions públiques; no obstant això, el pes de les activitats immobiliàries passa del 7,5 % al 17 % en el PIB des del 2005 fins al 2015.

Taula 2

Any	Turistes	Pernoctacions	Pernoctacions/turista
1990	1.732.902	3.795.522	2,19
2000	3.141.162	7.777.580	2,48
2015	8.303.649	17.656.329	2,13

e. El 2008, amb la crisi immobiliària, la història es retroba amb si mateixa. Barcelona comptabilitza 562 persones en barraques i assentaments als barris de Sant Martí, Montjuïc i Vallcarca.

f. L'esclat de la bombolla immobiliària el 2008 dona origen al fet que moltes persones no puguin pagar els terminis d'hipoteca, i fins i tot arriben a perdre el pis i quedar-se amb un deute elevat. El 2009 neix la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH).

g. Evolució del turisme a la ciutat: Barcelona passa dels 70.000 llits turístics el 2008 a 148.000 llits el 2015. Es produeix la instal·lació a la ciutat de molts ciutadans de l'espai Schengen en primera o segona residència.

L'evolució dels preus de venda de segona mà i el lloguer

Taula 3

Districte	Preu venda (€/m²)		Diferència 2014-2007	Preu venda (€/m²) 2016	Diferència	
	2017	2014			2016-2007	2016-2014
Ciutat Vella	4.732	3.541	-25,17	4.191	-11,43	18,36
Eixample	5.124	3.573	-30,27	4.610	-10,03	29,02
Sants	4.314	2.432	-43,63	2.897	-32,85	19,12
Les Corts	5.469	4.064	-25,69	4.756	-13,04	17,03
Sarrià - Sant Gervasi	5.755	4.010	-30,32	4.818	-16,28	20,15
Gràcia	4.718	2.882	-38,91	3.610	-23,48	25,26
Horta-Guinardó	4.088	2.277	-44,30	2.493	-39,02	9,49
Nou Barris	3.754	1.814	-51,68	1.945	-48,19	7,22
Sant Andreu	4.177	2.091	-49,94	2.328	-44,27	11,33
Sant Martí	4.505	2.972	-34,03	3.954	-12,23	33,04
Barcelona	4.732	3.067	-35,19	3.879	-18,03	26,48

“Tot es ven”, em comentava un treballador d’una oficina d’una immobiliària abans de l’esclat de la bombolla; era aproximadament el 2003. Avui (2025) hi passo per davant i els cartells amb fotos estan barrats per un “VENUT”. Hi va haver molta demanda i poc lloguer, i el preu dels lloguers superava el preu d’una hipoteca d’un habitatge de segona mà, i fins i tot de primera, com avui. El problema no era només de preus, era també d’ajudes en la fiscalitat, de seguretat familiar, fos el que fos el tipus de família, etc.

A partir de la crisi immobiliària del 2007-2008 s’inicia un increment important de la demanda d’habitatge de lloguer, sobretot en el sector més jove de la població. L’esforç de les famílies en despesa d’habitatge va passar del 16,1 % dels seus ingressos el 1981 al 34,1 % el 2001. El 2024 ja era el 43 % dels ingressos per a un habitatge de lloguer de dues habitacions; un increment que anava en paral·lel a l’augment del preu de la propietat.

La marca Barcelona ha incorporat tot el capital simbòlic col·lectiu de la ciutat als preus de venda i lloguer. Què és l’especulació? Un robatori de l’immaterial aplicat als preus? La materialització monetària del mateix immaterial? Podem, en tot cas, parlar d’una apropiació privada d’una riquesa col·lectiva, un acte que hauria de situar-se entre els delictes penals.

Taula 4
Evolució del percentatge de lloguer 1990-2021

TIPOLOGIA	Any				
	1960	1980	1991	2000	2021
Lloguer	57,70 %	46,40 %	35,60 %	28,50 %	31,10 %
Propietat	42,30 %	53,60 %	61,70 %	71,50 %	61,00 %
Altres			2,60 %		7,90 %

CONCLUSIONS

- 1. La propietat en aquesta petita història ha estat el tipus dominant de forma de tinença de l’habitatge a Barcelona.
- 2. Aquest tipus de tinença no ha estat només estimulat per la dictadura, sinó també pels diversos governs de la ciutat fins al 2015. La creença en l’autoregulació del mercat ha estat la forma ideològica de la materialització de les accions sobre l’habitatge.
- 3. Les administracions públiques no han desenvolupat cap planificació que es pugui anomenar com a tal en les polítiques d’habitatge i s’ha limitat a taponar o intentar paliar els problemes que han sorgit en aquest temps, tot i disposar d’estudis sobre aquestes necessitats.
- 4. La Generalitat, en la seva funció competencial, en cap moment ha dotat les administracions locals de recursos, i, fins a la Llei 18/2007 pel dret a l’habitatge, tampoc no havia promulgat cap legislació adequada. El Pla Territorial Sectorial d’Habitatge de Catalunya, que es va aprovar l’octubre del 2024 després de 17 anys d’ajornaments, no inclou cap compromís de finançament.
- 5. Gran part dels recursos escassos de l’Ajuntament en relació amb l’habitatge s’han hagut de dedicar a actuacions de rehabilitació o substitució d’habitatge mal construït, ajudat per altres administracions.
- 6. La creació de la marca Barcelona i les seves materialitzacions s’han traduït en un èxit publicitari; la marca ha estat comprada i és revenuda en trossos petits que incorporen tot el valor simbòlic de la ciutat en les seves porcions.
- 7. L’especulació al voltant seu s’ha materialitzat i la globalització ha ajudat a augmentar els *partners* del negoci mercantil.
- 8. La gentrificació és un subproducte de la materialització de la marca.
- 9. La crisi del 2008 reforça els moviments de resistència, que surten de la marginalitat i busquen solucions en l’habitatge buit, en les restes de la Sabre, en solars sense construir...
- 10. En tot aquest temps ningú no va pensar en l’habitatge com a dret fonamental.

● Camilo Ramos

1.3

Les polítiques d'habitatge actuals

Les eleccions municipals del 2015 van donar pas a un canvi transcendent en la direcció política de l'Ajuntament de Barcelona. Per primera vegada, una dona, Ada Colau, cap visible de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca —un dels col·lectius de lluita pel dret a l'habitatge— assolí l'alcaldia de la ciutat amb Barcelona en Comú (BComú). Aquesta nova formació política, hereva del moviment contestatari del 15-M i que va trencar el tradicional bipartidisme polític, es va haver d'enfrontar amb el pitjor dels escenaris, amb un patrimoni d'habitatge públic pràcticament inexistent i un sistema de protecció oficial destinat a la propietat i en franca decadència.¹⁶ Tot i haver guanyat les eleccions, Barcelona en Comú va assumir la governabilitat de la ciutat en minoria i, per tant, necessitada d'acords amb altres formacions, que el 2016 es van materialitzar amb el Partit dels Socialistes de Catalunya (PSC).

Els reptes eren enormes en una matèria com l'habitatge, que, per definició, té una gran complexitat. El conjunt de factors que incidien principalment sobre l'habitatge donaven una percepció molt diferent de la que hauria de ser una simple regulació del mercat del lloguer. La complexitat del problema de l'habitatge a Barcelona requeria haver d'articular un conjunt de mesures, econòmiques, jurídiques, fiscals, urbanístiques i administratives, i, finalment, implicar-hi les diverses administracions, locals, autonòmiques i de l'Estat. Una institució municipal sense competències transferides per l'Estat, a diferència de la Generalitat de Catalunya, podia

només acollir-se a les prerrogatives de la Carta Municipal, a l'exercici d'una competència delegada i amb uns recursos propis molt limitats. Ni amb un mandat municipal de quatre anys, ni amb uns quants més, n'hi hauria prou per evidenciar amb resultats tangibles un tomb radical en la política d'habitatge. Només entenent-la com a una missió a llarg termini, una nova política d'habitatge assequible seria possible.

El panorama era desolador. Després de l'aplicació de les polítiques neoliberals arreu d'Europa i d'anys de desinversió en habitatge de protecció oficial, principalment després de la crisi immobiliària del 2008, la Generalitat de Catalunya havia mantingut l'actitud de no invertir de manera directa en la ciutat de Barcelona, més enllà de les minses aportacions que ja feia al Consorci de l'Habitatge de Barcelona. El Consorci era una entitat pública de cooperació entre la Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona, creada l'any 2000 a l'empara de l'article 85 de la Carta Municipal, per dur a terme les tasques del Registre de Sol·licitants d'HPO, l'adjudicació d'habitatges per emergència social, la Borsa d'Habitatge de Lloguer o els ajuts a la rehabilitació. El 2017 l'aportació de la Generalitat no representava més que un 20 % del pressupost del Consorci, mentre que l'aportació municipal era del 80 %.¹⁷

L'activitat municipal en matèria d'habitatge havia estat canalitzada històricament a través del Patronat Municipal de l'Habitatge, una institució municipal hereva del franquisme, però que va continuar funcionant durant els primers 25 anys de la democràcia i la funció principal de la qual era la construcció d'habitatge de protecció oficial destinat majoritàriament al règim de propietat, amb una data de caducitat de la qualificació, a partir de la qual l'habitatge passava al mercat lliure.

El 2015, Barcelona només disposava de 7.500 habitatges sota gestió municipal, mentre que la resta de promocions HPO anaven perdent la qualificació. Aquest model empresarial actuava sota el principi de fer uns pocs habitatges de lloguer destinats a l'assistència social i una major quantitat de propietat, que després es venien al mercat privat, qüestió que

EL 2016, L'AUGMENT DE LA VIOLÈNCIA IMMOBILIÀRIA VA IMPULSAR LA UNITAT ANTIDESNONAMENTS

en facilitava el finançament econòmic i que tenia una clara intenció, mai confessada, de desentendre's de la gestió i el manteniment d'un parc públic i, ahora, alimentar la reactivació del mercat privat.

D'acord amb les dades del Consell General del Poder Judicial, entre el 2008 i el 2013 es van iniciar a Catalunya 98.040 procediments d'execucions hipotecàries. El 2014 les xifres de desnonaments per ordre judicial a la ciutat de Barcelona arribaven a les 3.244 unitats familiars. Per primera vegada, per iniciativa de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, la Generalitat de Catalunya va implementar la Llei 24/2015, de 29 de juliol,¹⁸ de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, per la qual cosa es van evitar a Catalunya de manera directa 4.334 desnonaments durant l'any 2015.

Un canvi d'orientació en la política d'habitatge requeria la transformació de l'antic Patronat Municipal de l'Habitatge, i amb aquest objectiu es van modificar els estatuts socials d'aquest ens públic el 23 d'octubre del 2017, amb una nova denominació: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), amb la missió d'impulsar la construcció d'un parc d'habitatge públic, gestionar el parc d'habitatge disponible i promoure polítiques d'habitatge sostenible, com la rehabilitació de pisos i edificis. La nova institució reconeixia que el mercat privat no tenia capacitat per donar resposta a la crisi de l'habitatge i resultava imprescindible que els organismes públics portessin a terme polítiques per defensar aquest dret fonamental.

La creació de l'IMHAB va comportar també la recuperació del Consell de l'Habitatge Social (CHS), creat el 2007 com a òrgan consultiu i de participació sobre la política d'habitatge a la ciutat. La re-

activació d'aquest òrgan sota noves directives va permetre la formació de grups de treball sobre totes les temàtiques que afectaven l'habitatge, sobre la construcció d'un parc públic, l'emergència social, la construcció industrialitzada o la temàtica del lloguer. Amb tot, a l'inici del mandat el pressupost municipal del 2017 destinat a urbanisme i habitatge era de només 119 milions d'euros, que, sumat al pressupost del Consorci de l'Habitatge donava un total de 162 milions d'euros, xifra que tan sols representava el 0,2 % del PIB de Barcelona del 2017.¹⁹

INNOVACIONS URBANÍSTIQUES I LEGISLATIVES

Tot i les penúries econòmiques, cal atorgar un reconeixement a l'Ajuntament dels comuns per les polítiques innovadores encetades en matèria d'habitatge, que van marcar un abans i després d'aquest mandat. Davant l'increment de casos de violència immobiliària, el 2016 es va constituir la Unitat Antidesnonaments, un equip integrat exclusivament per dones professionals que van acompanyar més de 14.000 famílies en situació de vulnerabilitat, en risc de perdre casa seva per motius econòmics, secundada per un equip de Disciplina d'Habitatge dedicat a erradicar l'assetjament immobiliari. Aquesta unitat va guanyar procediments judicials contra propietats assetjadores, i es va inspeccionar per primer cop el parc d'habitatge protegit de la ciutat. Des del punt de vista urbanístic, el 2018 va ser una fita. Es van aprovar dues eines urbanístiques fonamentals: el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT),²⁰ que va permetre aturar la pèrdua d'habitatge per noves llicències d'habitatges d'ús turístic i la resta de llits turístics al centre de la ciutat, i la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte (MPGMTR)²¹, acordada el 5 de desembre del 2018, instrument que va permetre la intervenció preferent en el mercat secundari, amb la compra de 51 finques entre els anys 2018 i 2023.

El mateix mes de desembre del 2018 també es va aprovar la Modificació del PGM del 30 % d'habitatge protegit (MPGM30%),²² un instrument pro-

mogut per un grup d'entitats socials,²³ que va establir en la ciutat consolidada que les promocions residencials de més de 600 m² de sostre construït o per construir en un solar hagin de destinar un 30 % de superfície a habitatges de protecció, tant les promocions de nova construcció com les de reforma integral. Va ser la primera urbs d'Espanya que va aprovar una norma d'aquestes característiques en la ciutat consolidada; una norma, però, que va néixer pactada amb moltes dificultats, sense suspensió de llicències d'un any com diu el reglament i amb dos anys de moratòria per no afectar negocis iniciats.²⁴

Una altra innovació fonamental va ser la de diversificar la producció d'habitatge des d'una definició més àmplia i genèrica de la mateixa Llei pel dret a l'habitatge del 2007, quan definia un parc d'habitatge assequible dirigit a tots els segments de població. Volia dir incorporar la iniciativa privada amb la integració en aquesta missió de les entitats sense ànim de lucre i noves generacions de cooperatives destinades a habitatge assequible, amb la implementació de la cessió de sòl públic i el dret de superfície. Un altre recurs innovador introduït en el mateix sentit va ser la cessió temporal de l'habitatge per a la creació d'una borsa de lloguer accessible, a canvi de complir la funció social i de millores en la seva rehabilitació.

Una nova intervenció de la Generalitat de Catalunya, aquest cop a partir de la Proposició de Llei impulsada pel Sindicat de Llogateres, va ser l'aprovació al Parlament de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.²⁵ Aquesta llei desenvolupa el que ja estava enunciat a la Llei pel dret a l'habitatge del 2007, la definició de les àrees de mercat tens, on es feia possible aplicar una contenció de les rendes a partir de la definició de l'índex de preus de la Generalitat de Catalunya. Per primera vegada a l'Estat espanyol, i en el marc estrictament autonòmic, es va definir una contenció dels preus dels lloguers.

Un segon mandat municipal de quatre anys més de Barcelona en Comú va ser possible després de les eleccions del 2019. Tot i haver perdut en vots,

amb el mateix nombre de regidors que Esquerra Republicana de Catalunya (ERC), BComú va continuar governant amb un acord amb el PSC i altres formacions polítiques. Evidentment, tots aquests canvis i aquesta activitat urbanística intensa van alterar un mercat immobiliari acostumat a unes taxes altes de beneficis, que es podien veure minvades. Per aquesta raó, les iniciatives en matèria d'habitatge van acabar generant expedients sancionadors de disciplina urbanística per incompliments²⁶ del sector empresarial i es van rebre nombrosos recursos administratius i judicials, que, units a altres matèries com les de l'espai públic i la mobilitat, van configurar, amb 17 demandes judicials, una operació de guerra jurídica o *lawfare*, que va acabar afectant el segon mandat dels comuns, ja en franca minoria, amb l'abandonament del PSC de l'acord de govern, més partidari del pacte amb els poders econòmics.

El balanç dels dos mandats va representar que la ciutat passés d'uns 7.500 habitatges sota gestió municipal el 2015 a més d'11.500 a finals del 2023, amb un increment del 50 % del parc assequible en menys de vuit anys. Però, sobretot, va representar un canvi de paradigma i una gran innovació en matèria urbanística, basada en el desenvolupament de la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya. Tot i això, les dificultats en la inversió econòmica en matèria d'habitatge i el treball en solitari van continuar consolidant el 2023 uns pressupostos amb una inversió en urbanisme i habitatge de 163 milions d'euros, que, sumada al pressupost del Consorci, donava un total de 202 milions d'euros, una xifra que continuava sense superar el 0,2 % del PIB de Barcelona del 2023.²⁷

INTERVENCIÓ DE L'ESTAT

L'habitatge es converteix en un problema d'estat quan a la capital i diverses ciutats es comencen a produir mobilitzacions per la crisi de l'habitatge. L'Estat espanyol no disposava encara de cap llei d'àmbit estatal destinada al desenvolupament del dret constitucional a l'habitatge. Algunes comunitats autònomes —Catalunya, la primera a tot l'Estat— havien elaborat la seva pròpia Llei pel dret

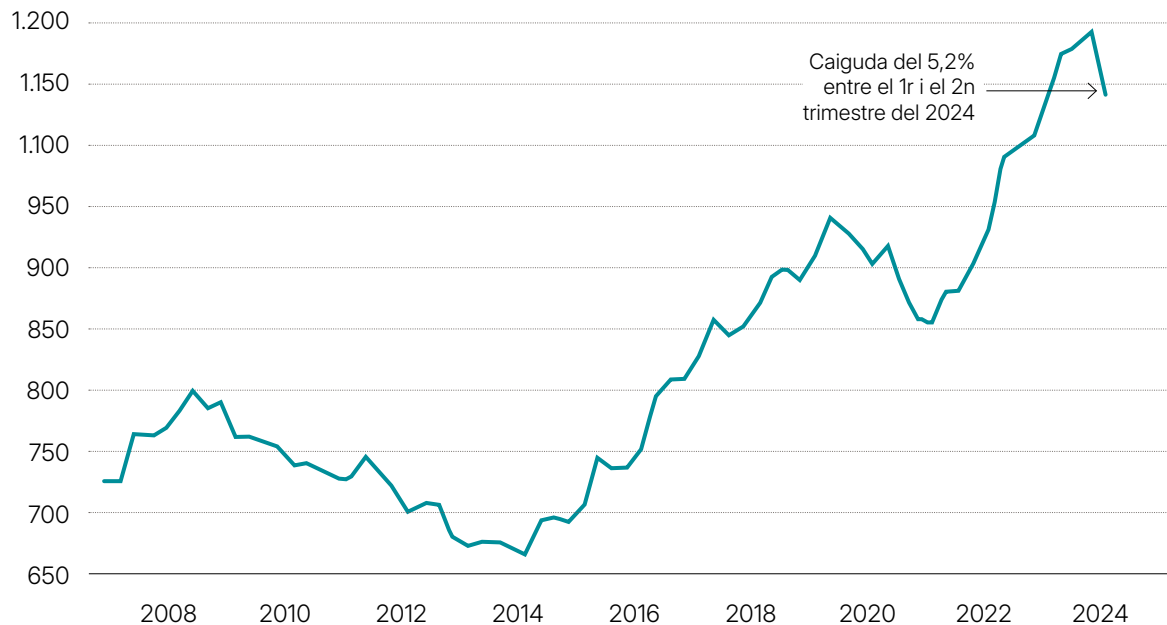
a l'habitatge el 2007. Després de l'històric fracàs de la política d'habitatge a Espanya, va néixer la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge,²⁸ la primera d'àmbit estatal que es proposava fer efectiu l'article 47 de la Constitució espanyola i introduir una nova política d'habitatge que superés el deute històric amb les futures generacions que ens van deixar el franquisme i el liberalisme econòmic posterior. Un cop fet el traspàs de competències a les comunitats autònomes, aquesta nova llei, amb una estructura basada en el precedent de la llei catalana, va representar un canvi legislatiu fonamental i una victòria de la lluita pel dret a l'habitatge. Es definien per primer cop les àrees de mercat tens i l'índex de preus de l'Estat.

El mes d'abril del 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 era 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 els

diversos mercats de l'habitatge: el de la propietat, el del lloguer de temporada, el turístic i de lloguer per habitacions, mercats que estan actualment interconnectats per una lliure mobilitat entre si i, per tant, dificulten —si no inhabiliten— la regulació dels preus i la consolidació d'una oferta estable d'habitatge de lloguer assequible.

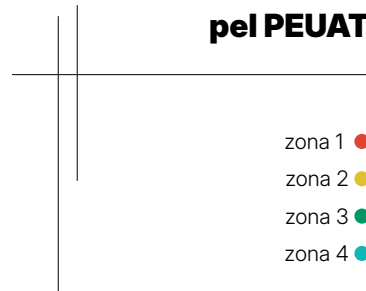
Són prou coneguts els resultats de la nova llei, que, malauradament, només s'ha començat a aplicar a Catalunya i alguna comunitat més, amb l'oposició de les comunitats governades pels partits conservadors. A Catalunya la definició de les àrees de mercat tens i l'aplicació de l'índex de preus ha donat com a resultat una contenció de les rendes dins del mercat regulat, preus que han baixat fins a un 5,2%,²⁹ mentre que els portals immobiliaris estan inundant de missatges sobre les pujades constants dels preus dels lloguers arreu de l'Estat. Aquesta contenció de preus ha generat, però, el que ja s'havia advertit: una reducció de l'oferta de l'habitatge de lloguer, ja que la llei mateixa, per les seves indefinicions, ha permès els desplaçaments dels mercats cap al lloguer de temporada, lloguer

Gràfic 2
Lloguer mitjà
del mercat
regulat a
Barcelona
2007-2024
(en euros)



Font: ACN Lloguer mitjà 2007 a 2024 (€), dades INCASOL.

Zones definides pel PEUAT



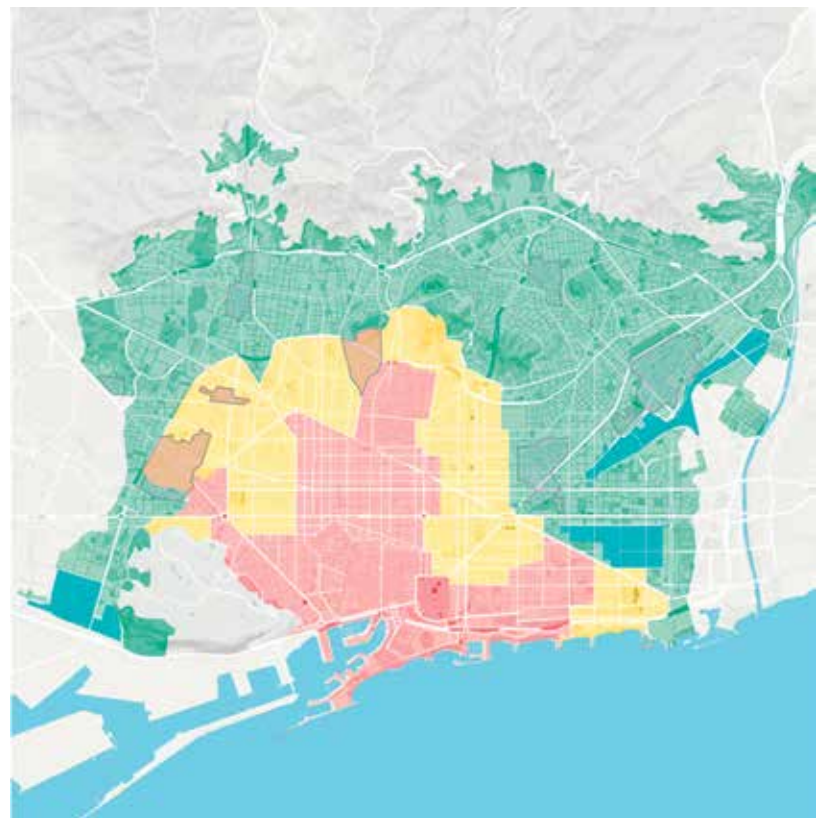
Font: <https://ja.cat/vMAmq>

per habitacions o al mercat de la propietat, i s'ha convertit en una assignatura pendent de resoldre.

UN NOU ESCENARI

Les eleccions municipals del maig de 2023, tot i que la candidatura de Xavier Trias per Barcelona (TRI-ASxBCN-CM) va obtenir més vots, van obrir un nou escenari amb un Govern del PSC. Aquest va aconseguir formar govern amb el suport dels comuns i del PP, enmig dels retrets de la resta de formacions. Però el PSC havia adquirit uns compromisos amb els poders econòmics i les elits consistents a modificar les polítiques del mandat anterior per no estar alineades amb els seus interessos. La proposta presentada per Trias per Barcelona a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Infraestructures, Mobilitat i Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona de l'1 de desembre del 2023, per modificar la normativa que requereix destinar un 30 % de les noves construccions a habitatges protegits, va ser secundada pel PSC i el PP, justificada per la manca d'impacte efectiu i la consegüent paralització del sector immobiliari.

En lloc de la vigent Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) del 30 %, la proposta suggeria ajustar la normativa segons el percentatge del districte, la ubicació de la promoció d'habitatge protegit i la densitat màxima d'habitatges. Un informe filtrat a la premsa atribuïa a la MPGM la caiguda del 30 % de les llicències d'obres i obria la porta a noves propostes més flexibles. Aquestes incloïen monetitzar l'habitatge protegit resultant, traslladar



un 30 % a altres barris propers o concentrar-los en una sola finca, així com suprimir la previsió de gran rehabilitació contemplada a la norma. És a dir, treure-hi continguts, fomentar la segregació social i deixar deseparades les àrees centrals de la ciutat on predomina la gran rehabilitació, sense cap mena de retorn social i amb la taxa d'especulació intacta.

En el mateix sentit, en una votació del dimarts 14 de novembre del 2024, l'abstenció del PSC possibilità una iniciativa de Trias per Barcelona perquè el Govern municipal modifiqués el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT). La proposta aprovada perseguia "millorar l'oferta d'allotjaments turístics de la ciutat amb projectes singulars que comportin l'augment de l'oferta turística de qualitat, que pugui aportar valor afegit a la ciutat de Barcelona sense contribuir a la seva massificació", amb projectes singulars d'allotjaments que es pu-

guin portar a terme en les zones 1 i 2 (vegeu plànol de la pàgina anterior), al centre urbà, on ara no es permet l'obertura de nous hotels. En conclusió, flexibilitzar les normes per continuar ampliant l'oferta turística, expectativa en la qual els operadors dipositaven grans esperances.

Aquesta tònica es va estendre a diversos àmbits, com la mobilitat o l'espai públic, tot i que, al final, el mateix Govern municipal va acabar reconeixent la bondat de les mesures del Govern anterior. L'anunci de la no renovació de les 10.292 llicències d'habitatges turístics de Barcelona,³⁰ després del Decret de la Generalitat que sentenciava la caducitat d'aquestes llicències en cinc anys, va ser un anunci de l'alcalde Collboni molt agosarat i un brindis al sol, ja que la responsabilitat caurà fora del seu mandat, cap al 2028. L'equip de Govern havia entès, però, el paper de l'habitatge d'ús turístic en la pèrdua de l'habitatge principal o habitual.

En canvi, amb els nivells d'especulació acumulats a Barcelona, el recurs de la compra d'habitatges per tanteig i retracte s'havia reduït un 85 % respecte al mandat anterior, i la MPGM del 30 %, que s'havia convertit en l'única mesura per contenir l'especulació sota el locaut d'un sector empresarial, fa que a dos anys de l'inici del mandat, amb promocions aturades, es continuï insistint en la necessitat de flexibilitzar-la i modificar-la per treure-li continguts i fer concessions als poders econòmics.³¹

Un nou escenari s'havia obert amb el resultat de les eleccions de Catalunya del 14 de febrer del 2021, quan Salvador Illa va accedir al Govern de la Generalitat. Tots dos, Illa i Collboni, de la mateixa formació política (del PSC), van aconseguir introduir alguns canvis en el rol institucional: una Modificació del PGM metropolità per a la regulació urbanística de l'ús d'habitatge de desembre del 2024; l'increment de la participació de la Generalitat en el Consorci de l'Habitatge de Barcelona passant, el 2024, del 20 % al 44 % —tot i que aquesta havia disminuït globalment un 29 % respecte del 2017:³² per primer cop l'Ajuntament cedia terrenys i involucrava l'INCASÒL, entitat pública competent en matèria de sòl i habitatge de la Generalitat de Catalunya, en la construcció

d'11 promocions d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície,³³ i l'anunci públic del president Salvador Illa d'una inversió de 1.100 milions d'euros anuals en quatre anys, per a la construcció de 50.000 habitatges a Catalunya.³⁴

Eren unes polítiques d'ajust de les poques disponibilitats econòmiques i de sòl públic que no es podien dur a terme sense afectar altres compromisos amb les cooperatives d'habitatge, i minvant així els convenis ESAL.³⁵ Ara bé, les polítiques es defineixen sobretot per la seva capacitat d'inversió. El pressupost municipal de Barcelona destinat a habitatge i urbanisme del 2024 no passava de 205 milions d'euros i representava només un 0,17 % del PIB de Barcelona, i les promeses de la Generalitat d'inversions de 1.100 milions anuals per a la construcció d'un parc de 50.000 habitatges assequibles no representaven més que el 0,37 % del PIB anual de Catalunya, mentre que per al Sistema Nacional de Salut estem destinant avui el 6,9 % del PIB. Finalment, l'aprovació del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, amb la missió de crear un parc d'habitatge assequible del 15 %, un mandat de la Llei del 2007, es replantejava amb 17 anys de retard, sense cap reglament d'aplicació ni cap compromís pressupostari.³⁶

En el moment de tancar aquesta edició, la crisi de l'habitatge ha fet saltar les alarmes al centre de la ciutat, a partir del conflicte de la Casa Orsola; aquesta vegada, l'Eixample es va despertar amb una catarsi, i va situar al centre d'atenció els nivells de l'especulació immobiliària que s'estan produint al nucli històric. La lluita al voltant de la defensa de la MPGM del 30 % portada a terme per les entitats socials promotores manté les espases amunt davant els poders econòmics, sense que s'hagi arribat a cap acord ni solució de compromís.

La investigació portada a terme per l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA)³⁷ ha denunciat les conseqüències nefastes que tindria la reduïda d'aquesta norma urbanística. Mentrestant, les denúncies periodístiques pels procediments practicats per l'Ajuntament de Barcelona, justificats per canvis en els procediments jurídics i sanciona-

dors, amb la caducitat dels expedients disciplinaris d'incompliment de la MPGM del 30 %, han tornat a omplir les notícies dels diaris locals.³⁸ Finalment, la gran manifestació del 5 d'abril a la plaça d'Espanya va marcar un abans i un després: tal com reconeixia Pedro Carmona, les mobilitzacions contra l'especulació el darrer any han estat el símptoma d'un canvi de paradigma,³⁹ en el qual la Declaració de Barcelona (que denunciava l'especulació i la gentrificació i que la CEAV va difondre al conjunt de l'Estat) va tenir un paper fonamental.

NOTÍCIES D'ÚLTIMA HORA

En el moment de tancar aquesta publicació a finals del 2025, fruit de les polítiques de control de rendes, la Generalitat ha registrat a Barcelona una baixada del preu del lloguer regulat en un 8,9 %, però, en conseqüència, les ofertes s'han desplaçat cap al lloguer de temporada, substituint el lloguer turístic, i cap al de la propietat en el mercat internacional. El lloguer regulat pràcticament ha desaparegut de les ofertes dels portals immobiliaris privats i el lloguer de temporada ja absorbeix gairebé el 80 % de l'oferta, símptoma inequívoc de l'enorme frau dels mercats.

També l'activitat de les administracions pel control de l'especulació sembla paralitzada. No es disposa d'estadística adient, ni de recursos per a la inspecció, i no s'apliquen sancions prou contundents. Els períodes de comercialització dels habitatges superen els dos anys, es retenen els preus i es pot parlar ja de col·lapse del mercat de l'habitatge motivat pel frau amb el lloguer de temporada. L'anunci dels fons d'inversió de treure a la venda els seus actius, no és més que una mostra que ja han conclòs que és el moment de vendre, al preu especulatiu més alt, abans que les administracions intervinguin la totalitat del mercat.

També, des de l'urbanisme de competència municipal, es podria fer una reflexió similar: el Pla General Metropolità (PGM) del 1976 i els seus instruments estan esgotats i escassegen les reserves de sòl per a zones verdes, habitatge públic o equipaments; l'administració municipal ja no exerceix l'expropiació,

ni el tanteig i el retracte, ni gestiona l'urbanisme en la ciutat consolidada, perquè es fa impossible practicar-lo quan els procediments i recursos judicials han posat els preus d'expropiació a nivell de mercat, un mercat que, d'altra banda, està cada vegada més tensionat. Aquest panorama ens acosta cada cop més a règims on els poders econòmics són els que governen directament, sense representants polítics ni intermediaris.

Finalment, el servei d'investigació del Consell de la Unió Europea va difondre el passat 22 d'octubre un informe sobre el sector de l'habitatge que evidencia que Barcelona i Madrid es troben entre les capitals europees on és més costós viure de lloguer. L'estudi alerta que els ciutadans de Barcelona i Madrid destinen el 74 % del sou a pagar el lloguer del seu habitatge. La investigació de l'autoritat europea també assenyala que, per països, el preu de l'habitatge a Espanya s'ha incrementat un 72 % l'última dècada, per sobre de la mitjana de la Unió Europea, que es troba en un 58 %. ●

1.4 Dades de l'habitatge a Barcelona

Les fonts principals utilitzades en aquest estudi són l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat), el Padró municipal de Barcelona (Barcelona Dades - Ajuntament de Barcelona) i l'Institut Nacional d'Estadística (INE). En alguns casos en què s'han detectat discrepàncies entre les diverses fonts, s'ha optat per prioritzar les dades provinents de l'Ajuntament de Barcelona. Quan aquestes dades no estan disponibles, es recorre a l'Idescat o a altres fonts oficials complementàries.

Taula 5. Evolució de la població

Població	1990	2000	2010	2020	2024
Municipi de Barcelona	1.707.286	1.496.266	1.619.337	1.664.182	1.686.208
Total àrea metropolitana	3.048.479	2.921.563	3.338.800	3.339.279	3.398.219

Fonts: Institut d'Estadística de Catalunya. <https://ja.cat/rBae>
Àrea Metropolitana de Barcelona: Informació anual de la població. <https://ja.cat/rBdqz>

Taula 6. Població per districte. Any 2025

Districte	Població (padró gener del 2025)	Superfície (ha)	Densitat bruta (hab./ha)	Densitat neta (hab./ha) 2022
Ciutat Vella	115.311	411,10	280,49	817,49
Eixample	278.209	746,40	371,24	717,55
Sants-Montjuïc	196.300	2.267,70	86,56	600,57
Les Corts	84.393	601,60	140,28	593,89
Sarrià - Sant Gervasi	153.673	1.990,90	77,9	327,66
Gràcia	127.603	418,70	304,76	454,71
Horta-Guinardó	183.009	1.195,70	153,06	740,08
Nou Barris	182.755	805,10	227,00	784,84
Sant Andreu	157.674	659,20	239,19	816,17
Sant Martí	253.139	1.038,80	243,68	735,08
TOTAL	1.732.066	10.135,20	170,90	633,20

Fonts: Població de Barcelona segons el registre del Padró municipal d'habitants a 1 de gener del 2025. <https://scur.cat/XYPMAD>
Superfície dels barris de la ciutat de Barcelona (ha), 2018. <https://scur.cat/D94L63>

Taula 7. Habitatges principals, per règim de tinença

Immoble destinat a l'ús com a residència de persones físiques a Barcelona. Any 2021

	De propietat	De lloguer	Altres formes	Total
Percentatge	61,03 %	31,05 %	7,92 %	100 %
Nombre	409.683	208.467	53.025	671.178

Font: Institut d'Estadística de Catalunya. <https://scur.cat/XFF2M3>

Taula 8. Habitatges no principals

Immoble destinat a un ús diferent del residencial a Barcelona. Any 2021

Habitatges principals	671.178
Habitatges cadastrals	785.757
Habitatges que han perdut l'ús residencial	-114.579

Font: O-HB, Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona, 2021. <https://scur.cat/DXN8HN>

Taula 9. Evolució de les dimensions mitjanes de la llar

1991	2,80 persones/habitatge
1996	2,60 persones/habitatge
2001	2,51 persones/habitatge
2011	2,34 persones/habitatge
2021	2,37 persones/habitatge (2,42)*

Font: Institut d'Estadística de Catalunya. <https://scur.cat/4EB4HL>
*Font: Diputació de Barcelona.

Taula 10. Tipologia dels habitatges

Tipologia		Dimensions	
Habitatges en edificis plurifamiliars	98 %	Habitatges grans (més de 105 m²)	25,13 %
Habitatges en edificis unifamiliars	2 %	Habitatges petits (menys de 45 m²)	3,91 %

Font: Direcció General del Cadastre, 2023. <https://scur.cat/5GFAH7>

Taula 11. Habitatges buits

Habitatges amb un consum elèctric inferior al llindar de 15 dies/any, segons l'Idescat	75.476	17,52 %
Habitatges buits registrats al RHBO	1.531	2,18 %

Font: Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, 2023. En aquest registre s'inscriuen habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposen d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació. / Font: INHM de la DIBA. <https://scur.cat/5GFAH7>

Taula 12. Oferta de lloguer de temporada als portals. 1r trimestre 2019 - 2024

Residencial de temporada (% s/temporada)	92,5 %
Turística de temporada (% s/temporada)	7,5 %
Total de temporada (% s/total)	39,6 %
Residencial permanent (% s/total)	60,04 %

Font: O-HB, a partir de les dades del portal Habitacía. <https://scur.cat/2EDKP4>

Taula 13. Places d'allotjament turístic. Any 2022

Tipologia	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Total
Habitatges d'ús turístic (HUT)	5.274 32.962 places	3.134 18.995 places	1.016 5.699 places	10 42 places	9.434 57.698 places
Establiments d'allotjament turístic (hotels, hotels apartament, hostals o pensions, apartaments turístics)	559 52.875 places	139 21.653 places	65 8.504 places	3 1.156 places	766 84.188 places
Albergs de joventut	83 7.211 places	30 1.629 places	15 1.792 places	0 0 places	128 10.632 places
Allotjaments turístics / places turístiques	5.916 93.048 places	3.303 42.277 places	1.096 15.995 places	13 1.198 places	10.326 152.518 places

Font: PEUAT, Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (en vigor el 26 de gener del 2022, BOPB). <https://scur.cat/6FE9K7>

Taula 14. Estat actual del parc d'habitatge protegit

Mitjana europea	entre 15 % i 20 %
Barcelona	2 %

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Taula 15. Objectius del parc d'habitatge protegit

	Límit temporal	Percentatge	Compliment
Objectiu de solidaritat urbana: la LDHC 2007	2027	15 %	NO
Objectiu del Pla pel Dret a l'Habitatge. Barcelona 2016-2025	2025	15 %	NO
Objectiu del Pla Territorial Sectorial Catalunya. 2024-2040	2040	15 %	----

Font: IMHAB i Generalitat de Catalunya.

Taula 16. Demanda del parc d'habitatge protegit

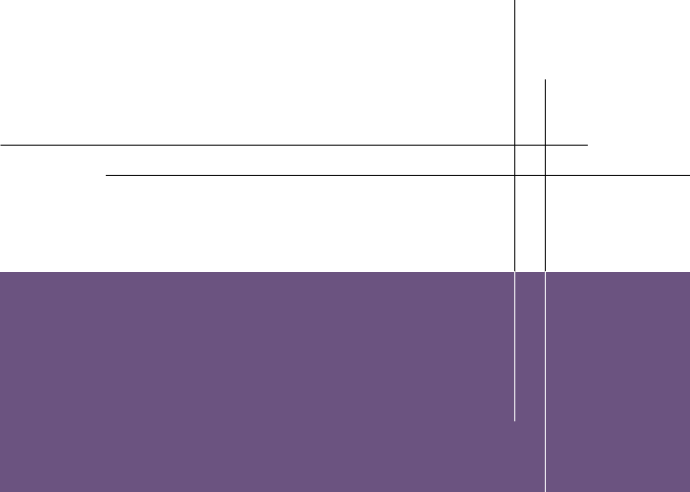
Població de Barcelona que compleix els criteris d'ingressos per accedir potencialment a un HPO	60 % de les famílies
Famílies inscrites al registre d'HPO de Barcelona (darreres dades del 2024)	41.341 llars

Font: IMHAB i Generalitat de Catalunya.

Taula 17. Mercat de l'habitatge

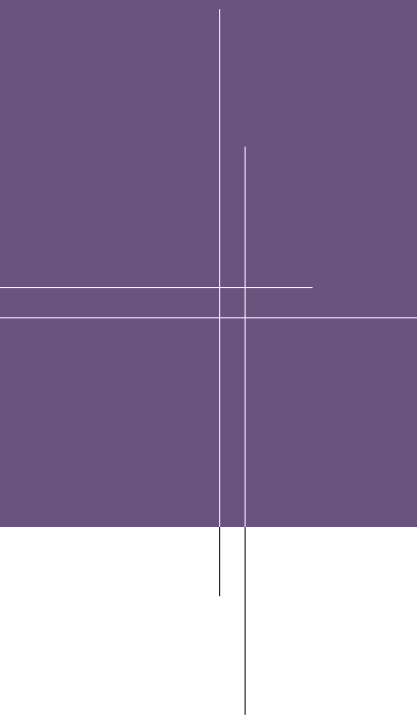
Transmissions de compravenda a Barcelona l'any 2024, segons dades de l'Ajuntament de Barcelona	15.815
Transmissions de compravenda a persones jurídiques a Barcelona l'any 2024, segons dades de l'Ajuntament de Barcelona	2.692
Transmissions de compravenda a persones físiques a Barcelona l'any 2024, segons dades de l'Ajuntament de Barcelona	13.123

Font: Ajuntament de Barcelona. <https://scur.cat/59M2HM>



L'HABITATGE PROTEGIT A BARCELONA

OBJECTIUS DE L'ANÀLISI DE L'HABITATGE PROTEGIT	2.1
PROMOCIONS EXISTENTS D'HABITATGE ASSEQUIBLE	2.2
PÈRDUA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL	2.3
LES NOVES ÀREES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	2.4
ESCENARI ACTUAL I FUTUR	2.5



2.1

Objectius de l'anàlisi de l'habitatge protegit

La recopilació i l'anàlisi de dades que expliquem a continuació intenten construir una fotografia inèdita de la situació vinculada a l'habitatge públic a Barcelona. El problema de l'accés a l'habitatge no es resol només amb la construcció de més habitatge assequible, i segurament el complex debat vinculat a l'emergència de l'habitatge no es tanca amb l'estipulació de les quantitats o els percentatges a assolir en el futur. Cal tenir en compte múltiples factors i promoure una constel·lació de solucions per atacar el problema de manera efectiva. I cal fer-ho des d'ara mateix.

Per aquest motiu, hem considerat prioritari començar a entendre alguns d'aquests elements que incideixen en el gran desequilibri, cada cop més evident, que mostra Barcelona. D'una banda, hi ha una població no propietària que no pot accedir a un habitatge digne, o que inverteix una part massa gran dels ingressos en lloguers descontrolats. També pateix dificultats per assumir els pagaments d'accés a l'habitatge una bona part de la població amb règim de propietat mitjançant hipoteca, que té problemes per arribar a final de mes. I, d'altra banda, assistim a un augment exponencial d'habitatges amb preus de luxe, destinats a satisfer les necessitats d'unes elits, a costa de l'expulsió de la comunitat resident.

Per tal d'acompanyar i ajudar les associacions veïnals en les reivindicacions en matèria d'habitat-

ge, hem volgut comprendre aquesta problemàtica des d'una visió territorial. Cal veure que la dislocació territorial a escala de ciutat del problema de l'habitatge públic situa aquest fenomen en una reflexió més àmplia, on s'interconnecten de manera inseparable diversos elements: els habitatges protegits existents i els previstos pels sectors de planejament, les operacions especulatives en finques senceres de rehabilitació i obra nova, etc.

La recopilació d'informació oficial no ha estat una tasca senzilla, atesa la dificultat d'accés a les dades públiques per part de l'Administració. Des del maig del 2024, s'han presentat set sol·licituds d'accés a la informació pública dirigides a l'Ajuntament de Barcelona i a la Generalitat de Catalunya. Algunes d'aquestes peticions no han obtingut resposta, i inicialment només es va poder accedir a les dades sobre habitatges protegits de Barcelona facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com a les dades d'habitatges amb qualificació provisional de protecció oficial per part de la Generalitat. No va ser fins al febrer del 2025 que es van poder obtenir dades detallades sobre habitatges protegits per sectors de planejament, drets de tanteig i retracte, i l'aplicació de la reserva del 30 %. Això va requerir un treball especialment complex per actualitzar i reconstruir la previsió d'habitatges protegits al municipi de Barcelona, segons els sectors de planejament fins a l'any 2024.

Fins fa poc, les úniques dades accessibles eren les contingudes en el document *L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona*,⁴⁰ publicat per l'AMB l'any 2017. L'actualització de les previsions d'HPO fins a l'1 de gener del 2024 s'ha pogut dur a terme gràcies a una tasca ingent de consulta de plans urbanístics aprovats, amb la col·laboració de les associacions veïnals dels barris i mitjançant una campanya de recopilació *in situ*.

Finalment, poc abans de la finalització d'aquest estudi, vam rebre, per part del Departament de Promoció d'Habitatge Protegit de la Gerència d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, la llista dels habitatges protegits previstos segons planejament, recopilada per l'Institut Municipal

d'Urbanisme el 31 de maig del 2024. Aquesta informació ha permès contrastar les dades prèviament recollides i completar l'estudi amb la màxima precisió.

A més de l'endarreriment d'accés a les dades públiques disponibles, hem hagut de dur a terme una feina complexa per referenciar les informacions sobre les promocions de protecció oficial existents. S'han hagut de revisar una per una les adreces per vincular-les amb les corresponents referències cadastrals, per tal d'obtenir finalment una fotografia territorial de la vigència dels habitatges de protecció oficial existents, fins ara desconeguda.

Totes les dades han estat produïdes amb la voluntat d'elaborar una diagnosi, a curt i mitjà termini, arrelada al territori. S'han fet diverses sessions amb moltes associacions veïnals de la ciutat per verificar les dades elaborades i incloure-hi els coneixements procedents dels barris.

Com a resultat de tot aquest procés de treball, s'ha generat un recull de plànols de la situació de l'habitatge social a Barcelona a escala de ciutat, de districte i de barri. Aquesta visió de conjunt és molt necessària i, probablement, avui en dia no la té cap de les administracions públiques encarregades de solucionar el problema de l'habitatge a la ciutat.

Finalment, aquest estudi respon a diverses necessitats en l'àmbit de l'habitatge social que, des de la FAVB, considerem prioritàries per poder avançar amb hipòtesis realistes:

1. Proposar una lectura de la problemàtica de l'habitatge social que tingui en compte la desqualificació futura, la previsió des dels mecanismes de planificació urbana i la seva distribució territorial.

2. Proporcionar una visió de conjunt capaç de proposar una lectura alternativa —i, fins i tot, discrepant— de les nombroses diagnosis quantitatives elaborades fins ara sobre aquesta problemàtica, i contribuir a enfocar el problema de l'accés a l'habitatge des de la visió del moviment veïnal.

3. Elaborar un document d'anàlisi ordenat i entenedor per sostenir, acompanyar i informar les entitats veïnals dels barris sobre la situació al seu territori, i ajudar-les a reforçar les seves reivindicacions.

Aquest estudi es concep com el punt de partida d'un treball amb associacions veïnals federades a la FAVB amb l'objectiu d'activar-les, empoderar-les i implicar-les en el treball al voltant de l'accés a l'habitatge.

L'anàlisi duta a terme i explicada als capítols següents confirma que el problema de l'habitatge és un problema de justícia espacial de la ciutat. Per poder garantir a tota la ciutadania una vida digna a Barcelona, no es pot consolidar la segregació històrica entre el centre i la perifèria, ni permetre mecanismes que reforcin la bretxa entre rics i pobres. ●



2.2 Promocions existents d'habitatge assequible

2.2.1 DEFINICIÓ DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Quan parlem d'habitatge assequible, a què ens referim, exactament? És important aclarir la distinció entre termes com *habitatge de protecció oficial* i *habitatge social*. El primer fa referència al règim jurídic de protecció que s'aplica a l'habitatge, mentre que el segon és una categoria específica dins dels habitatges protegits, habitualment vinculada a la titularitat pública i destinada a col·lectius amb necessitats especials.

Per poder aclarir algunes definicions clau que puguin ajudar els moviments veïnals en les seves reivindicacions, hem inserit, a continuació, un glosari amb les normatives de referència principals.

Malgrat aquests aclariments, des de la FAVB considerem que el problema de l'habitatge assequible no es resol únicament amb la construcció d'habitatges específics per a les persones excloses de les dinàmiques del mercat immobiliari actual. La veritable arrel de la crisi rau en el fet que el mateix mercat hauria de ser assequible. Per revertir aquesta situació, calen canvis legislatius profunds que limitin l'especulació i evitin continuar destinant recursos públics al benefici del sector privat, tal com s'exposa al capítol final d'aquest estudi.

El concepte d'habitatge social al nostre país s'ha utilitzat de manera recurrent com un eufemisme de l'habitatge de promoció pública destinat a les rendes baixes, associat a l'habitatge per a famílies en exclusió social i amb connotacions d'economia en la construcció. Això ha comportat que sovint s'hagin obviat experiències anteriors a la Guerra Civil que, des del cooperativisme o la promoció municipal, havien iniciat, de manera incipient, tot un camp d'actuació a l'empara de la Ley de Casas Baratas del 1911.

No va ser fins al 1939 que es va crear l'Instituto Nacional de la Vivienda, encarregat de dictar les noves directrius de política d'habitatge, el qual oferia avantatges i beneficis per a qui edificués "viviendas higiénicas de renta reducida" (denominades "viviendas protegidas" o, més comunament, "viviendas sociales"). El 1944, es va elaborar el primer Plan de Vivienda, amb un termini d'actuació de deu anys (1944-1954). El mateix any, es va aprovar la Ley de Viviendas Bonificables, que tenia com a objectiu construir habitatges per a la classe mitjana i fomentar la construcció d'iniciativa privada en règim de lloguer.

La legislació espanyola contemporània en matèria d'habitatge es defineix a partir del 1954, quan es publica la Ley de Vivienda de Renta Limitada, que diferenciava clarament un habitatge de protecció oficial dels del mercat lliure. Les successives legislacions en la matèria es refonen en la Ley de Viviendas de Protección Oficial (VPO) del 1963, que va produir una activació del sector de la construcció, i va incorporar el sector privat amb les conegudes "ajudes a la pedra", que van aportar l'accés al finançament, subvencions directes al promotor i

excepcions fiscals, la qual cosa va donar lloc a la construcció massiva de nous habitatges a Espanya entre els anys 1964 i 1976.⁴¹

Aquesta legislació va definir una política molt característica, fonamentalment destinada a la propietat, amb una caducitat fixada en determinats anys, a partir dels quals l'habitatge passava al mercat privat. La desqualificació dels HPO afecta des de les cases barates del 1922, passant per les de renda limitada del 1925, fins a les del 1954 i totes les modalitats posteriors, amb uns terminis de caducitat actualment regulats per les comunitats autònomes, que poden oscil·lar entre deu i trenta anys.

L'escàs parc públic d'habitatge de lloguer, a diferència d'altres països de l'entorn europeu, amb una mitjana del 15 % de parc públic, va permetre a les institucions desentendre's de la seva responsabilitat en la gestió i el manteniment d'un parc d'habitatge, per convertir els proletaris en propietaris i, en definitiva, que passessin a ser petits especuladors en potència.

Una de les conclusions sobre l'evolució d'aquests 40 anys de democràcia és el veritable caos i la diversitat en la definició de l'habitatge protegit. Amb cada desenvolupament urbanístic han aparegut noves definicions adaptades a les demandes de les promocions privades d'HPO o als requeriments específics de les mateixes administracions. La manca d'un Sistema Nacional de l'Habitatge ha permès aquesta proliferació, cada vegada més difícil de fiscalitzar pels organismes públics.

Han hagut de passar molts anys perquè es demostrés el fracàs rotund d'aquestes polítiques, fins i tot 40 anys de democràcia en què les administracions públiques van aplicar les mateixes receptes, fins que la crisi de l'habitatge actual va provocar un despertar dels actes de contricció dels polítics. L'Estat i les comunitats autònomes amb competències en habitatge van haver de reaccionar i recuperar polítiques fins aleshores impensables. Per aquest motiu, la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya del 2007 i, més recentment, la Ley por el Derecho a la Vivienda (LDV) del 2023, introdueixen noves definicions i conceptes amb l'objectiu d'incrementar

LA CRISI DE L'HABITATGE VA OBLIGAR ELS POLÍTICS A RECONÈIXER ELS ERRORS DEL PASSAT

l'oferta d'habitatge a preus assequibles el més ràpid possible.

A continuació es presenten les nomenclatures utilitzades per a les definicions de l'article 3 de la LDV 2023,⁴³ segons el tipus de protecció i el règim de tinença.

PER DEFINICIÓ

Habitatge protegit

L'habitatge sotmès a un règim especial per destinar-lo a residència habitual de persones amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge, tant en àmbits urbans i metropolitans com en el medi rural. A l'efecte d'aquesta llei (LDV 2023), s'estableixen les modalitats següents: habitatge social o habitatge de preu limitat.

Habitatge social: és l'habitatge de titularitat pública destinat al lloguer, cessió o qualsevol altra fórmula de tinença temporal, subjecte a limitacions de renda o de venda i destinat a persones o llars amb dificultats per accedir a un habitatge al mercat. També serà considerat habitatge social el sòl del qual sigui de titularitat pública i sobre el qual s'hagi constituït dret de superfície, concessió administrativa o negoci jurídic equivalent.

Habitatge de dotació: l'habitatge social podrà desenvolupar-se sobre terrenys qualificats urbanísticament com de dotació pública o estar comprès en edificacions o locals destinats a equipaments de titularitat pública i afectes al servei públic. L'habitatge social podrà gestionar-se de manera directa per part de les administracions públiques o entitats dependents, per entitats sense ànim de lucre amb fins socials vinculats a l'habitatge, o a través de fórmules de col·laboració publicoprivada, que siguin compatibles amb el seu caràcter.

Habitatge social d'emergència: habitatge social que estigui destinat a atendre situacions d'emergència, i oferir solució d'habitatge a curt termini i de manera temporal, amb caràcter universal i fins que es proveeixi d'un habitatge alternatiu permanent, a persones i famílies en situació de pèrdua o impossibilitat per accedir a un habitatge adequat, independentment de les seves condicions documentals i administratives.

Habitatge protegit de preu limitat: l'habitatge de titularitat pública o privada, exclosa la social o de dotació pública, subjecte a limitacions de preus de renda i tots els altres requisits que s'estableixin legalment o reglamentàriament i destinats a satisfer la necessitat d'habitatge permanent de persones o llars que tinguin dificultats per accedir a l'habitatge al mercat. L'habitatge de preu limitat serà qualificat com a tal d'acord amb el procediment establert per l'Administració pública competent.

Habitatge assequible incentivat

A efecte del que disposa aquesta llei, es considerarà com l'habitatge de titularitat privada, incloses les entitats del tercer sector i de l'economia social, al titular de les quals l'Administració competent atorga beneficis de caràcter urbanístic, fiscal o de qualsevol altre tipus, a canvi de destinar-los a residència habitual en règim de lloguer, o de qualsevol altra fórmula de tinença temporal, de persones amb un nivell d'ingressos que no els permet accedir a un habitatge a preu de mercat. Els beneficis públics que s'assignin a aquests habitatges estan vinculats a les limitacions d'ús, temporals i de preus màxims que, en cada cas, determini l'Administració competent.

A l'article 3 es defineixen també les condicions assequibles dels habitatges, d'acord amb l'esforç financer: aquelles condicions de preu de venda o lloguer que evitin un esforç financer excessiu de les llars tenint en compte els ingressos nets i les característiques particulars, considerant tant la quota hipotecària o la renda, com les despeses i subministraments bàsics que correspongui satisfer el propietari hipotecat o l'arrendatari, no havent de

superar amb caràcter general el 30 % dels ingressos de la unitat de convivència.

D'altra banda, l'article 17 fixa com a innecessària la subjecció de l'habitatge al procediment formal de qualificació com a habitatge protegit. Això no obstant, sí que està subjecta a les regles procedimentals que determini l'Administració competent per garantir el compliment de les condicions assenyalades en aquest article. A més, defineix que els habitatges assequibles incentivats podran ser de nova promoció o bé tractar-se d'habitatges ja existents, sempre que, en qualsevol cas, compleixin els requisits legalment establerts, que assegurin adequació i qualitat, i que contribueixin a afavorir la cohesió social.

PER TIPUS DE PROTECCIÓ

Habitatge de protecció oficial (HPO)

Aquesta qualificació va néixer el 1963, i va ser l'única que hi va haver durant molt de temps. Un habitatge HPO és aquell que gaudeix d'algun avantatge atorgat per una Administració pública i que, per a la seva comercialització, cal atènyer-se a certs límits de preu i està destinat a persones joves o de rendes baixes. La promoció i la construcció pot ser pública o privada. L'accessibilitat a l'HPO té com a condició que la unitat familiar ha d'estar inscrita al Registre de Sol·licitants d'HPO i complir els seus requisits.

Amb relació a la venda lliure dels habitatges de protecció oficial, aquests habitatges estan protegits normalment durant 10 o 30 anys, segons la comunitat autònoma. Sol ser necessari sol·licitar autorització a la comunitat autònoma i ajustar-se al preu màxim de venda establert si es vol vendre durant aquest període. El comprador ha de tenir en compte que l'immoble només pot servir com a domicili habitual i permanent, i que ha de comprometre's a ocupar-lo en un termini màxim de tres mesos des de l'adquisició. Finalment, cal tenir present que hi ha habitatges subjectes al règim de tanteig i retracte per part de l'Administració.

En aquest punt, la mesura proposada pel Govern de Catalunya, el Decret llei 17/2019,⁴⁴ estableix que la qualificació dels habitatges protegits serà per-

manentment vigent en els sòls que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge i en els sòls reservats per a habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic mentre pervisqui la qualificació urbanística. Cal destacar que aquesta qualificació permanent s'aplica també als habitatges protegits construïts amb anterioritat que formin part del patrimoni públic de sòl i habitatge.

Amb el traspàs de competències en matèria d'habitatge a la Generalitat de Catalunya, el Govern defineix que els habitatges amb protecció oficial són els que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a petició d'un promotor.

La normativa actual d'HPO està regulada pel Pla pel Dret a l'Habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig. Els adquirents d'habitatges amb protecció oficial l'han de destinar a residència habitual i permanent, i no el poden cedir o llogar a altres persones, excepte en situacions excepcionals i autorització prèvia de l'AHC. La protecció oficial es pot estendre a garatges i trasters, sempre que estiguin vinculats a un habitatge protegit.

Habitatge de protecció oficial de promoció pública (HPOPP)

L'habitatge de protecció oficial de promoció pública és una variant dels HPO amb la característica fonamental que el promotor és algun tipus d'organisme públic. Solen tenir un límit de superfície i, en general, la qualitat és alta.

Habitatge de protecció oficial de protecció pública (HPPP)

És un habitatge de protecció pública. A diferència dels anteriors, el paper de l'Administració és el de facilitar la construcció i la comercialització dels habitatges. Depenen de la superfície i altres condicions, i tenen preus limitats. Són de diversos tipus:

HPPB: habitatge de protecció pública bàsica.

HPPL: habitatge de protecció pública de preu limitat.

HPPA: habitatge de protecció pública per a l'arrendament.

HPPA OC: habitatge de protecció pública per a l'arrendament amb opció de compra.

HPPA OC J: habitatge de protecció pública i arrendament amb opció de compra per a joves.

HIS: habitatge d'integració social.

PER RÈGIM DE TINENÇA

Cessió de sòl

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbà o el sòl urbanitzable corresponent a un percentatge de l'aprofitament urbanístic atribuït a un conjunt de terrenys que fan els propietaris d'aquests terrenys a una Administració pública quan el planejament urbanístic atribueix a aquest sòl nous usos que generen plusvàlues immobiliàries o un augment de l'edificabilitat.

Ahora, les administracions que practiquen aquest règim de tinença poden oferir sòl a les entitats sense ànim de lucre o cooperatives adjudicatàries del sòl. Els mecanismes utilitzats per cedir un sòl són els següents:

Alienació: fa referència a la transmissió definitiva de la propietat plena del sòl.

Concessió administrativa: és el mecanisme previst habitualment per cedir temporalment sòl de domini públic o demanial, que és aquell sòl d'ús i/o servei públic. El sòl de domini públic més comú és el destinat a sistemes urbanístics, com els equipaments, entre els quals s'inclouen els allotjaments dotacionals.

Dret de superfície: és un dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació al superficiari, sense que l'Administració perdi la propietat del sòl. És el mecanisme més utilitzat en el cas dels sòls destinats a habitatge, ja que ofereix unes condicions millors al futur superficiari —en aquest cas, una cooperativa d'habitatges de cessió d'ús, pel que fa a la durada de la cessió, generalment per 75 anys prorrogables a 15 més—, la gestió de l'edifici i l'accés a finançament, alhora que permet a l'Administració pública mantenir la propietat del sòl.

La gestió del dret de superfície s'ha establert a través del conveni amb entitats socials sense ànim de lucre (ESAL) del 9 de novembre del 2021 amb

cooperatives i fundacions, pel qual es regula la cessió de sòl o finques per rehabilitar de manera directa i amb preu reduït per fer habitatge social de lloguer o cessió d'ús (cohabitatge).⁴⁵

Cessió d'ús (privat)

El Programa de Cessió d'Habitatge⁴⁶ de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona té com a missió captar habitatge privat per destinar-lo a lloguer social per a les famílies que estan en situació de perdre l'habitatge. La situació d'increment continuat de desnonaments al llarg dels anys (el 2015 van ser 1.093 unitats familiars) i el ritme insuficient de construcció d'habitatge públic (per sota del 2 %) fan necessari aquest programa; els anys 2015 i 2016 van ser una font molt important d'habitatges per a la Mesa d'Emergències.

Els habitatges incorporats al programa de cessió formen part del Fons de Lloguer Social de l'Ajuntament de Barcelona. Les persones destinatàries del programa són les sol·licitants d'habitatge per a emergències socials, perquè es troben en situació de risc d'exclusió residencial definida per part de l'Administració. Els propietaris privats reben, a canvi, un incentiu econòmic per la inclusió de l'habitatge a la borsa, una subvenció per a la rehabilitació fins a un màxim de 20.000 euros i una bonificació del 95 % en la quota líquida de l'IBI.

Cessió d'ús (cohabitatge)

És el règim de tinença de l'habitatge que impulsen les cooperatives. Els habitatges es consideren un bé d'ús, i les persones sòcies de l'entitat o cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i no de la situació del mercat immobiliari.

Quan la cessió d'ús s'estableix per un període de temps indefinit, les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure tota la vida. Això permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida propi a llarg termini amb vincles al territori. En

projectes en què la propietat del sòl o l'edifici no és de la cooperativa, públic o privat, el període de la cessió d'ús pot estar limitat. En cas dels solars públics cedits amb dret de superfície, el període és generalment de 75 anys. Alhora, les cooperatives poden exercir i incentivar l'adquisició de sòl privat per desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

MPGM del tanteig i retracte

La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat. D'acord amb el Decret llei 17/2019, han de notificar la decisió de transmetre l'habitatge les persones titulars d'habitatges ubicats en qualsevol municipi de Catalunya que s'hagin adquirit a partir del 9 d'abril del 2008.

L'Administració de la Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei pel dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

L'Ajuntament de Barcelona va impulsar i tramitar la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació al terme municipal de Barcelona, que es va aprovar en data 5 de desembre del 2018⁴⁷ i va ser publicada a efectes d'efectivitat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de 20 de desembre del 2018.

Aquesta MPGM declara la totalitat de la ciutat de Barcelona com una "àrea de tanteig i retracte" i

amplia els supòsits d'immobles subjectes (article 2) més enllà dels establerts a la Llei 18/2007. A més, l'article 7 de les normes urbanístiques de la Modificació del Pla General Metropolità de referència preveu que l'Ajuntament pugui concretar diversos aspectes procedimentals, entre altres, mitjançant l'ordenança corresponent.

L'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte a la ciutat va ser aprovada en sessió de 19 d'abril del 2023 a la Comissió de Presidència, Drets de Ciutadania, Participació i Seguretat i Prevenció per a l'aprovació inicial, per la qual els habitatges obtinguts per aquest sistema passen a tenir consideració d'habitatge de protecció oficial.

MPGM del 30 % HPP

Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (HPP) al sòl urbà consolidat de Barcelona, és a dir, allà on el planejament no tingui prevista la qualificació o la cessió de sòl per HPO.⁴⁸ La norma obliga les promocions residencials de nova planta o de gran rehabilitació de més de 600 m² a destinar un 30 % de la superfície a habitatges de protecció pública (HPP).

L'aprovació definitiva va ser signada per la Subcomissió d'Urbanisme de la Generalitat el 28 de setembre del 2018, i la norma va entrar en vigor immediatament. L'aplicació de la norma es comença a dur a terme a través de la sol·licitud de la llicència d'obres majors, en la qual s'exigeix la qualificació provisional de l'HPO. Els habitatges són gestionats pels promotors privats per destinar-los a lloguer social segons la MPGM, i també s'obre la possibilitat de passar a l'Administració per tanteig i retracte a preu HPO. ●

**EL DRET DE SUPERFÍCIE
GARANTEIX HABITATGE
ASSEQUIBLE SENSE
PERDRE SÒL PÚBLIC**

2.2.2 HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL A BARCELONA (1994-2024)

El diagnòstic dut a terme mostra que, des del 1994 fins al 2024, a Barcelona hi ha 15.956 habitatges amb qualificació definitiva de protecció oficial, agrupats en 864 promocions repartides per tota la ciutat.⁴⁹ A través de la llista a què hem tingut accés, coneixem l'any de qualificació definitiva (QD) de cada habitatge, la ubicació, el tipus de promotor, quants estan destinats a la venda i quants al lloguer, si es troben en sòl HPO i la vigència corresponent de la qualificació de protecció oficial.

Podem observar que 10.984 habitatges, corresponents al 68,8 %, han estat promoguts per promotors públics; 2.708 habitatges, és a dir, el 17 %, per promotors sense ànim de lucre (cooperatives, fundacions i altres promotors d'habitatge social), i el 14,2 %, corresponent a 2.264 habitatges, pel sector privat (gràfic 4).

Si ubiquem cada habitatge segons la referència cadastral, observem que hi ha casos molt diversos que expliquen l'estudi comparatiu entre el nombre

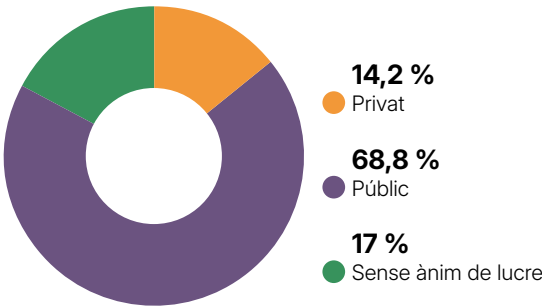
d'habitatges i el nombre de promocions. Hi ha promocions que generen la totalitat dels habitatges HPO d'un mateix bloc, i també hi ha casos en què, en una mateixa finca d'habitatge de protecció oficial, hi participen diversos agents, cadascun dels quals promou diversos habitatges.

El que s'observa és que els promotors públics, de manera tendencial, duen a terme promocions en finques senceres amb una mitjana de 26 habitatges per promoció. Els agents sense ànim de lucre també solen construir habitatges concentrats en una mateixa operació, amb una mitjana de 17 per bloc, mentre que el promotor privat duu a terme intervencions més puntuals, amb poca incidència sobre el total i amb una mitjana de 8 habitatges per promoció (taula 19).

Tenint present la demanda d'habitatge de protecció oficial recollida per l'informe de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el 31 de desembre del 2024, en què consten a Barcelona 41.091 sol·licituds inscrites al Registre de Sol·licitants d'HPO,⁵⁰ i tot i que la mateixa Agència de l'Habitatge de Catalunya, en la recopilació de la informació detallada per municipis des de l'any 2012, indica que a 31/12/2024 hi havia registrades 41.341 sol·licituds,⁵¹ es fa evident —a més de la dificultat d'accedir a una estadística fiable— que el parc d'habitatge assequible actual, amb els seus 15.956 habitatges, no té la capacitat per respondre a les necessitats de demanda que hi ha a la ciutat.

La caiguda en el nombre de sol·licitants entre els anys 2020-22, en la sèrie 2012-24, té probablement justificació en la reducció de tres a un any el termini

Gràfic 4
Tipus de promotor



Taula 18

Tipus de promotor	Habitatges	Promocions
Privat	2.264	283
Públic	10.984	422
Sense ànim de lucre	2.708	159
Total	15.956	864

Taula 19

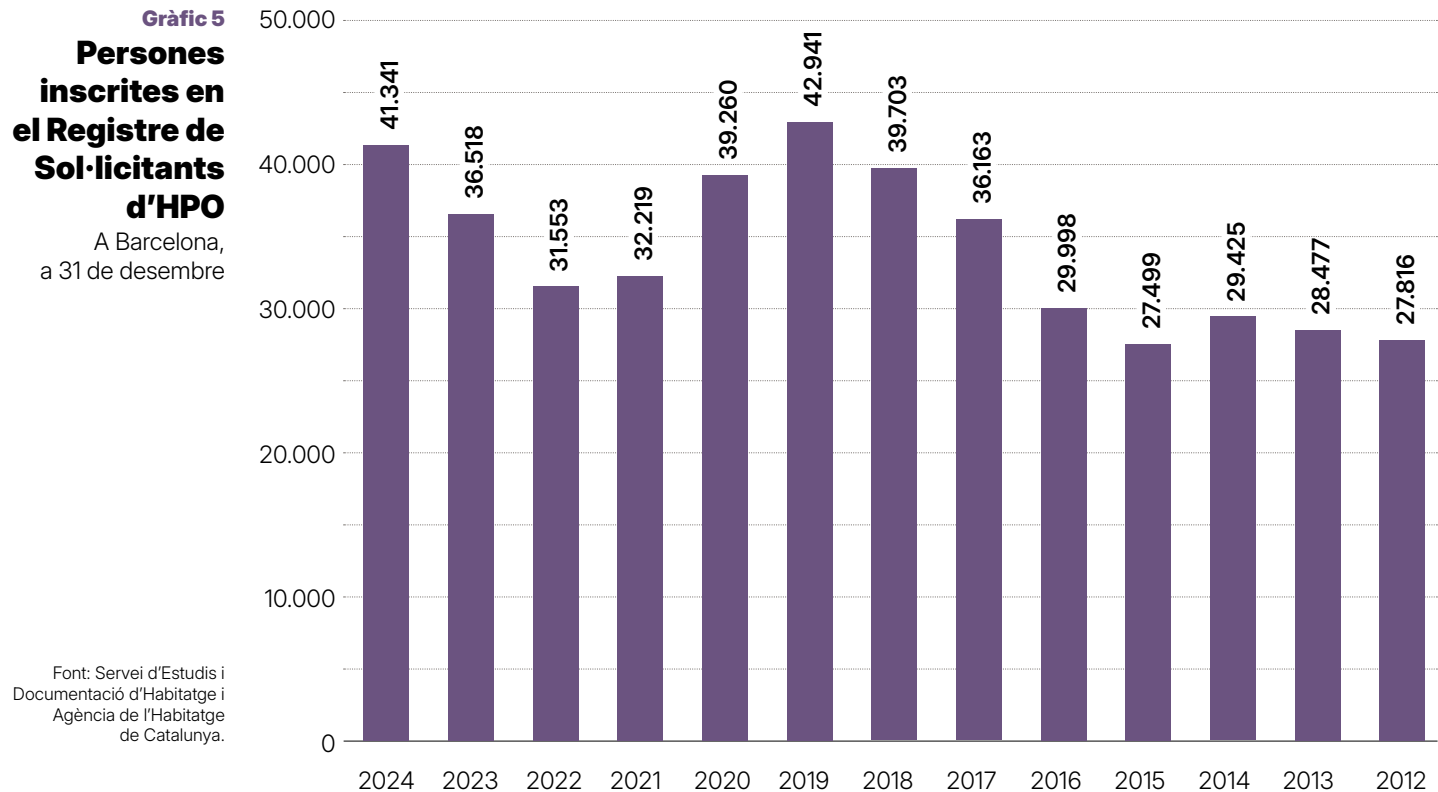
Tipus de promotor	Mitjana d'habitatges per promoció	Promocions
Privat	8	283
Públic	26	422
Sense ànim de lucre	17	159
Total		864

de vigència del registre de sol·licituds i no correspon a un decreixement real de la demanda (gràfic 5).

Analitzant el parc d'habitatge públic disponible el 2024 (15.965 habitatges: 6.123 de venda, 7.218 de lloguer, 2.615 de venda-lloguer), s'observa que gairebé la meitat dels habitatges continuen destinats exclusivament a la venda. Crida l'atenció que aquesta proporció general es confirma també en les promocions privades i s'intensifica en els promotors sense ànim de lucre, que no arriben ni

al 25 % de les seves promocions exclusivament en règim de lloguer (taula 20).

En aquests darrers trenta anys (1994-2024), dels deu promotors públics que han fet habitatges de protecció oficial a Barcelona (Adigsa, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Ajuntament de Barcelona, Consorci de la Zona Franca de Barcelona, Foment de Ciutat Vella SA, INCASÒL, Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona - IMHAB, Patronat Municipal d'Habitatge de



Taula 20

Típus de promotor	Lloguer	Venda	Venda/lloguer	Total
Privat	675	662	927	2.264
Públic	5.884	3.878	1.222	10.984
Sense ànim de lucre	659	1.583	466	2.708
Total	7.218	6.123	2.615	15.956

Taula 21

Promotor públic	Lloguer	Venda	Venda/lloguer	Total
ADIGSA	0	5	0	5
Agència de l'Habitatge de Catalunya	0	1	0	1
Ajuntament de Barcelona	8	0	36	44
Consorci de la Zona Franca de Barcelona	0	0	146	146
Foment de Ciutat Vella, SA	4	0	0	4
INCASÒL (Institut Català del Sòl)	1.192	533	56	1.781
IMHAB (Institut Municipal de l'Habitatge)	2.502	1.849	984	5.335
Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona	1.279	230	0	1.509
Promoció de Ciutat Vella, SA	25	12	0	37
REGESA	874	1.248	0	2.122
Total	5.884	3.878	1.222	10.984

Barcelona, REGESA, Promoció Ciutat Vella SA), els tres que han tingut més incidència en la producció d'habitatge assequible en règim de lloguer han estat INCASÒL, IMHAB i Patronat Municipal d'Habitatge, mentre que el Consorci de la Zona Franca⁵² ha fet un total de 146 habitatges, tots destinats a la venda/lloguer (taula 21).

Una altra dada interessant ha estat verificar que, dels 15.956 habitatges, 6.970 —corresponents a 224 promocions de les 864— s'han construït en sòl qualificat d'HPO. La qualificació del sòl suposa una garantia fonamental per assegurar la protecció de la qualificació de l'habitatge. Tal com veurem al capítol següent, del parc protegit actual, només 8.282 habitatges mantindran la qualificació els pròxims anys. Cal destacar que, entre aquests habitatges amb qualificació permanent, hi figuren tots els que estan ubicats en sòl HPO (taules 22 i 23). ●

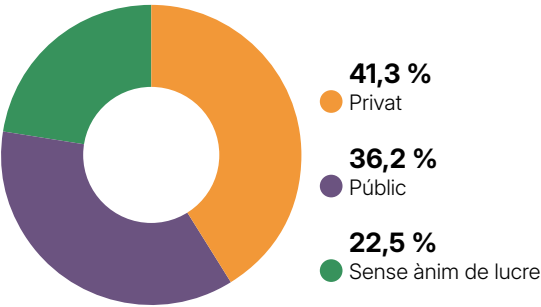
Taula 22

Tipus de promotor	Sòl HPO			
	Sense dades	No	Sí	Total
Privat	303	680	1.281	2.264
Públic	1.851	5.064	4.069	10.984
Sense ànim de lucre	439	649	1.620	2.708
Total	2.593	6.393	6.970	15.956

Taula 23

Sòl HPO	Habitatges	Promocions
Sense dades	2.593	67
No	6.393	573
Sí	6.970	224
Total	15.956	864

Gràfic 6
Tipus de promotor



Taula 25

Promotor sense ànim de lucre	Total habitatges
Abril Poblenou, SCCL	18
Bloc La Bombeta, SCCL	15
Cooperativa Calle Selva 13 Barcelona, S. COOP.	5
Empriu Habitatges Cooperatius, SCCL	40
Fem Ciutat, SCCL	46
La Domèstika de La Farga, SCCL	6
La Regadora, SCCL	35
Llar Jove, SCCL	76
Ruderal, SCCL	24
Sostre Cívic, SCCL	62
Sotrac Habitatge Cooperatiu, SCCL	38
Torrent Viu, SCCL	16
UTE. Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat i Fundació Nou Lloc Habitatge Social	80
UTE Llar Barceloneta (Fundació Salas i Hàbitat 3)	18
Total	479

Taula 24

Habitatges amb qualificació provisional	Total habitatges
Promotor privat	880
Promotor públic	772
Sense ànim de lucre	479
Total	2.131

2.2.3 PROMOCIONS HPO AMB QUALIFICACIÓ PROVISIONAL

Per tal de disposar d'una visió exhaustiva de tot el parc d'habitatge amb qualificació de protecció oficial (HPO) fins a l'any 2025, s'ha consultat la documentació de l'INCASÒL,⁵³ on consten 2.131 habitatges amb qualificació provisional HPO. Es tracta de promocions públiques i privades, previstes o en fase de construcció. La llista inclou expedients des del 2019 fins al 2024 (taula 24).

Un factor rellevant en la producció actual d'habitatge protegit a la ciutat és la participació de cooperatives d'habitatge, fundacions i entitats sense ànim de lucre (SCCL), que representen el 22,5 % del total. Aquesta implicació forma part d'una estratègia per fer front a la manca d'habitatge assequible, basada en la promoció de models alternatius de producció d'habitatge protegit, a través de la col·laboració entre l'Administració pública i actors socials. Aquestes iniciatives es desenvolupen principalment mitjançant la cessió d'ús de sòl públic a entitats no lucratives amb finalitats socials (gràfic 6 i taula 25).

Les 479 qualificacions provisionals d'habitatge amb protecció oficial (HPO) actualment existents a Barcelona i vinculades a l'àmbit de les entitats socials es presumeix que, en la gran majoria, procedeixen de les 742 promocions d'habitatge HPO previstes al *Conveni marc per a la provisió d'habitatge destinat al lloguer assequible i a la cessió del dret d'ús (cohabitatge), mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre sobre solars i finques municipals provinents del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona* (Conveni ESAL), aprovat l'any 2021 (taula 26). ●

* La taula 26 es pot consultar a la pàgina següent

Taula 26

Adreça	Hab. màxim per promoció pel Conveni ESAL 2021	Estat
Carrer de Mossèn Amadeu Oller, 17-21	40	Adjudicats en cessió d'ús
Carrer de Rossend Arús, 36 i 38	7	Adjudicats en cessió d'ús
Via Augusta, 375-381	15	Adjudicats en cessió d'ús
Via Augusta, 383-387	17	Adjudicats en cessió d'ús
Via Augusta, 389-393	17	Adjudicats en cessió d'ús
Carrer de Gustavo Bécquer, 11	25	Adjudicats en cessió d'ús
Carrer de Pere IV, 115	23	Adjudicats en cessió d'ús
Passeig de Torras i Bages, 126-128	80	Adjudicats en cessió d'ús
Carrer del Gessamí, 13	8	Adjudicats en cessió d'ús
Carrer de Sant Martí, 12-16	43	Adjudicats en lloguer
Passeig de Joan de Borbó, 44-45	18	Adjudicats en lloguer
Carrer d'Ulldecona, 11X	84	Adjudicats en lloguer
Avinguda de Vallcarca, 110X	37	Adjudicats en lloguer
Carrer de Binèfar, 26	47	Adjudicats en lloguer
Carrer de Bolívia, 25-29	85	Adjudicats en lloguer
Carrer de Mont-ral, 37-41, i Letamendi, 99-103	38	Adjudicats en lloguer
Carrer de Palamós, 55	59	Adjudicats en lloguer
Carrer de Pere IV, 66	27	Pendent de lloguer
Carrer d'Àvila, 140	8	Pendents cessió d'ús
Passeig de l'Exposició, 14	29	Pendents cessió d'ús
Carrer d'Aiguablava, 74	35	Pendents cessió d'ús
Habitatges totals	742	

2.2.4 DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES PROMOCIONS

Un factor determinant per obtenir un diagnòstic acurat del problema de l'habitatge protegit a Barcelona rau en la identificació de la distribució territorial del parc d'habitatge públic existent. Comprendre aquesta dislocació en el conjunt del territori permet obtenir una visió realista dels desequilibris entre barris i formular hipòtesis a partir d'una fotografia fidel de les oportunitats i les condicions reals d'accés a l'habitatge dels veïns i veïnes de la ciutat.

Per aquest motiu, les sol·licituds de dades sobre el parc d'habitatge públic de Barcelona enviades als diversos òrgans de l'Administració incloïen la incorporació de la referència cadastral de les parcel·les per tal d'identificar-ne correctament la ubicació. Tot i haver-se sol·licitat explícitament la incorporació d'aquesta informació, moltes de les dades rebudes no tenen aquesta informació, i les adreces facilitades sovint són incompletes.

Per poder elaborar el plànol corresponent, ha estat necessari establir una correspondència en-

tre cada adreça i la seva referència cadastral, amb l'objectiu de representar els resultats de manera gràfica i georeferenciada.

Per optimitzar aquest procés, s'ha desenvolupat una rutina automatitzada que consulta el portal del Cadastre per extreure les referències necessàries. Les dades que no s'han pogut obtenir automàticament s'han verificat manualment en funció dels errors detectats. Aquest procediment ha permès reduir significativament el marge d'error, fins al punt que les referències no localitzades representen únicament el 2,4 % del total.

Cal destacar que tot el treball de mapatge de l'habitatge de protecció oficial (HPO) al municipi de Barcelona, tant amb qualificació definitiva com provisional, s'ha dut a terme exclusivament a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Ni l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) ni l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB) han respost a les sol·licituds d'accés a la informació pública tramitades el maig del 2024.⁵⁴

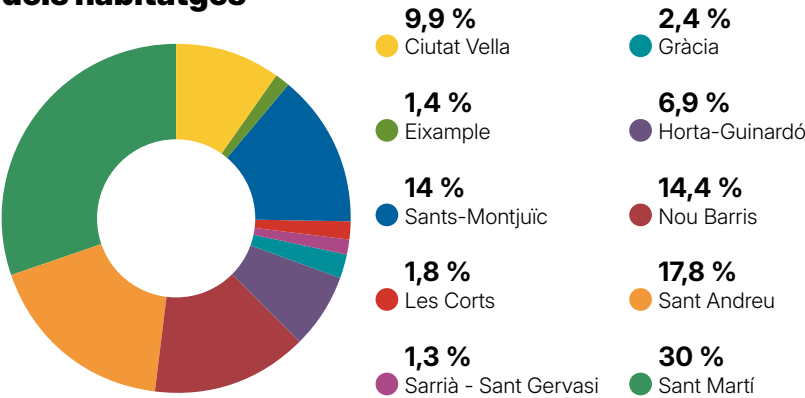
Pel que fa a la distribució territorial, el districte de Sant Martí concentra el volum més elevat d'habitatge protegit, amb 4.789 unitats (30 % del total municipal), seguit de Sant Andreu, amb 2.847 (17,8 %); Nou Barris, amb 2.301 (14,4 %), i Sants-Montjuïc, amb 2.228 (14 %). En una segona franja, destaquen Ciutat Vella, amb 1.577 habitatges (9,9 %) i Horta-Guinardó, amb 1.104 (6,9 %). Per contra, la presència d'habitatge protegit és molt més reduïda a Gràcia (382; 2,4 %), les Corts (295; 1,8 %), l'Eixample (228; 1,4 %) i Sarrià - Sant Gervasi (205; 1,3 %) (gràfic 7).

Considerant que, després de Sant Martí, els districtes de Ciutat Vella i l'Eixample presenten les densitats netes d'habitatge (hab./ha de sòl estricte destinat a ús residencial) més elevades de la ciutat, es posa de manifest un dèficit significatiu d'habitatge assequible per habitant en aquestes zones centrals.

Quant a la tipologia de règim de les promocions, s'observa que, al districte de Sant Martí, només

1.687 dels 4.789 habitatges HPO (és a dir, el 35 %) estan destinats exclusivament al lloguer, una tendència que es repeteix a Nou Barris. En canvi, als districtes de Sant Andreu i Sants-Montjuïc, tot i que amb marge de millora, gairebé la meitat del parc d'habitatge protegit existent es destina al règim de lloguer (taula 27).

Gràfic 7
Distribució territorial dels habitatges



Taula 27

Districte	Lloguer	Venda	Venda/ lloguer	Total
Ciutat Vella	1.032	406	139	1.577
Eixample	203	20	5	228
Sants-Montjuïc	1.016	681	531	2.228
Les Corts	189	60	46	295
Sarrià - Sant Gervasi	166	26	13	205
Gràcia	342	23	17	382
Horta-Guinardó	437	495	172	1.104
Nou Barris	890	875	536	2.301
Sant Andreu	1.256	991	600	2.847
Sant Martí	1.687	2.546	556	4.789
Total	7.218	6.123	2.615	15.956

Tot i que la major part de les promocions han estat impulsades pel sector públic, en districtes com Sant Martí, Nou Barris, Ciutat Vella i Horta-Guinardó es constata una participació notable del sector sense ànim de lucre, que en alguns casos supera el volum d'actuació del sector privat. Destaca el fet que, tant a les Corts com a Sarrià - Sant Gervasi, la presència del sector privat en la promoció d'habitatge protegit és completament inexistent. Aquesta dada evidència la necessitat de reforçar els mecanismes normatius i d'incentiu orientats a implicar activament el sector promotor privat en el desenvolupament d'habitatge assequible (taula 28 i gràfic 8).

Així mateix, s'evidència que, davant d'una necessitat tan prioritària com és la provisió d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona, resulta imprescindible garantir una distribució equitativa d'habitatge protegit a tots els districtes. Aquesta distribució ha d'evitar qualsevol concentració o biaix associat a la renda o a la ubicació geogràfica, tot afavorint la cohesió urbana i la mixtura social.

Taula 28

Districte	Tipus de promotor			Total
	Privat	Públic	Sense ànim de lucre	
Ciutat Vella	59	1.244	274	1.577
Eixample	55	122	51	228
Sants-Montjuïc	406	1.527	295	2.228
Les Corts		295		295
Sarrià - Sant Gervasi		169	36	205
Gràcia	65	293	24	382
Horta-Guinardó	83	864	157	1.104
Nou Barris	302	1.630	369	2.301
Sant Andreu	368	2.232	247	2.847
Sant Martí	926	2.608	1.255	4.789
Total	2.264	10.984	2.708	15.956

Pel que fa a la distribució territorial de les promocions segons el tipus de promotor (DG-1), s'identifica que les actuacions actuals d'habitatge de protecció oficial (HPO) se situen principalment als barris perifèrics de la ciutat, amb una concentració destacada a la Clota, Trinitat Vella, Sant Andreu, el Poblenou i la Marina del Prat Vermell. Aquestes promocions són majoritàriament de titularitat pública i compten amb un nombre elevat d'habitatges; en alguns casos, arriben a superar els 150 per promoció.

S'observa igualment que la major part del centre de la ciutat queda exclosa d'aquestes operacions. A Ciutat Vella s'hi localitzen algunes promocions de caràcter públic o impulsades per entitats sense ànim de lucre, mentre que a l'Eixample la presència d'HPO és molt reduïda, tant en nombre com en dimensió de les promocions.

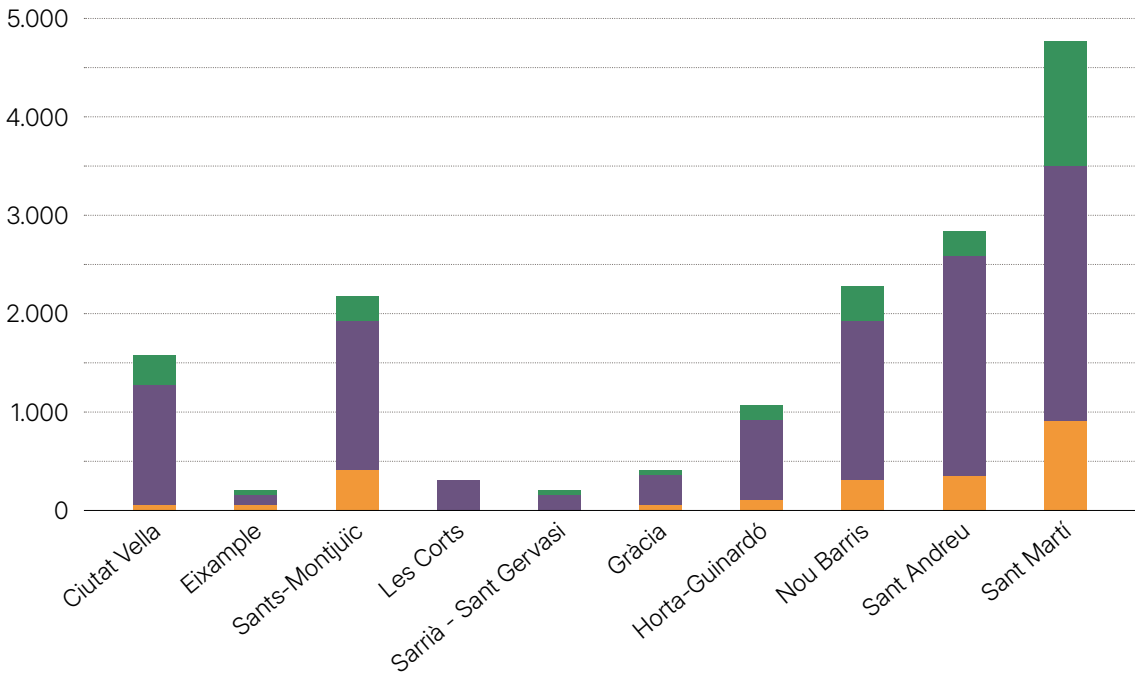
En el conjunt del districte de Sant Martí es concentren la major part de les promocions impulsades per entitats sense ànim de lucre als barris del Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Provençals del Poblenou, mentre que a la Marina del Prat Vermell destaca una elevada concentració d'habitatge protegit de promoció privada.

El mapa de les actuacions previstes en el marc del Conveni ESAL del 2021 (DG-2) confirma, un cop més, que aquestes promocions se situen principalment a les zones perifèriques de la ciutat. Les iniciatives de cessió d'ús afecten de manera molt limitada els barris centrals, i les col·laboracions públicoprivades per a la promoció d'habitatge protegit es desenvolupen majoritàriament en àrees que sovint ja compten amb una presència significativa d'habitatge de protecció oficial.

Les poques operacions que desenvolupen habitatge assequible als barris centrals (DG-8) corresponen a promocions privades, resultat de l'aplicació de la Modificació del Pla General Metropolità del 30 % d'habitatge de protecció pública, aprovada el 2018. Aquesta normativa obliga els promotors privats a destinar almenys un 30 % del sostre urbanístic a habitatge de protecció oficial en noves promocions dins del sòl urbà consolidat de Barcelona (taula 29).⁵⁵

Gràfic 8
Promotor privat,
públic
i sense ànim
de lucre

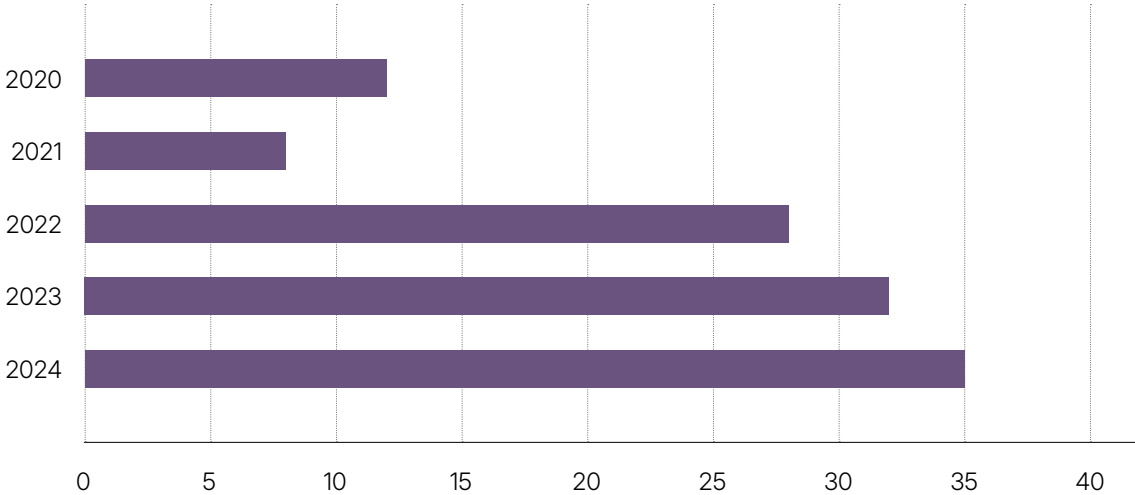
Sense ànim de lucre
Públic
Privat



Taula 29

Any de concessió	HPO aconseguit (30 %)	Nombre de finques
2020	12	3
2021	8	2
2022	28	6
2023	32	5
2024	35	8
Total	115	24

Gràfic 9
Suma HPP (30 %)
i any de
concessió



Es tracta de 115 habitatges⁵⁶ qualificats d'HPO entre el 2020 i el 2024, distribuïts en 24 finques, una xifra limitada si considerem que des de l'aplicació de la normativa fins al 2020 no es van registrar concessions, i que la producció durant els anys 2020 i 2021 va ser molt reduïda, amb una mitjana de només 30 habitatges per any entre el 2022 i el 2024. Probablement, la pandèmia va influir en aquesta baixa producció inicial, però els resultats pràctics de la normativa han estat limitats i no han assolit els objectius previstos per diversos motius (gràfic 9).

En primer lloc, la normativa s'aplica exclusivament a parcel·les amb més de 600 m² de sostre urbanístic per a habitatge plurifamiliar, fet que restringeix l'abast de la mesura i exclou moltes intervencions més petites o processos de rehabilitació que podrien generar habitatge assequible.

En segon lloc, la concentració de les promocions en zones perifèriques, on hi ha més disponibilitat de sòl, ha provocat una dispersió que no afavoreix la integració social ni la regeneració dels barris més centrals, on la demanda d'habitatge assequible és més urgent i la pressió immobiliària, més elevada.

A més, la manca de mecanismes efectius de control i incentius per garantir el compliment íntegre de la quota ha facilitat que alguns promotors optin per alternatives o compensacions que dilueixen l'impacte real de la normativa.

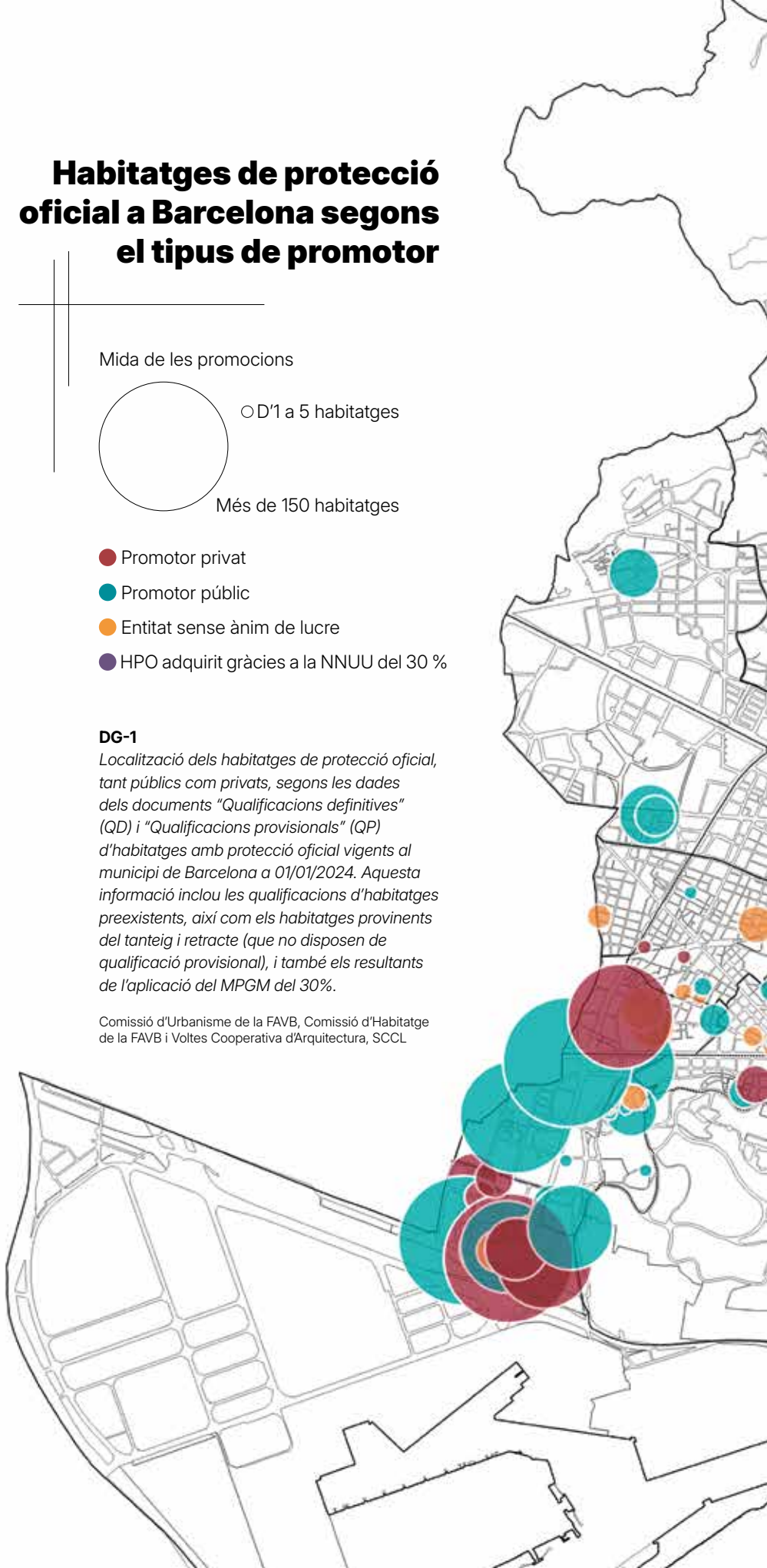
Gràcies als plànols elaborats i a les dades sistematitzades, s'ha pogut constatar que actualment tant l'habitatge de protecció oficial com el vinculat a cooperatives es concentren principalment a les zones perifèriques de la ciutat, fet que limita l'accés a un habitatge assequible als barris centrals, on la demanda és més alta. A més, la normativa del 30 % d'HPO, tot i ser un avenç important, no ha aconseguit revertir aquesta tendència de manera significativa. Per això, cal replantejar les polítiques d'habitatge des d'una perspectiva global que fomenti la integració social, la diversitat territorial i una oferta equilibrada. Per assegurar l'eficàcia d'aquestes mesures, és imprescindible incorporar mecanismes de control més rigorosos que garanteixin el compliment real i efectiu dels objectius fixats. ●

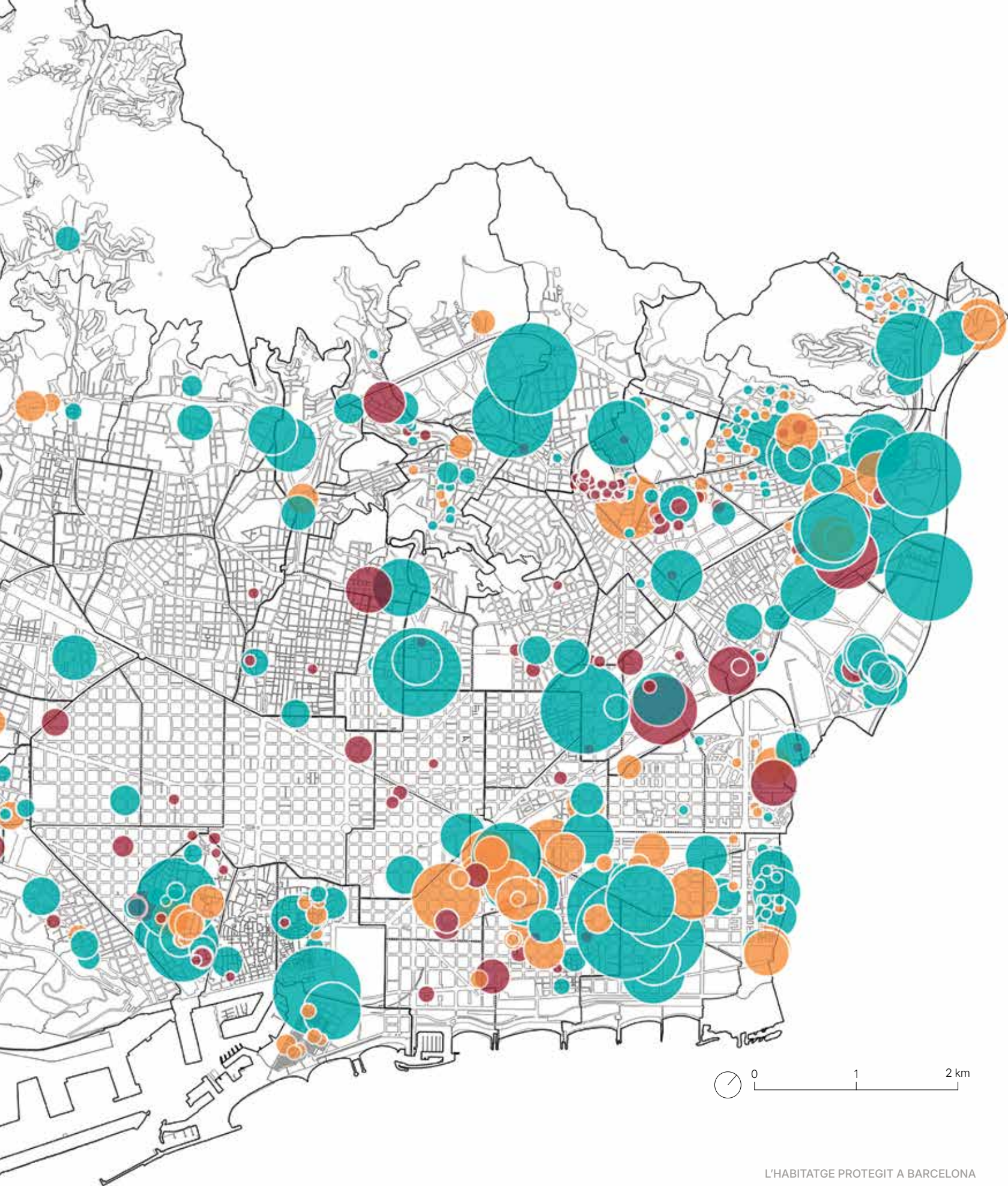
Habitatges de protecció oficial a Barcelona segons el tipus de promotor



DG-1
Localització dels habitatges de protecció oficial, tant públics com privats, segons les dades dels documents "Qualificacions definitives" (QD) i "Qualificacions provisionals" (QP) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024. Aquesta informació inclou les qualificacions d'habitatges preexistents, així com els habitatges provinents del tanteig i retracte (que no disposen de qualificació provisional), i també els resultants de l'aplicació del MPGM del 30%.

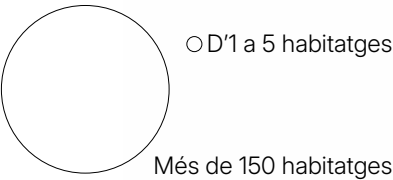
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL





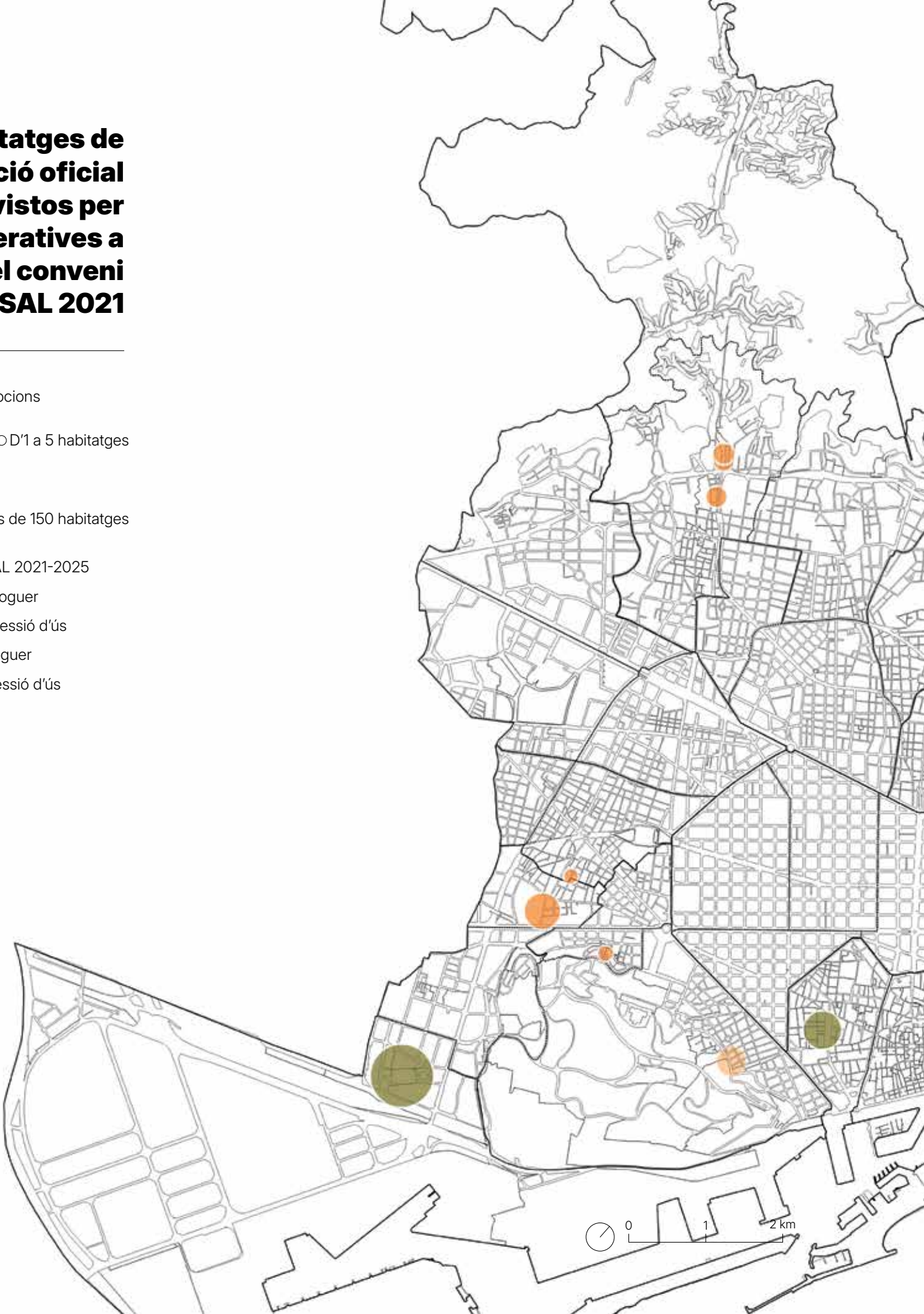
Habitatges de protecció oficial previstos per cooperatives a través del conveni ESAL 2021

Mida de les promocions



HPO Conveni ESAL 2021-2025

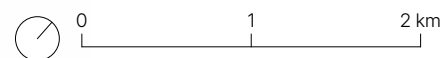
- Adjudicats en lloguer
- Adjudicats en sessió d'ús
- Pendants de lloguer
- Pendants de cessió d'ús



**DG-2**

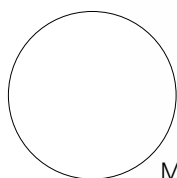
Localització dels habitatges de protecció oficial promoguts pel Conveni ESAL 2021: conveni marc a la provisió d'habitatges destinat a lloguer assequible i a cessió de dret d'ús (cohabitatge) mitjançant la construcció d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre sobre solars i finques municipals de l'Ajuntament de Barcelona provinents del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Habitatges de protecció oficial aconseguits amb l'aplicació de la MPGM del 30 %

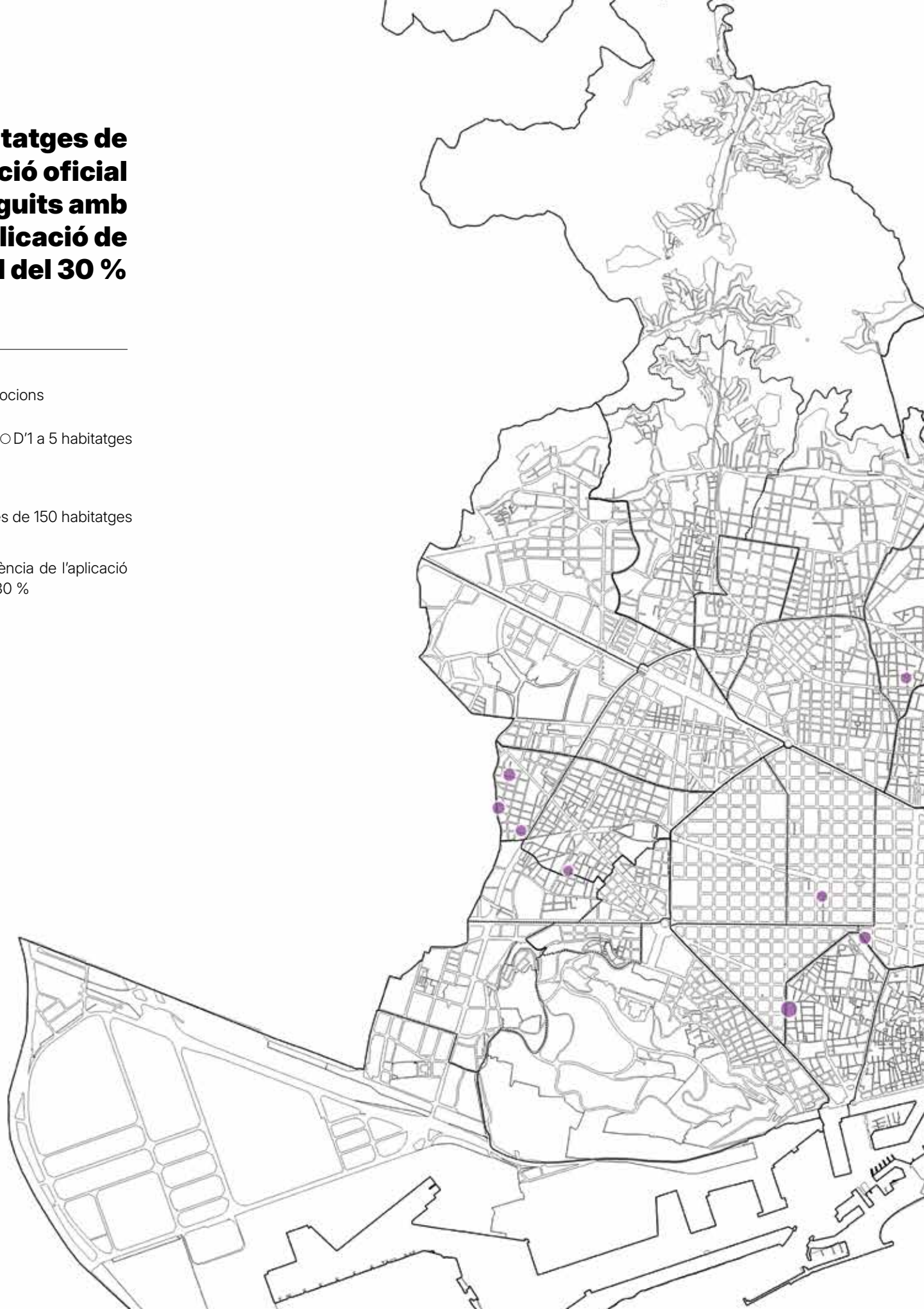
Mida de les promocions

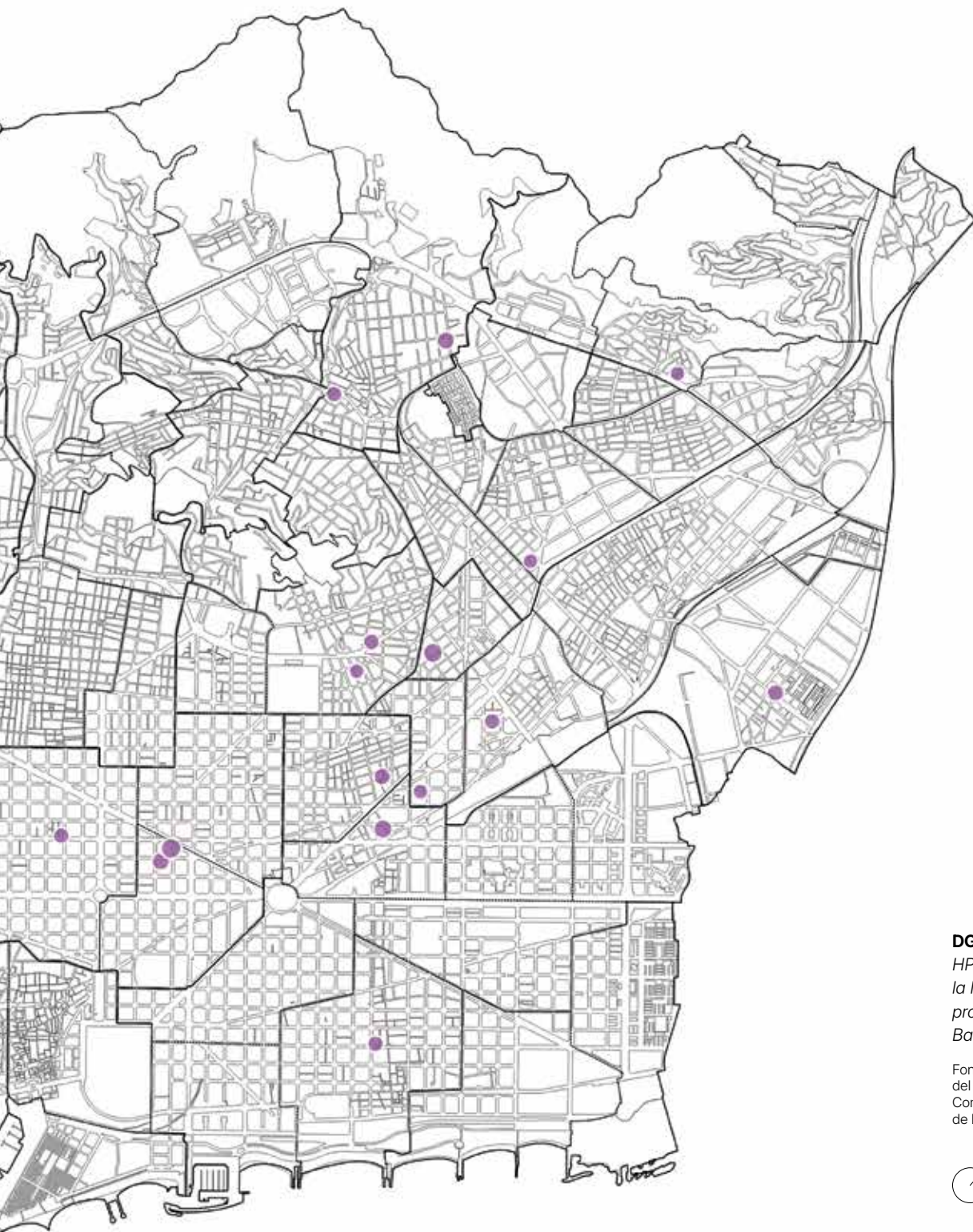


○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

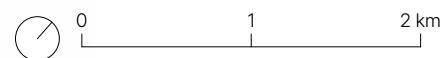
● HPO conseqüència de l'aplicació de la MPCM del 30 %



**DG-8**

HPO aconseguit gràcies a l'aplicació de la MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona.

Font de les dades: Ajuntament de Barcelona a través del portal de transparència.
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



2.3

Pèrdua d'habitatge de protecció oficial

Després d'haver constatat que el parc d'habitatge protegit a Barcelona no supera actualment el 2 % del parc residencial total,⁵⁷ el factor que genera més preocupació és la pèrdua progressiva de vigència. Segons les dades disponibles, pràcticament la meitat dels habitatges amb qualificació de protecció oficial perdran aquesta condició abans de l'any 2068, amb un total de 7.674 habitatges que passaran al mercat lliure. Només en els pròxims 13 anys, fins al 2038, es preveu la desqualificació de 7.407 habitatges, xifra que representa un 45 % del parc protegit actual (gràfic 10).

Tan sols el 51,9 % dels habitatges protegits actuals —equivalent a 8.282 unitats— mantenen la qualificació permanent. Això implica que, si no s'actua de manera urgent, en un termini de 13 anys el parc d'habitatge protegit a la ciutat es reduirà del 2 % a l'1 %, una proporció encara més alarmant si la comparem amb la mitjana europea, que oscil·la entre el 15 % i el 20 %.

L'anàlisi de les dades procedents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (gener del 2024) mostra que totes les promocions fetes sobre sòl amb qualificació urbanística d'HPO són de protecció permanent. Un total de 6.970 habitatges, mentre que només 1.312 habitatges amb qualificació definitiva, però situats probablement en sòl no qualificat d'HPO, conserven la protecció de manera permanent, una xifra clarament insuficient.

D'altra banda, les promocions públiques construïdes en sòl no HPO i amb qualificació no permanent perdran la protecció en els pròxims anys:

2.042 habitatges de venda, 3.401 de lloguer i 253 mixtos (venda/lloguer), que sumen un total de 5.696 unitats. En principi, en ser propietat pública, haurien de mantenir alguna mena de protecció o funció social, encara que sigui en règim de venda o de lloguer; no obstant això, la realitat mostra que fins i tot aquests habitatges poden acabar sotmesos a les lògiques del mercat especulatiu, i perdre així la seva finalitat pública i social.

Pel que fa a les promocions impulsades per entitats sense ànim de lucre amb protecció no permanent, sumen 995 habitatges (838 de venda, 147 de lloguer i 10 mixtos), que perdran la condició de protecció abans del 2041, amb un futur incert.

Sense dubtes, les pèrdues més preocupants corresponen als habitatges promoguts per entitats privades. Estem parlant de 983 unitats (483 de venda, 279 de lloguer i 221 mixtes), que, previsiblement, s'incorporaran al mercat lliure abans del 2038. Especialment alarmant és la pèrdua dels 279 habitatges de lloguer, tenint en compte que el lloguer s'ha convertit avui dia en l'objectiu més atractiu dins l'espiral de creixement desmesurat del sector immobiliari.

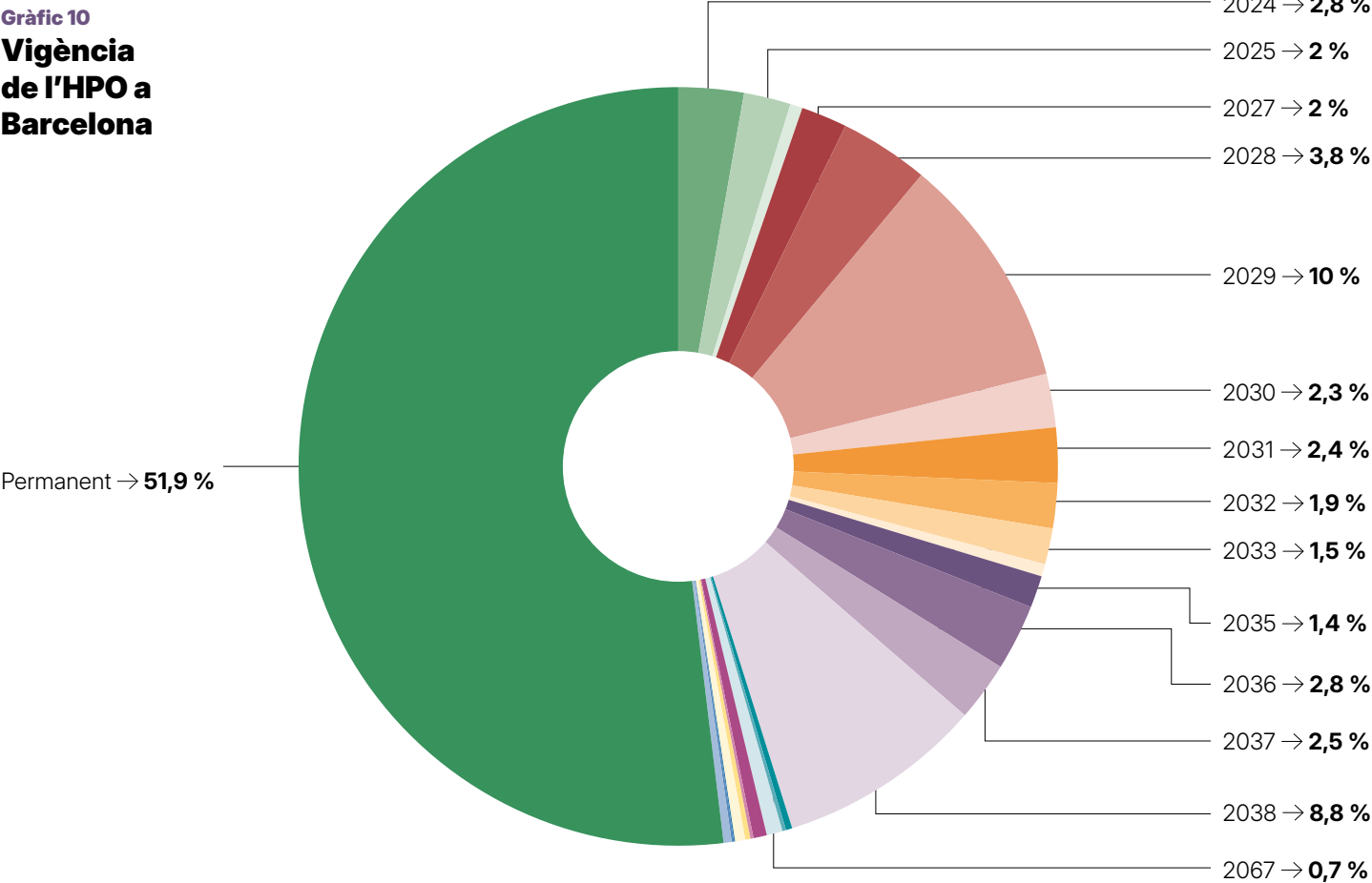
Aquesta reducció progressiva del parc d'habitatge protegit representa una amenaça greu per a la garantia d'accés a un habitatge assequible a la ciutat.

Des del 1995 fins al 2016, el ritme de qualificació QD (qualificacions definitives d'habitatges amb protecció oficial) va experimentar un creixement constant, amb un augment progressiu en el nombre d'habitatges qualificats. No obstant això, l'any 2016 es va produir una aturada en aquesta ten-

Pèrdua vigència HPO

Tipus d'habitage	Nombre d'habitatges
Públic	5.696
Sense ànim de lucre	995
Privat	983
Total	7.674

Gràfic 10
Vigència
de l'HPO a
Barcelona



dència. A partir de llavors, no s'han registrat noves qualificacions d'habitatges en règim de venda, i el nombre total de qualificacions anuals ha disminuït de manera significativa, i s'ha situat per sota dels 150 habitatges fins a l'any 2023 (taula 30).

L'anàlisi per districtes revela un escenari regressiu amb impactes desiguals entre districtes. En diversos territoris, més de la meitat dels habitatges qualificats actualment perdran aquesta condició en els pròxims anys. Els districtes de Sant Martí (54,06 %), Sant Andreu (52,51 %) i Nou Barris (46,85 %) registren els percentatges més elevats de desqualificació prevista, amb una pèrdua superior o propera al 50 % del seu parc protegit. Aquesta dinàmica afecta també Sants-Montjuïc (41,25 %) i Ciutat Vella (39,2 %), amb una reducció que s'apropa al 40 %.

En districtes com l'Eixample (48,68 %) i Gràcia (46,60 %), malgrat disposar d'una oferta molt limi-

tada d'habitatge protegit, els nivells de desqualificació són gairebé equivalents als districtes amb més volums absoluts, fet que accentua encara més l'escassetat estructural del parc disponible. Horta-Guinardó (36,78 %) és el districte que registra la desqualificació més moderada dins del conjunt analitzat. Cal destacar els casos de les Corts (57,29 %) i Sarrià - Sant Gervasi (53,66 %), districtes amb una presència històricament escassa d'habitatge protegit, sense cap contribució significativa per part del sector privat, i on es preveu la desqualificació de més de la meitat del parc existent (taula 31 i gràfic 11).

Aquest conjunt de dades reforça la necessitat d'establir estratègies específiques de contenció de la pèrdua d'HPO, sobretot en àrees amb dèficits acumulats i forta pressió residencial, així com d'impulsar instruments normatius que garanteixin

*
El gràfic 11
i les taules 30 i 31
es poden consultar
a la pàgina següent

Taula 30

Any de QD	Lloguer	Venda	Venda/lloguer	Total
1994	0	0	1	1
1995	112	18	0	130
1997	21	234	0	255
1998	56	441	0	497
1999	439	144	0	583
2000	270	36	0	306
2001	256	145	0	401
2002	30	162	0	192
2003	133	54	0	187
2004	1.161	485	0	1.646
2005	369	297	0	666
2006	264	348	0	612
2007	311	422	0	733
2008	1.068	742	0	1.810
2009	362	134	0	496
2010	329	587	0	916
2011	616	510	0	1.126
2012	432	604	0	1.036
2013	50	122	0	172
2014	5	358	20	383
2015	30	120	128	278
2016	0	0	238	238
2017	192	0	353	545
2018	91	0	244	335
2019	148	0	102	250
2020	83	0	187	270
2021	141	0	267	408
2022	55	0	325	380
2023	151	0	750	901
Total	7.175	5.963	2.615	15.753

la permanència de l’habitatge protegit com a bé públic a llarg termini.

L’anàlisi comparativa del mapa d’HPO segons promotors (DG-1) respecte al mapa de vigència de l’habitatge (DG-3) permet identificar amb claredat que, entre els districtes més afectats per la pèrdua de qualificació d’habitatge protegit (Sant Martí, Sant Andreu i Sants-Montjuïc), hi ha aquells barris que presenten una reducció especialment significativa del parc d’habitatge de propietat pública, predominantment concentrat en grans promocions: Poblenou, Trinitat Vella i la Marina del Prat Vermell. Les rodones vermelles indiquen clarament que aquest fenomen afecta sobretot les operacions d’habitatges protegits fets amb inversió de diners públics.

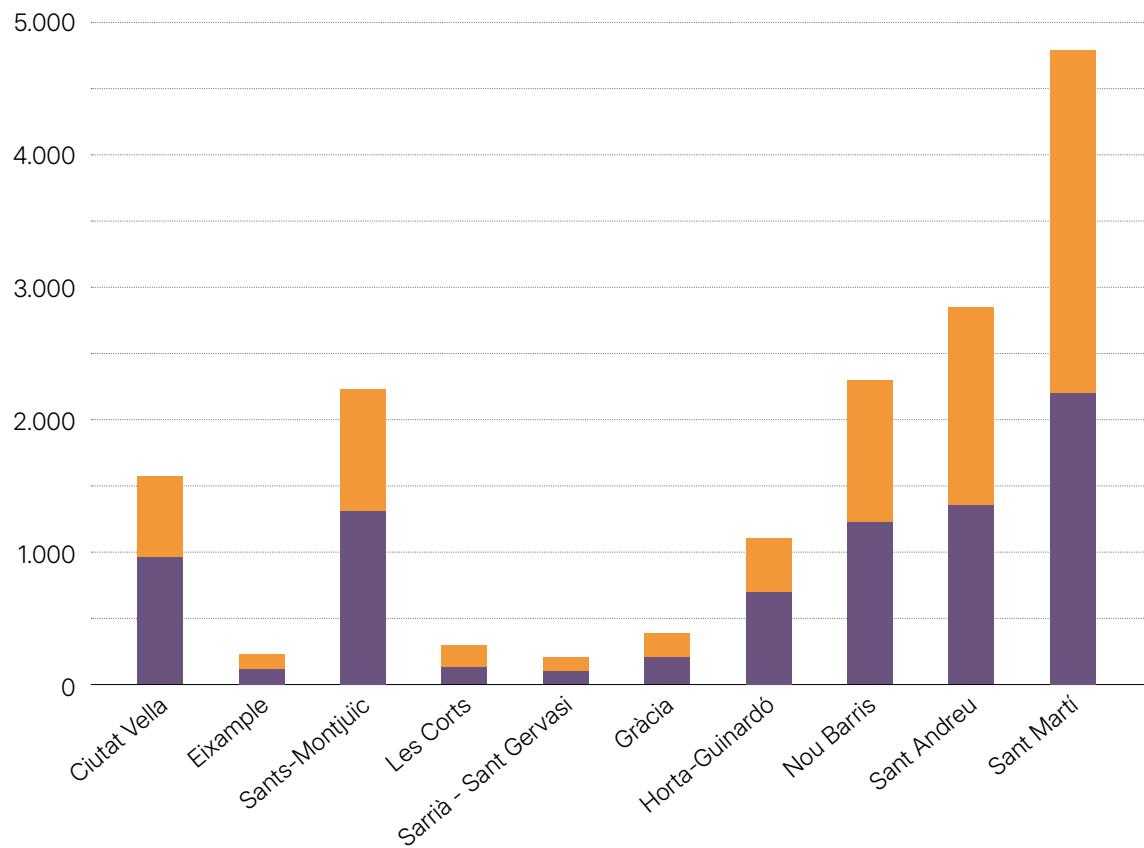
Tanmateix, aquest mapa (DG-3) posa en evidència el cas del barri de la Clota, on una de les grans rodones verdes correspon a una finca que fins fa poc estava al mercat lliure i anunciada a les plataformes immobiliàries amb un preu clarament especulatiu. Actualment, aquesta finca consta com a habitatge de protecció oficial de propietat pública i amb qualificació permanent. Suposem que el 2024, probablement gràcies a una intervenció de l’Administració, es va modificar la qualificació del sòl a HPO permanent, fet que demostra que, si hi ha voluntat política, la tendència a la desqualificació es podria revertir.

Al mapa d’habitatge de protecció oficial comparatiu amb la renda (DG-4), és evident que les inversions destinades a la construcció d’habitatge protegit no es fan a les zones de la ciutat amb les rendes més altes, on pràcticament no es produeix HPO. El Poblenou n’és l’excepció, amb una dotació de pisos protegits en una àrea de renda alta (encara que amb previsió de desqualificació), probablement pel fet que la renda per càpita hi ha augmentat de manera significativa en els darrers anys.

Totes aquestes dades evidencien la necessitat d’actuar amb caràcter urgent, no només en la producció de nou habitatge protegit i en una distribució més equilibrada entre tots els districtes, sinó també en el manteniment i la conservació continuada del parc existent. ●

Gràfic 11
HPO permanent
i no permanent

HPO no permanent ●
HPO permanent ●

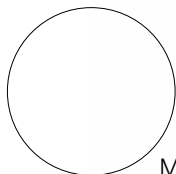


Taula 31

Districte	HPO total a Barcelona	HPO permanent	HPO no permanent	% permanent	% no permanent
Ciutat Vella	1.577	958	619	60,75 %	39,25 %
Eixample	228	117	111	51,32 %	48,68 %
Sants-Montjuïc	2.228	1.309	919	58,75 %	41,25 %
Les Corts	295	126	169	42,71 %	57,29 %
Sarrià - Sant Gervasi	205	95	110	46,34 %	53,66 %
Gràcia	382	204	178	53,40 %	46,60 %
Horta-Guinardó	1.104	698	406	63,22 %	36,78 %
Nou Barris	2.301	1.223	1.078	53,15 %	46,85 %
Sant Andreu	2.847	1.352	1.495	47,49 %	52,51 %
Sant Martí	4.789	2.200	2.589	45,94 %	54,06 %
Total	15.956	8.282	7.674		

Vigència de l'habitatge de protecció oficial a Barcelona

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

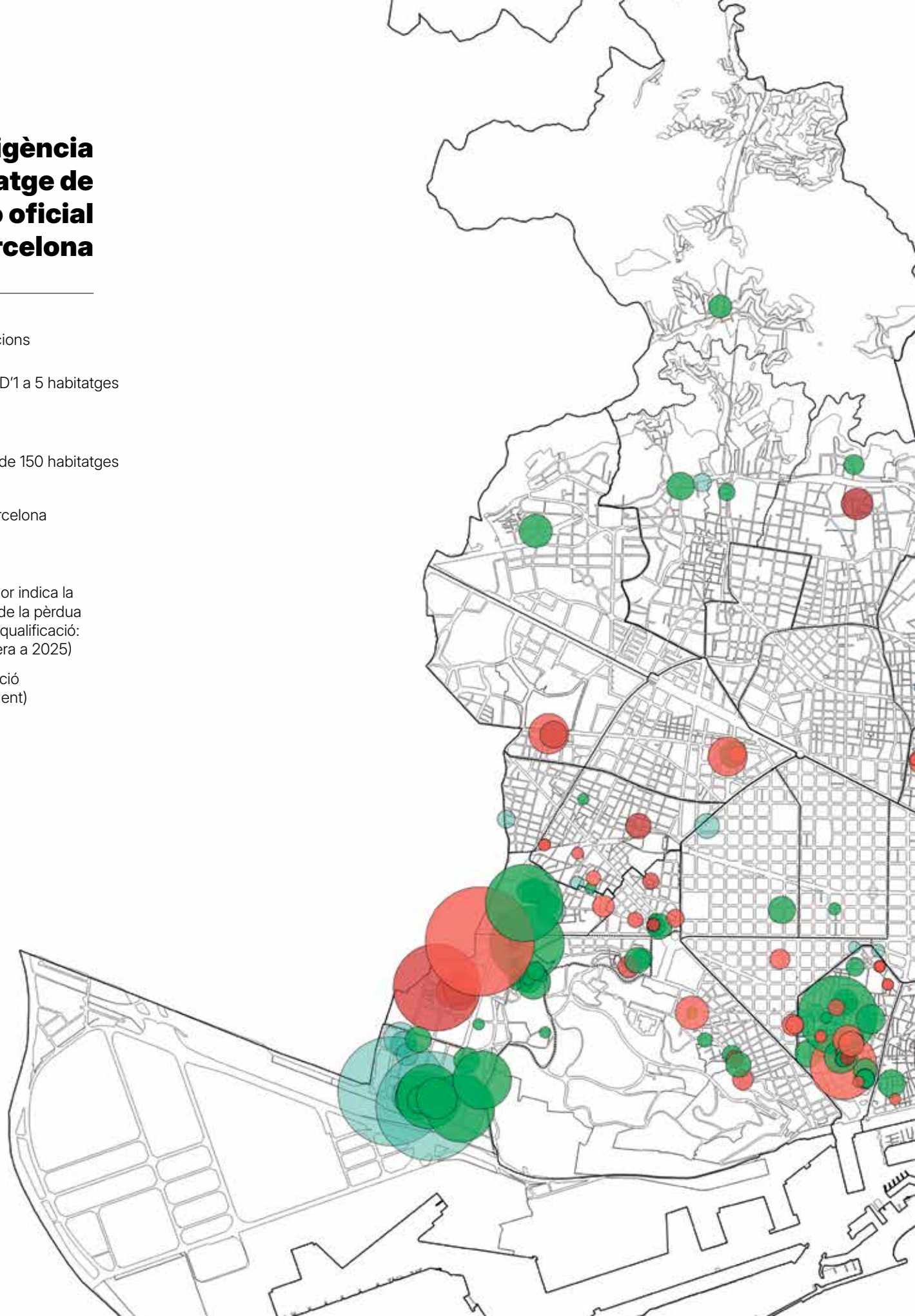
HPO localitzat a Barcelona

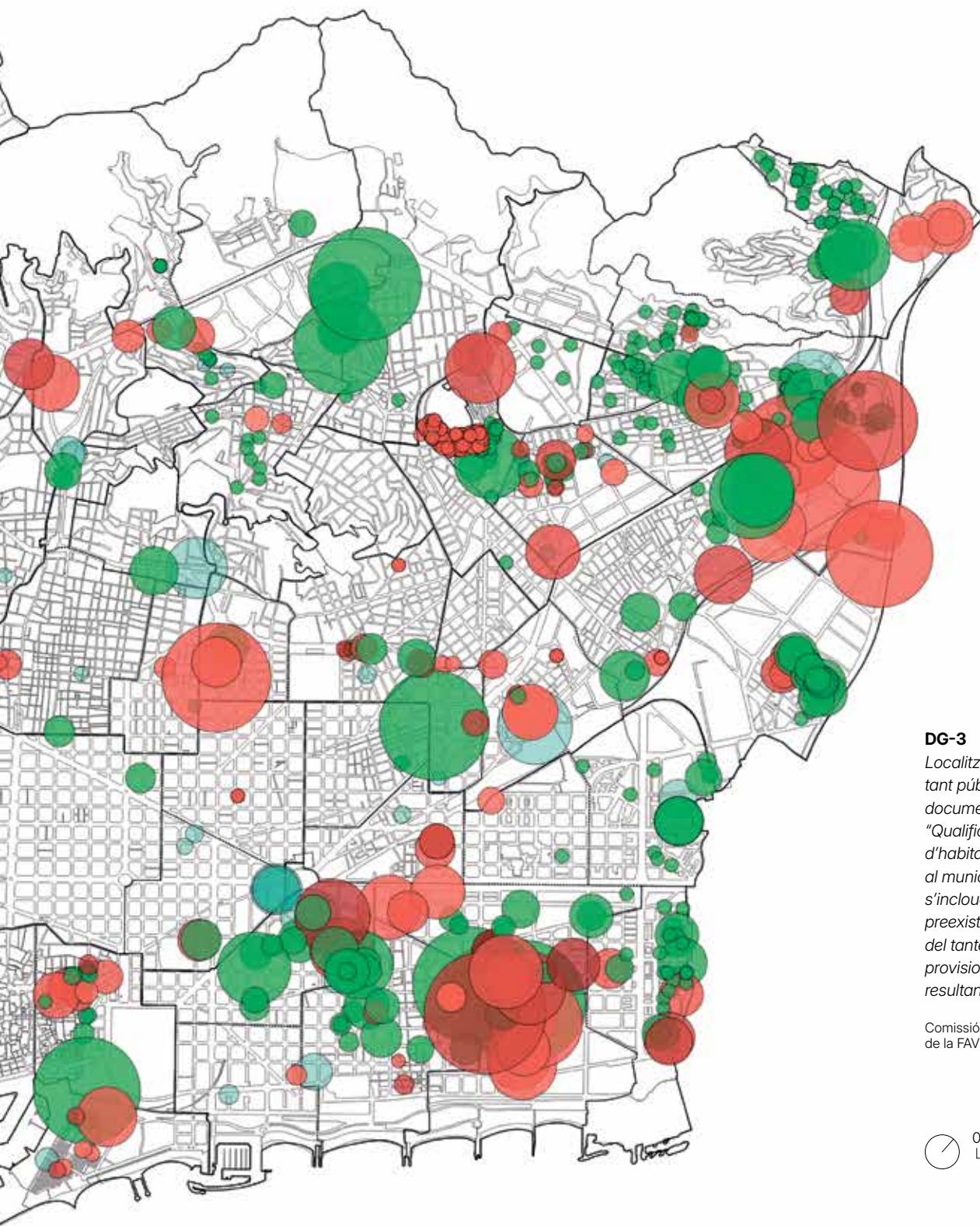
● Permanent

● No permanent

(La intensitat del color indica la proximitat a la data de la pèrdua de la vigència de la qualificació: més clar, més propera a 2025)

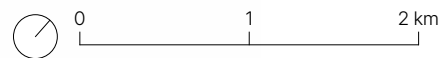
● HPO en qualificació provisional (permanent)



**DG-3**

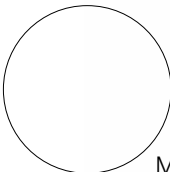
Localització dels habitatges de protecció oficial tant públics com privats segons les dades del document "Qualificacions definitives (QD) i "Qualificacions provisionals (QP) (Permanents) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024" on s'inclouen les qualificacions d'habitatges preexistents així com els habitatges provinents del tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional). S'inclouen també els habitatges resultants de l'aplicació de la MPGM del 30 %.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Habitatge de protecció oficial comparatiu amb la renda

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

HPO localitzat a Barcelona

● Permanent

● No permanent

(La intensitat del color indica la proximitat a la data de la pèrdua de la vigència de la qualificació: més clar, més propera a 2025)

● HPO en qualificació provisional (permanent)

Renda disponible de la llar per persona en € (seccions censals)

8.000-17.000 €

17.000-19.000 €

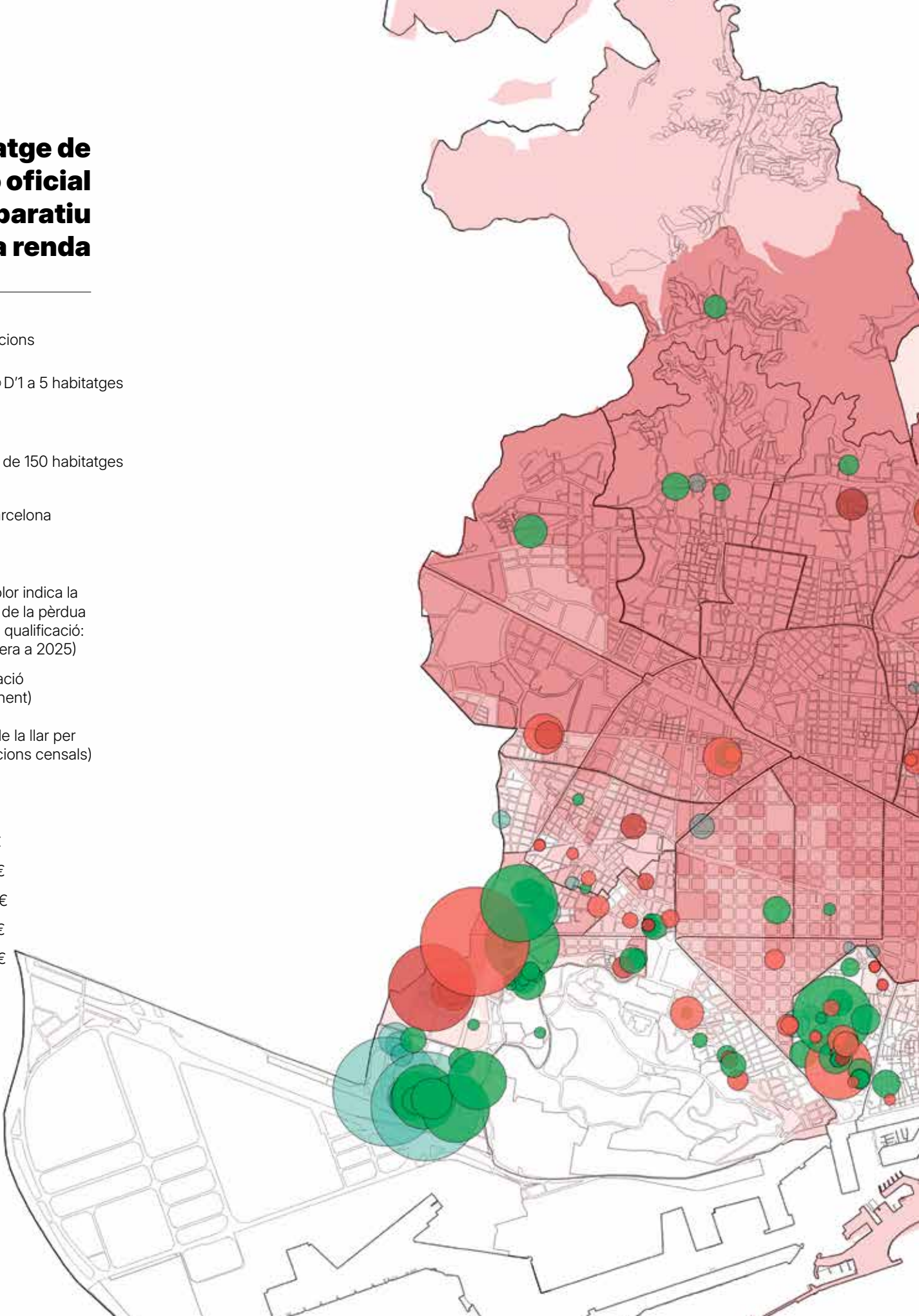
19.000-21.000 €

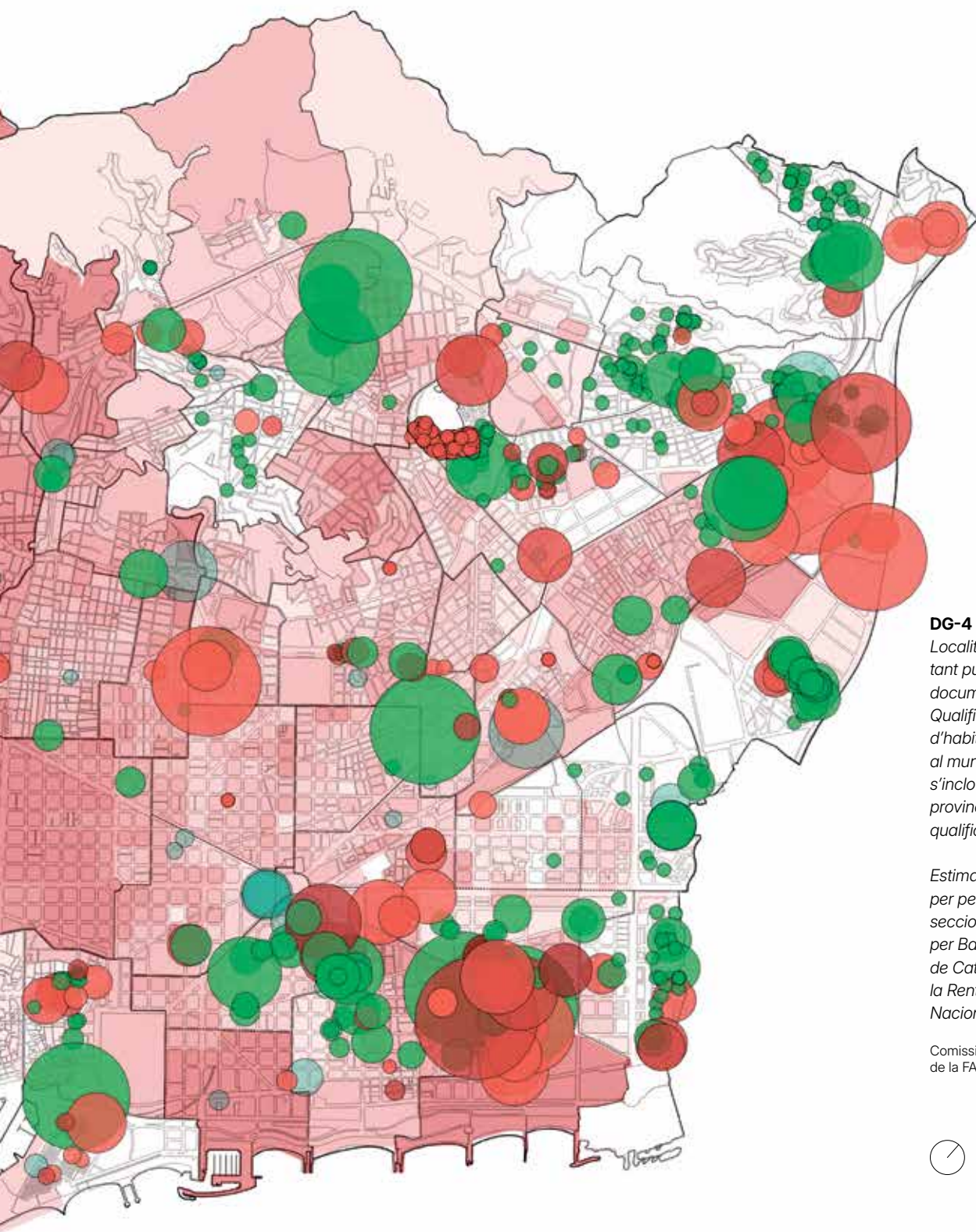
21.000-22.000 €

22.000-25.000 €

25.000-27.000 €

27.000-45.000 €

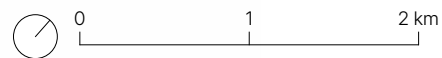


**DG-4**

Localització dels habitatges de protecció oficial tant públics com privats segons les dades del document "Qualificacions definitives (QD) i Qualificacions provisionals (QP) (Permanents) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024" on s'inclouen les qualificacions d'habitatges provinents del tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional).

Estimació de la Renda Disponible de les llars per persona (€) a la ciutat de Barcelona per seccions censals, segons el Compte de Renda per Barcelona de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya) i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE (Instituto Nacional de Estadística).

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



2.4

Les noves àrees de planejament urbanístic

Tal com s'ha esmentat en la introducció d'aquest capítol, per saber l'estat de la previsió d'habitatges protegits al municipi de Barcelona segons els sectors de planejament fins a l'any 2024, hem dut a terme, en col·laboració amb les associacions veïnals, mesos de treballs d'actualització a partir de les dades publicades per l'AMB l'any 2017, atès que no s'ha obtingut resposta a la sol·licitud de dades presentada a l'Ajuntament de Barcelona el maig del 2024.⁵⁸ Finalment, l'abril del 2025 s'ha rebut la documentació requerida, actualitzada fins al 31 de maig del 2024.⁵⁹

La primera fase de treball d'actualització pròpia de les dades contingudes en el document *L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona*,⁶⁰ publicat per l'AMB, ens ha permès identificar que el 2017 hi havia previstos un total de 13.680 habitatges protegits i 40.205 habitatges no protegits.

Set anys després, la previsió actual és de 26.605 habitatges HPO, és a dir, 12.925 habitatges protegits més. Malauradament, no disposem d'in-

formació sobre l'estat d'avançament de la construcció de les previsions del 2017 al 2024, ja que les dades de l'AMB detallaven la quantitat d'habitatges protegits construïts, en construcció o pendents dins del total previst al sector, mentre que les dades més recents facilitades per l'Ajuntament de Barcelona no especifiquen aquestes categories. Tot i això, observem a continuació que el nombre d'habitatges totals encara no construïts o en fase d'aprovació és molt elevat.

Les dades actuals, però, incorporen una informació de gran utilitat referent al tipus d'habitatge protegit previst: HPO, HPO per reallotjament i habitatge dotacional. Aquesta última categoria s'ha desenvolupat a partir del 2022, gràcies a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità que regula el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona,⁶¹ introduint una nova categoria d'equipaments: allotjaments residencials dotacionals en sòl d'equipaments.

Les normes funcionals i tècniques per a la implantació d'aquests allotjaments, així com la regulació de les seves característiques físiques, d'ús i de gestió en sòl d'equipaments (clau 7), estan recollides a l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional i dels requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona,⁶² pendent d'aprovació definitiva. A la taula resum de l'estat actual de la previsió d'habitatge protegit per planejament, s'inclou també la categoria que correspon al sòl qualificat d'allotjament dotacional (7 hd).

Pel que fa a la categoria d'HPO per reallotjament, es tracta d'habitatges protegits destinats específicament a acollir persones o famílies que, per diverses circumstàncies, han perdut l'habitatge habitual, i que sovint es gestionen com a allotjaments temporals, o bé per reallotjar de manera permanent persones afectades per processos d'expropiació urbanística.

Les dades de previsió per planejament a maig del 2024 indiquen que hi ha 26.605 habitatges HPO, 3.286 HPO per reallotjament i 5.089 de

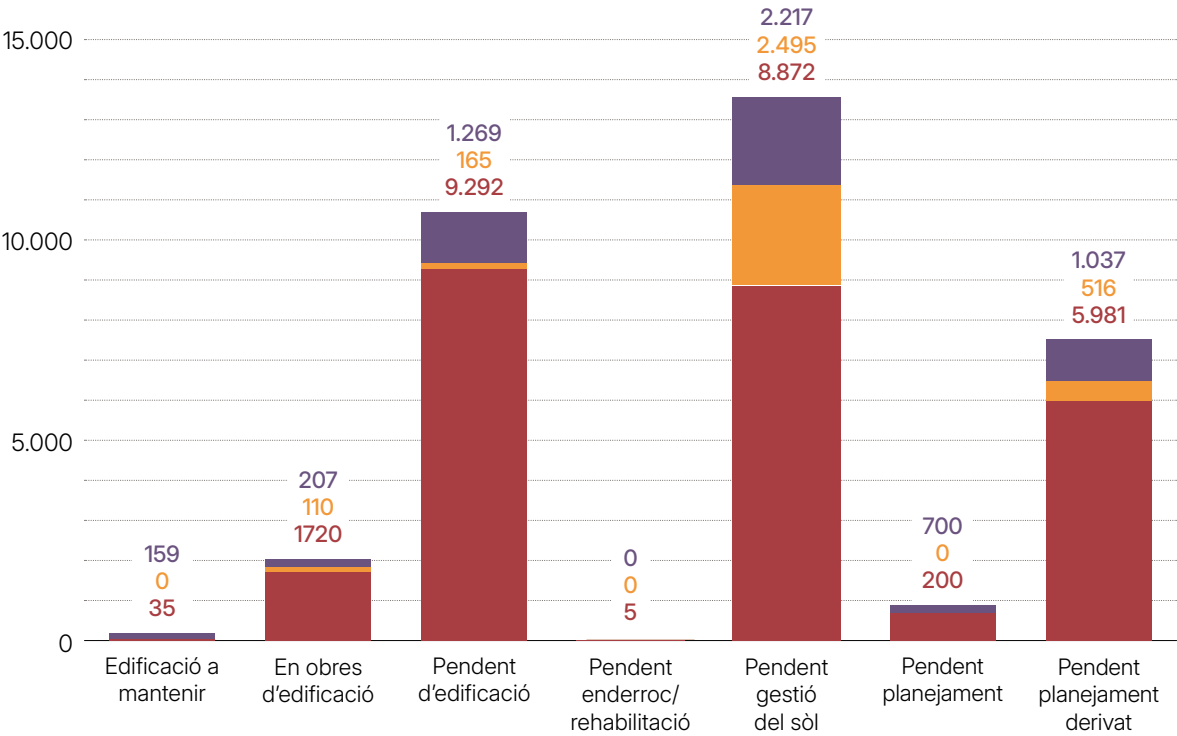
**LA PREVISIÓ ACTUAL
ÉS DE 26.605 HABITATGES
DE PROTECCIÓ OFICIAL,
12.925 MÉS QUE L'ANY 2017**

Taula 32

Estat	HPO	HPO real·lotjament	H. dotacionals	Total
Edificació a mantenir	35	0	159	194
En obres d'edificació	1.720	110	207	2.037
Pendent d'edificació	9.292	165	1.269	10.726
Pendent d'enderrocament/rehabilitació	5	0	0	5
Pendent gestió del sòl	8.872	2.495	2.217	13.584
Pendent planejament	700	0	200	900
Pendent planejament derivat	5.981	516	1.037	7.534
Total	26.605	3.286	5.089	34.980

Gràfic 12
HPO previst
en sectors de
planejament

H. dotacional
HPO real·lotjament
HPO



DELS 34.980 HABITATGES PROTEGITS PREVISTOS, NOMÉS 2.037 ES TROBEN EN FASE DE CONSTRUCCIÓ

LA MAJORIA DE SECTORS DE PLANEJAMENT APROVATS SE SITUEN A LES ZONES PERIFÈRIQUES

destinats a allotjaments dotacionals, que fan un total de 34.980 habitatges protegits previstos, dels quals únicament 2.037 es troben actualment en fase de construcció (taula 32).

Com es pot observar al gràfic 9, 10.726 habitatges estan en espera de construcció (9.292, HPO; 165, per reallotjament, i 1.269, dotacionals), 13.584 habitatges (8.872, HPO; 2.495, per reallotjament, i 2.217, dotacionals) es troben encara pendents de gestió de sòl, mentre que 8.434 habitatges (6.681, HPO; 516, HPO per reallotjament, i 1.237, dotacionals) resten pendents de planejament i plans derivats. Per tant, es constata que, a més dels 10.726 habitatges encara pendents de construcció, hi ha 22.243 habitatges que continuen pendents de planejament o gestió de sòl, per un total de 32.969 habitatges protegits amb una previsió d'execució altament incerta. Aquestes dades posen de manifest la necessitat urgent de desbloquejar situacions paralitzades al planejament o bé d'adoptar mesures per aprovar i posar en marxa les previsions urbanístiques (gràfic 12).

A la doble pàgina següent, es presenta el detall de la previsió d'habitatge protegit per àmbits de planejament. Dins dels sectors analitzats, destaquen especialment aquells que preveuen més de 500 unitats. Concretament, la MPGM del 22@ preveu 16.123 habitatges protegits; la MPGM de la Ma-

rina de la Zona Franca, 5.266; la MPGM del sector Sant Andreu - la Sagrera, 2.985, i la MPGM Sant Andreu - la Sagrera, 1.920; la MPGM de la Model i la Fira, 500 habitatges HPO; la MPGM del Clot i Camp de l'Arpa, 514 HPO, i la MPGM de Glòries i entorns, 540 HPO (taula 34).

Les previsions d'HPO per sectors, així com la seva distribució territorial formalitzada als plànols per districtes que s'adjunten en el capítol següent (DG-11 de l'1 al 10), resulten especialment rellevants per al moviment veïnal, atès que permeten identificar el nom de cada planejament i les àrees de la ciutat que aquests sectors abracen.

Per a les persones i els col·lectius que reivindiquen habitatge protegit al seu propi entorn territorial, disposar d'aquesta informació urbanística constitueix un punt de partida necessari per poder precisar i fonamentar les seves demandes.

Des de la FAVB considerem que el llarg i minuciós procés de reconstrucció de les previsions urbanístiques —una anàlisi fins ara inèdita i no disponible en cap font oficial integrada— constitueix una fotografia imprescindible i bàsica, que permet construir un coneixement col·lectiu més sòlid i estructurat sobre la situació actual, les problemàtiques existents i els possibles àmbits d'actuació.

Pel que fa a la distribució territorial, es posa de manifest que aquests sectors de planejament aprovats se situen majoritàriament a les zones més perifèriques de la ciutat, coincidint amb els mateixos àmbits on actualment ja existeixen habitatges protegits. Al plànol (DG-5), aquesta distribució s'ha representat mitjançant una gradació de marró: des del to més clar, que correspon a previsions d'entre 0 i 100 habitatges, fins al marró més fosc, que agrupa les previsions compreses entre 2.000 i 25.000 habitatges.

Aquesta representació posa encara més en evidència el pes destacat d'algunes operacions urbanístiques. En primer lloc, les de Sant Andreu-Sagrera, la Marina del Prat Vermell i el Poblenou, seguides de les Glòries i els seus entorns. Tot seguit, se situen altres àmbits com La Fira - Montjuïc, Trinitat Vella, la Vall d'Hebron i els seus

entorns immediats, i, a continuació, Tres Turons, Torre Baró, el Carmel, Trinitat Nova i Batlló-Magòria. Finalment, s'hi troben sectors com la Colònia Castells i la Clota, entre d'altres.

Tal com s'observa al plànol, que reflecteix els habitatges de protecció oficial programats en els sectors de planejament, amb la seva localització corresponent (DG-6), les àrees destinades a la implantació de nous habitatges de protecció oficial continuen concentrant-se en els districtes que ja registren una elevada presència d'aquesta tipologia residencial (Sant Martí, Sant Andreu, Nou Barris, Sants-Montjuïc), en especial als barris de la Clota, Trinitat Vella, Sant Andreu, el Poblenou i la Marina del Prat Vermell.

No es produeix, per tant, una redistribució cap a zones de la ciutat consolidada i barris centrals caracteritzats per una menor dotació d'HPO, ni tampoc cap als barris amb els nivells de renda per càpita més elevats (DG-9).

La manca d'indicació de la referència cadastral en diversos dels registres rebuts no ens ha permès ubicar al plànol la totalitat dels habitatges protegits previstos amb la precisió de la seva localització exacta. Hem pogut reconstruir la referència cadastral de 8.324 habitatges (taula 33), un 24 % del total previstos, els quals es representen al plànol DG-6 mitjançant cercles blaus, amb una mida que varia en funció del nombre d'habitatges previstos en cada ubicació. No ha estat possible georeferenciar un total de 26.656 habitatges, la major part dels quals es corresponen amb actuacions pendents de gestió de sòl, pendents de planejament o vinculades a àmbits de sòl derivat. En aquests casos, s'ha deixat representada l'àrea corresponent al sector de planejament, si bé cal tenir present que, atesa l'extensió d'alguns àmbits, no es disposa de prou informació per identificar la localització concreta de les futures promocions d'habitatge dins del sector. ●

*
El plànol DG-6
es pot consultar
a la pàgina 65
i el DG-9 a la
pàgina 70

Taula 33

Habitatges georeferenciats al plànol DG-6	Total
Edificació a mantenir	194
En obres d'edificació	1.982
Pendent d'edificació	5.189
Pendent d'enderrocament/rehabilitació	5
Pendent gestió del sòl	581
Pendent planejament	80
Pendent planejament derivat	293
Total	8.324

Taula 34

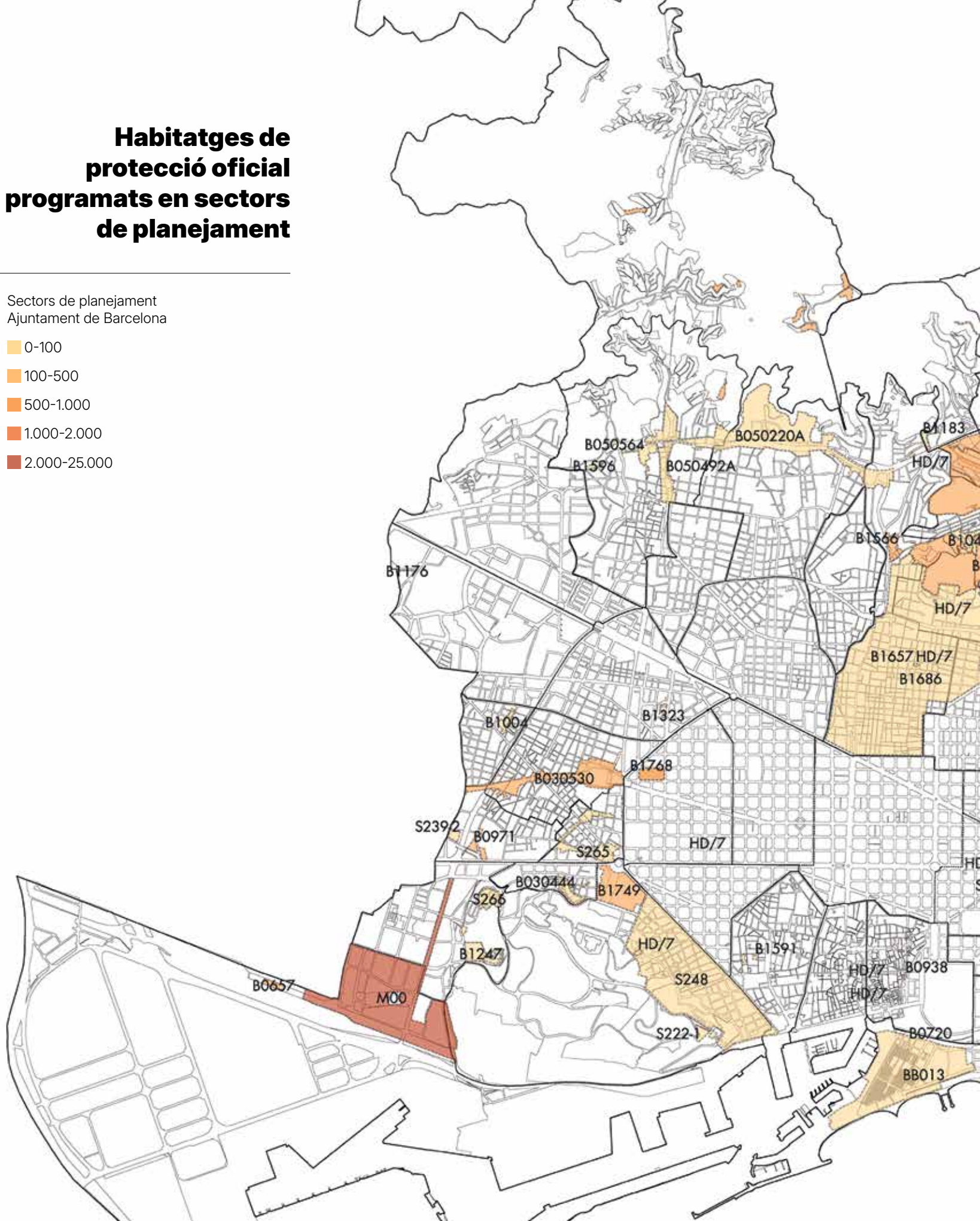
CODI	Nom del planejament	HPO	HPO reallotjats	De dotació	Total
B1749	Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de la Model i la Fira de Barcelona als districtes de Sants-Montjuïc i de l'Eixample	500	0	0	500
B0720	MPERI de la Barceloneta	6	0	0	6
B0824	MPERI del Raval	54	0	0	54
B1176	MPGM illa Danubi, Cardenal Reig, Pintor Tapiró i Travessera de les Corts i MPE de protecció del patrimoni arquitectònic historicoartístic de la ciutat de Barcelona	0	5	0	5
S222-1	MPGM a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc	0	11	0	11
B1776	MPGM a l'àmbit delimitat pels barris del Clot i Camp de l'Arpa	514	0	0	514
B030530	MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn	0	106	0	106
B050492A	MPGM a les vores de la Via Augusta	25	0	0	25
SM398-2	MPGM al Front Marítim del Poblenou	92	0	0	92
B1053	MPGM àmbit barri del Carmel	130	234	30	394
B080447	MPGM àmbit barri Roquetes	24	0	0	24
B080513	MPGM àmbit barri Torre Baró	339	0	0	339
B020012	MPGM àmbit de la plaça de les Glòries - Meridiana sud	139	0	0	139
B0929	MPGM àmbit entre Guipúscoa, Ca n'Oliva, Binèfar i límit del terme municipal de Sant Adrià de Besòs	398	0	0	398
B0831	MPGM àmbit plaça de les Glòries i entorns	540	0	0	540
B1090	MPGM àmbit Tres Turons	0	320	0	320
B1438	MPGM barri Can Peguera	24	0	0	24
B1566	MPGM barri de Vallcarca	101	0	0	101
B0657	MPGM Motors, 2-40	118	0	0	118
B1247	MPGM Can Clos i entorns	81	0	0	81
B1591	MPGM Can Seixanta	35	0	0	35
B1576	MPGM Casc Antic Horta	26	0	0	26
-	MPGM creació del sistema HD/7 2006	0	0	70	70
B070191	MPGM d'àmbit discontinu en els entorns dels carrers de Lepant i de Lisboa	0	130	0	130
B050220A	MPGM de la ronda de Dalt al voltant del parc de l'Oreneta i la plaça d'Alfonso Comín	20	0	0	20
B070581	MPGM de la Vall d'Hebron i entorns immediats del vessant de Collserola	428	0	0	428
B1086	MPGM Degà Bahí	51	18	0	69
S265	MPGM del viari d'Hostafrancs	8	0	0	8
B0938	MPGM destinació de finques Ciutat Vella a habitatge social	36	0	0	36
B0971	MPGM en l'àmbit Batlló-Magòria i parcel·les discontinues	133	0	200	333

B1323	MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia Castells	296	0	0	296
B1686	MPGM Encarnació	0	0	15	15
B030444	MPGM rodalia del Turó de la Font de la Guatlila	17	0	0	17
B1596	MPGM Gaspar Cassadó			0	
B1183	MPGM illa Canaan - carretera Sant Cugat - Jericó - passeig Vall d'Hebron	7	0	0	
SA417	MPGM illa Via Favència Aiguablava Fenals	122	0	0	
-	MPGM incorporació al sistema HD/7 2006	0	0	47	
-	MPGM incorporació al sistema HD/7 2008	0	0	90	
B1004	MPGM Joan de Sada i entorns	35	0	0	
B1301	MPGM Joncar - Ramon Turró	20	0	0	
M00	MPGM Marina Zona Franca	4.332	507	427	
B1657	MPGM millora urbana i ambiental del barri de Gràcia	82	0	0	
-	MPGM nous de dotació 2017	0	0	260	
-	MPGM nous de dotació 2019	0	0	342	
B080469	MPGM ordenació barri Trinitat Nova	302	0	0	
B050564	MPGM parc Torrent de les Monges	17	0	0	
B1512	MPGM passatge de Santa Eulàlia	0	0	30	
SM380B	MPGM per al reajustament de sòls i sostres en l'àmbit de la plaça de les Glòries	76	0	0	
B1049	MPGM Portell	0	40	0	
B090230	MPGM remodelació polígon Cases Barates del Bon Pastor	210	0	0	
SA400	MPGM sector Sant Andreu-Sagrera	4.020	0	885	
S239-2	MPMU Quetzal / Riera Blanca	42	0	40	
B1637	MpPGM La Clota reordenació	130	0	0	
B1706	MPPGM Mercedes-Benz	543	0	0	
22@0000	MpPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu	12.014	1.726	2.383	
B000261	MPPGM sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella	237	170	36	
S248	PE del Poble-sec	25	19	0	
SA404	PERI del barri de Porta	37	0	0	
S266	PERI del barri del Polvorí	18	0	0	
BB013	PERI sector oriental centre històric de la Barceloneta	19	0	0	
B090398	PERI zones remodelació a l'entorn del carrer de Lanzarote i de la Residència	9	0	0	
B1768	PEUMU per a la regulació de l'illa de la Model	0	0	200	
B1092	Sector ronda de la Guineueta Vella (Canyelles)	128	0	34	
	Total	26.605	3.286	5.089	34.980

Habitatges de protecció oficial programats en sectors de planejament

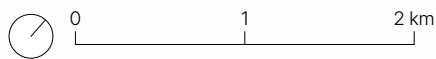
Sectors de planejament
Ajuntament de Barcelona

- 0-100
- 100-500
- 500-1.000
- 1.000-2.000
- 2.000-25.000



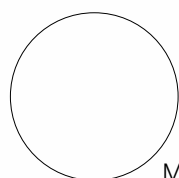
Plànol de planejaments pendents d'executar
o en execució que incorporen HPO.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura. SCCL

63

Habitatges de protecció oficial programats en sectors de planejament amb habitatges localitzats

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

● Més de 150 habitatges

Sectors de planejament
Ajuntament de Barcelona

0-100

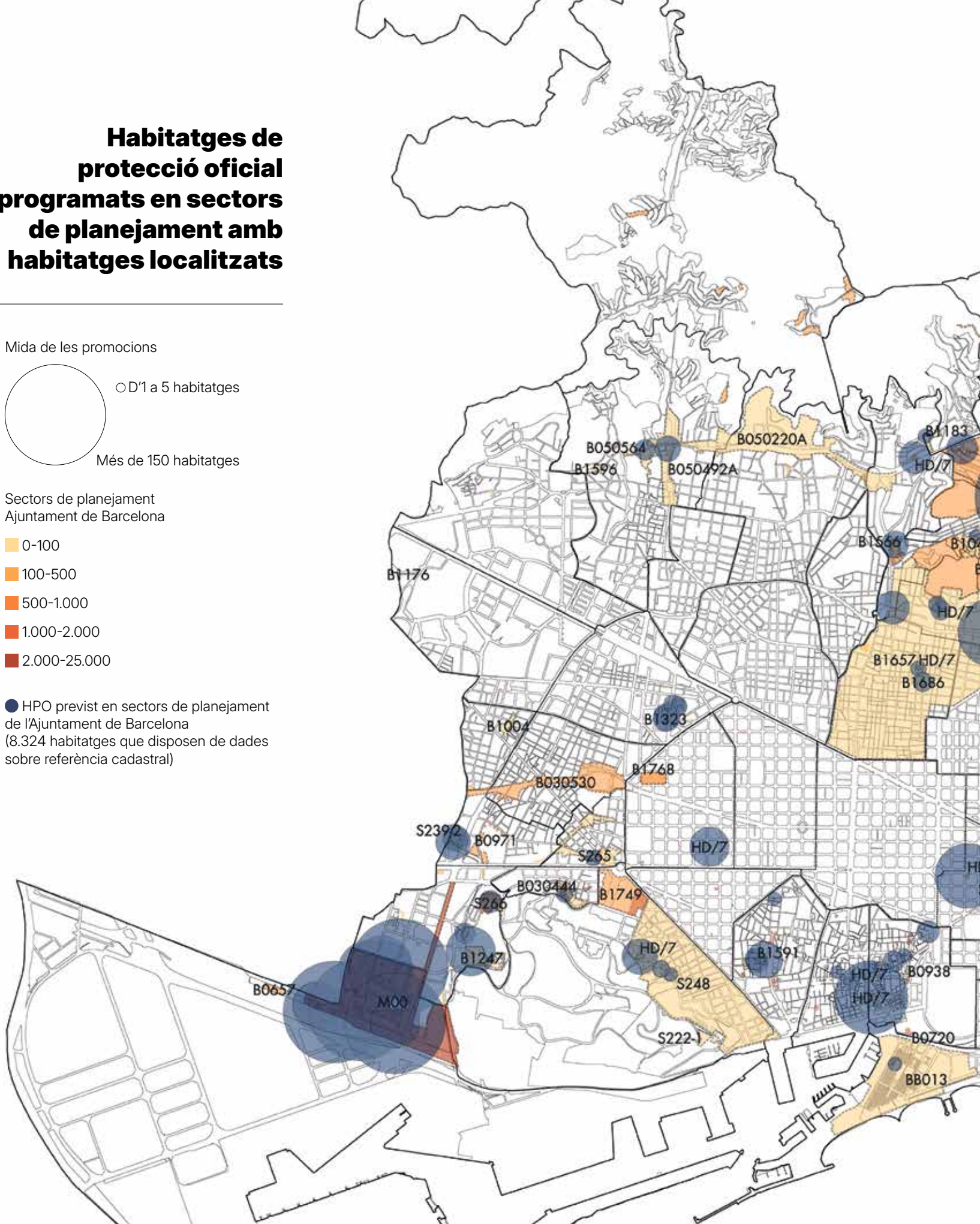
100-500

500-1.000

1.000-2.000

2.000-25.000

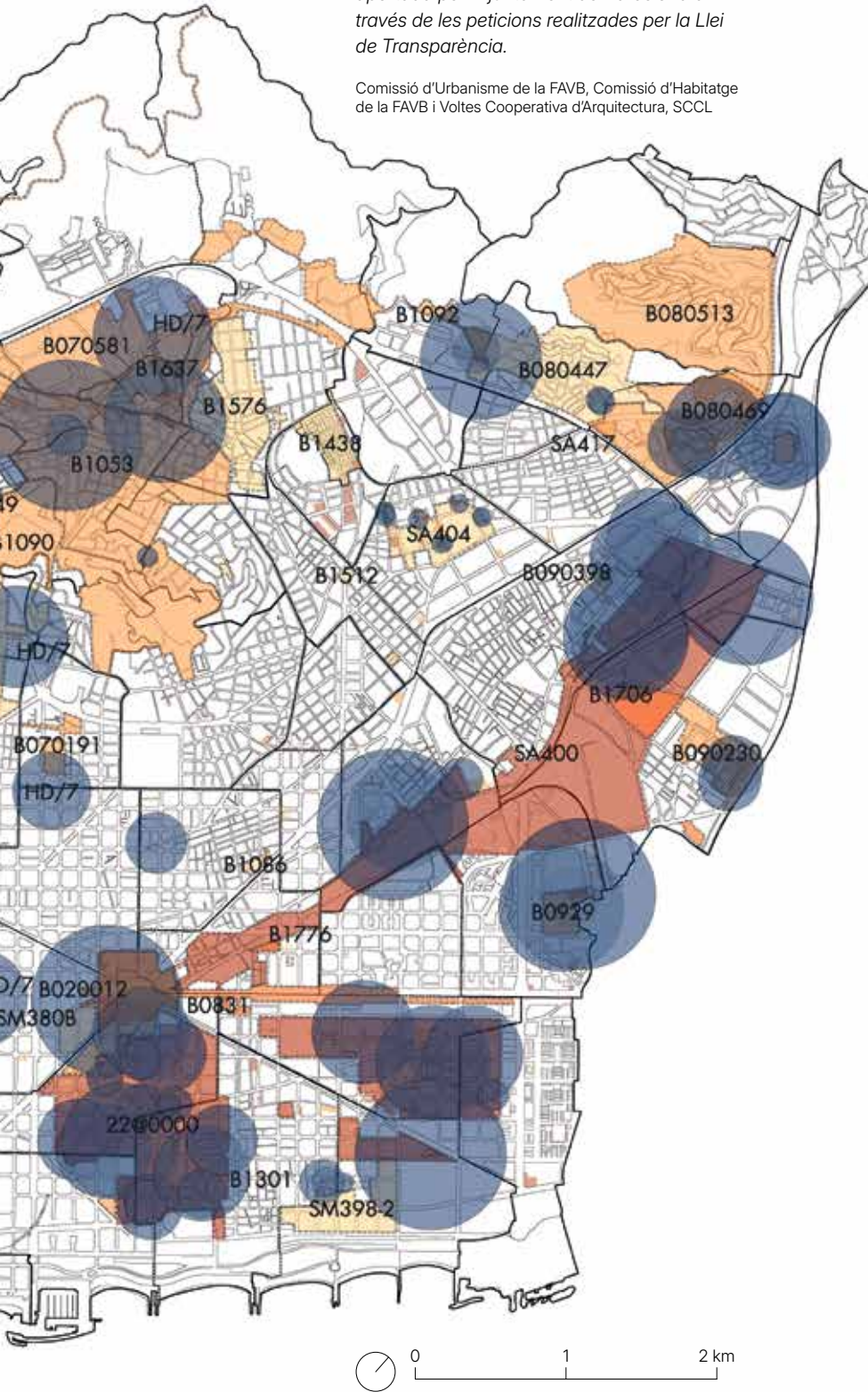
● HPO previst en sectors de planejament de l'Ajuntament de Barcelona (8.324 habitatges que disposen de dades sobre referència cadastral)



DG-6

Plànol de planejaments pendents d'executar o en execució que incorporen HPO. Realitzat a partir de la documentació aportada per l'Ajuntament de Barcelona a través de les peticions realitzades per la Llei de Transparència.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Codi Pla	Pla Urbanístic	HPO	HPO re.	HD	Total
B0831	MPGM àmbit plaça de les Glòries i entorns	540	0	0	540
B1176	MPGM a l'illa Danubi, Cardenal Reig, Pintor Tapió i Travessera de les Corts i entorns	5	0	0	5
B020012	MPGM àmbit de la plaça de les Glòries - Meridiana sud	139	0	0	139
B050220A	MPGM de la Ronda de Dalt entorns del parc de l'Oreneta i plaça d'Alfonso Comín	20	0	0	20
S222-1	MPGM a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc	0	11	0	11
B1090	MPGM àmbit Tres Turons	0	320	0	320
B0938	MPGM destinació de finques Ciutat Vella a habitatge social	36	0	0	36
S265	MPGM del viari d'Hostafrancs	8	0	0	8
B1049	MPGM Portell	0	40	0	40
SA404	PERI barri de Porta	37	0	0	37
B0657	MPGM c. Motors 2-40	118	0	0	118
B080447	MPGM àmbit barri Roquetes	24	0	0	24
B1004	MPGM Joan de Sada i el seu entorn	35	0	0	35
B1247	MPGM Can Clos i el seu entorn	81	0	0	81
SA417	MPGM illa Via Favència Aiguablava Fenals	122	0	0	122
B0971	MPGM en el àmbit Batlló - Magòria i parcel·les discontinues	133	0	200	333
B1183	MPGM illa Canaan - Ctra. Sant Cugat - Jericó - Pg. Vall d'Hebron	7	0	0	7
B1686	MPGM Encarnació	0	0	15	15
M00	MPGM Marina Zona Franca	4.332	507	427	5.266
B1591	MPGM Can Seixanta	35	0	0	35
B070191	MPGM d'àmbit discontinu als entorns dels carrers	0	130	0	130
B080513	MPGM àmbit barri Torre Baró	339	0	0	339
SM39B-2	MPGM al Front Marítim del Poblenou de Barcelona	92	0	0	92
B1768	Pla Especial Urbanístic i de Millora Urbana per a la regulació de l'illa de la Model	0	0	200	200
B0929	MPGM àmbit entre Guipúscoa, Ca n'Oliva, Binéfar i límit terme municipal Sant Adrià de Besòs	398	0	0	398
B1438	MPGM barri Can Peguera	24	0	0	24
B1512	MPGM Passatge de Santa Eulàlia	30	0	0	30
SM380B	MPGM per al reajustament de sòls i sostres en l'àmbit de la plaça de les Glòries	76	0	0	76
B1323	MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia Castells	296	0	0	296
B070581	MPGM de la Vall d'Hebron i entorn immediat de la vessant de Collserola	428	0	0	428
B1657	MPGM Millora urbana i ambiental del barri de Gràcia	82	0	0	82
B1596	MPGM Gaspar Cassadó	45	0	0	45
B030444	MPGM entorn del Turó de la Font de la Guatlla	17	0	0	17
B0720	PERI de la Barceloneta	6	0	0	6
B090398	PERI zones remodelació a l'entorn c. Lanzarote i Residència	9	0	0	9
B080469	MPGM ordenació barri Trinitat Nova	302	0	0	302
B1053	MPGM àmbit barri del Carmel	130	234	30	394
BB013	PERI sector oriental centre històric Barceloneta	19	0	0	19
S248	PE del Poble Sec	25	19	0	44
B090230	MPGM remodelació polígon Cases Barates del Bon Pastor	210	0	0	210
B1301	MPGM Joncar - Ramon Turró	20	0	0	20
B1576	MPGM Casc Antic Horta	26	0	0	26
B1566	MPGM barri de Vallcarca	101	0	0	101
S239-2	MPMU Quetzal / Riera Blanca	42	0	40	82
B050564	MPGM parc Torrent de les Monges	17	0	0	17
B0824	PERI del Raval	54	0	0	54
S266	PERI del barri del Polvorí	18	0	0	18
B1092	Sector Ronda Guineueta Vella (Canyelles)	128	0	34	162
SA400	MPGM sector Sant Andreu Sagrera	4.020	0	2.405	4.705
B1086	MPGM Degà Bahí	51	18	0	69
B030530	MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn	0	106	0	106
B1637	MPGM La Clota reordenació	130	0	0	130
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	41	41
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	125	125
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	12	12
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	110	110
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	35	35
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	8	8
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	92	92
HD/7	MPGM creació del sistema HD/7 2006	0	0	70	70
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	9	9
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	100	100
HD/7	MPGM incorporació al sistema HD/7 2006	0	0	47	47
22@0000	MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu	12.014	1.726	2.383	16.123
B1749	MPGM en l'àmbit de la Model i Fira de Barcelona a Sants-Montjuïc i l'Eixample	500	0	0	500
B050492A	MPGM a les vores de la Via Augusta	25	0	0	25
B1706	MPGM Mercedes-Benz	543	0	0	543
B1776	MPGM a l'àmbit delimitat pels barris del Clot i Camp de l'Arpa	514	0	0	514
B000261	MPGM sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella	237	170	36	443

2.5

Escenari actual i futur

Si considerem els habitatges protegits existents de caràcter permanent i els comparem amb els habitatges protegits previstos que hem pogut localitzar en cada sector de planejament, amb l'objectiu d'obtenir una previsió realista de la distribució territorial dels HPO en els pròxims anys, observem que hi ha gairebé una coincidència entre aquestes àrees (DG-7). En la majoria dels casos, els nous habitatges es construiran al costat dels ja existents, dins dels mateixos barris on ja hi ha presència d'habitatge protegit.

D'una banda, aquesta informació permet hipotetitzar que la dotació total per barris disminuirà menys del que es preveia inicialment, a causa de les desqualificacions actives fins a l'any 2068. De l'altra, però, posa de manifest que la política de planejament continua apostant per concentrar els habitatges protegits exclusivament en zones perifèriques, i es deixen així desproveïdes les àrees centrals, consolidades i amb rendes més elevades.

En definitiva, són els barris allunyats del centre i amb una renda per càpita menor els que concentren el desenvolupament residencial previst, mitjançant l'ordenació urbanística, la qualificació del sòl i diverses actuacions específiques, i són aquests els encarregats de donar resposta a la demanda d'habitatge assequible de tota la ciutat (DG-9).

Si la política de desenvolupament urbà no intervé en les àrees consolidades, a causa evidentment de la mateixa estructura del territori, caldria reforçar aquestes zones amb dotacions d'habitatge prote-

git mitjançant operacions puntuals, com ara canvis d'ús, modificacions en la qualificació del sòl i rehabilitacions, entre d'altres.

És precisament en aquests sectors centrals on hauria de tenir incidència la creació d'habitatge protegit derivada de l'aplicació de la MPGM del 30 %. Tanmateix, com ja hem assenyalat anteriorment, tot i que s'hi detecten operacions puntuals, el nombre total d'habitatges resultants en el conjunt de la ciutat és molt reduït: només 115⁶³ (DG-8).

Una altra estratègia pública per aconseguir habitatge protegit és a través de l'adquisició per tanteig i retracte. Les dades obtingudes de la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona sobre els habitatges adquirits des del 2018 —any d'entrada en vigor de la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona—⁶⁴ fins al 2024, mostren un total de 339 habitatges repartits en 27 finques que passen a integrar-se al parc d'habitatge assequible.

L'any 2021 es registra un pic significatiu d'adquisicions (169 habitatges), amb un volum que triplica els valors anuals dels altres anys analitzats (taula 35 i gràfic 13).

Tal com es desprèn del plànol DG-10, relatiu a les 27 finques adquirides mitjançant els drets de tanteig i retracte, es constata que aproximadament la meitat es localitzen dins la ciutat consolidada; concretament, als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella. Paral·lelament, s'han identificat els habitatges incorporats al patrimoni municipal entre el 1978 i el 2023, els quals, en la major part, coincideixen amb les localitzacions del plànol DG-1 d'habitatges protegits actuals.

Aquest estudi evidencia, d'una banda, que els mecanismes de tanteig i retracte són eines fonamentals per a l'ampliació del parc públic d'habitatge protegit, especialment en àrees amb dèficit de dotacions; i, de l'altra, permet quantificar la limitada presència de la propietat pública al territori fins a l'any 2024, en comparació amb el predomini de la propietat privada.

Per concloure, es pot constatar que la distribució territorial del parc d'habitatge assequible actual,

així com la planificació vigent per a la seva dotació futura, manté la tendència a concentrar la promoció d'habitatge protegit a les zones perifèriques. Això torna a deixar desateses àrees centrals com l'Eixample, Gràcia o Sarrià - Sant Gervasi.

Aquesta dinàmica, en coherència amb el procés històric de configuració urbana de la ciutat, contribueix a consolidar l'existència de dues realitats urbanes diferenciades: la Barcelona rica i la Barcelona pobre; es perpetua així un model de segregació territorial estructural entre centre i perifèria.

Amb la voluntat de revertir aquesta tendència i d'analitzar les particularitats de cada districte per tal de donar suport al moviment veïnal en la reivindicació d'una distribució més equitativa del parc d'habitatge públic, hem elaborat una documentació gràfica (DG-11 de l'1 al 10) que ofereix una visió clara de les possibilitats de futur.

Per a cada districte, s'han identificat: els habitatges protegits de caràcter permanent —incloent-hi els provisionals—, els que es perdran pròximament, les àrees de desenvolupament previstes pel planejament urbanístic i algunes localitzacions concretes. A aquesta anàlisi, recollida als capítols anteriors, s'hi ha afegit la qualificació del sòl (HPO i dotacional), amb l'objectiu d'hipotetitzar on es podrien ubicar els nous habitatges protegits encara no localitzats però previstos dins dels sectors de planejament. Aquesta informació ens ajuda a de-

tectar processos de planejament paralitzats que requereixen una reactivació urgent.

Aquests plànols permeten continuar l'anàlisi d'àmbits específics per districtes, amb la finalitat de determinar, per exemple, si la distribució del sòl dotacional continua presentant desequilibris territorials.

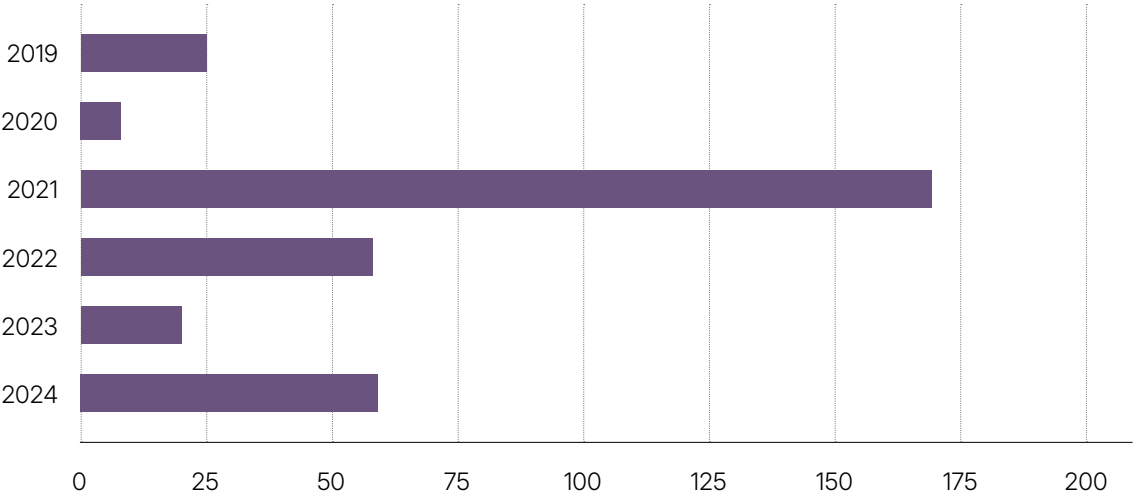
Aquests plànols també posen de manifest les zones buides, on no hi ha presència de parc protegit, ni previsió futura ni sòl públic disponible. Aquesta informació ens ajuda a orientar millor les reivindicacions: adquisicions mitjançant tanteig i retracte, modificació de qualificacions urbanístiques, aplicació del percentatge del 30 %, altres intervencions sobre sòl privat, entre altres estratègies. ●

*
Els plànols es poden consultar a les pàgines següents

Taula 35

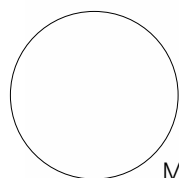
Any	Nombre habitatges HPO per tanteig i retracte	Nombre de finques
2019	25	3
2020	8	1
2021	169	10
2022	58	6
2023	20	2
2024	59	5
Total	339	27

Gràfic 13
Nombre total d'habitatges HPO per tanteig i retracte i any



Habitatges de protecció oficial programats en sectors de planejament amb habitatges localitzats i qualificacions permanents

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Sectors de planejament amb HPO previst segons AMB 2017

■ Sector de planejament amb HPO

Sòl qualificat HPO segons planejament vigent

■ Sòl qualificat HPO

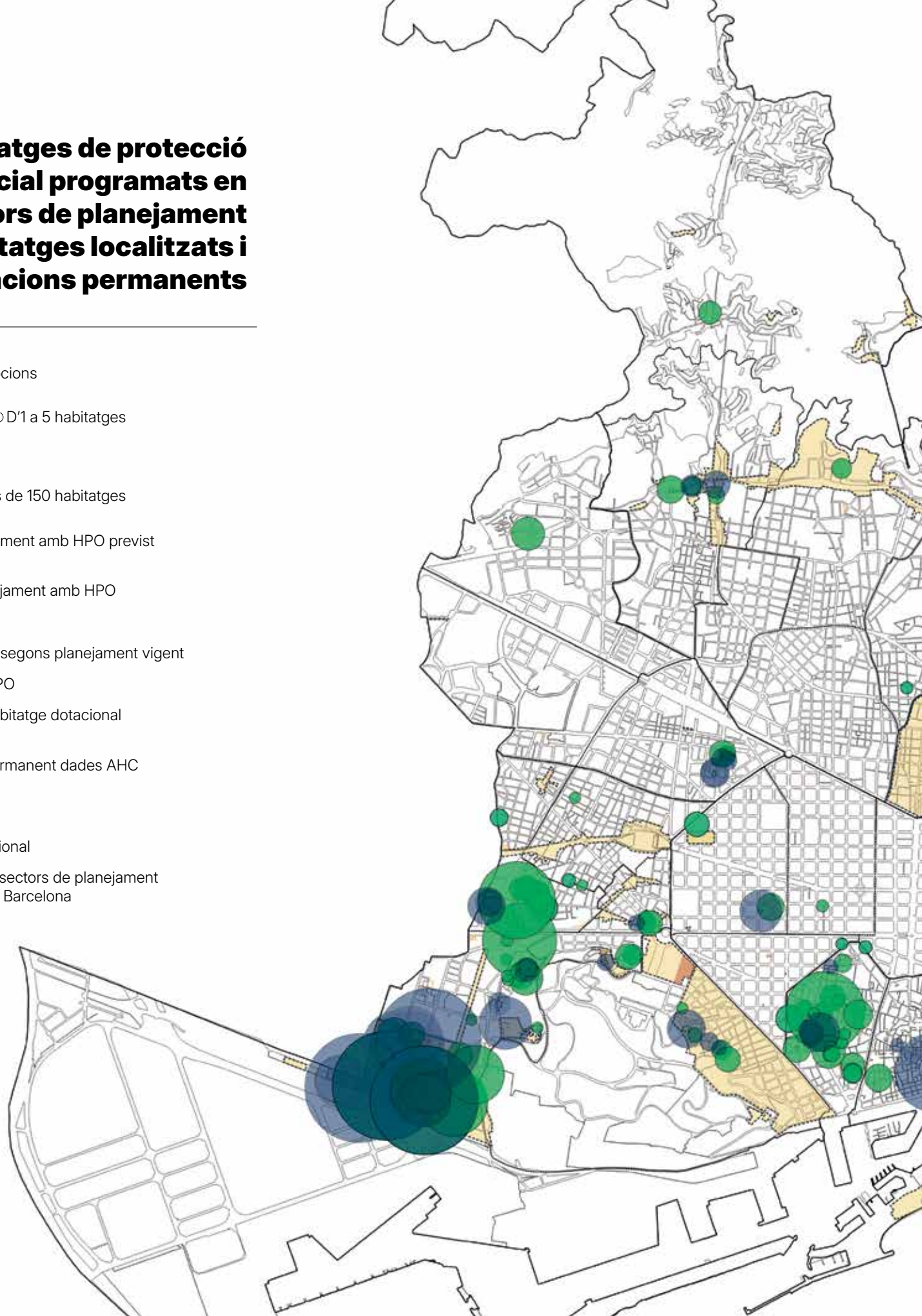
■ Sòl qualificat habitatge dotacional

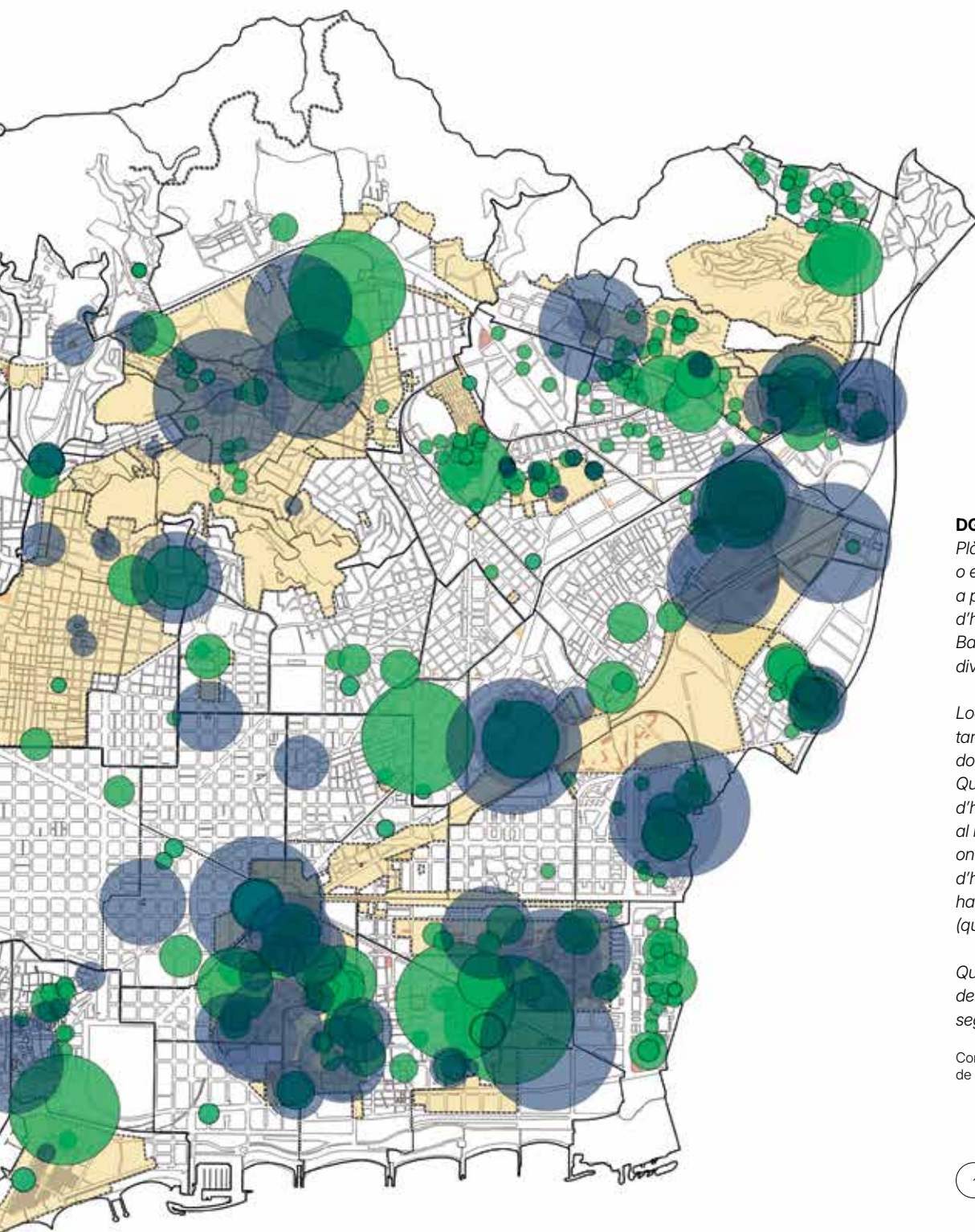
HPO Barcelona permanent dades AHC

● Permanent

Qualificació provisional

● HPO previst en sectors de planejament de l'Ajuntament de Barcelona





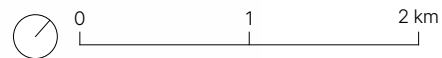
DG-7

Plànol de planejaments pendents d'executar o en execució que incorporen HPO. Realitzat a partir del document de l'AMB: "L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona", 2017 i actualitzat amb dades de les diverses associacions de veïns de Barcelona.

Localització dels habitatges de protecció oficial tant públics com privats segons les dades del document "Qualificacions definitives (QD) i Qualificacions provisionals (QP) (Permanents) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024" on s'inclouen les qualificacions d'habitatges preexistents així com els habitatges provinents del tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional).

Qualificacions que indiquen obligatorietat de destinar el sòl a habitatge HPO o dotacional segons planejament.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



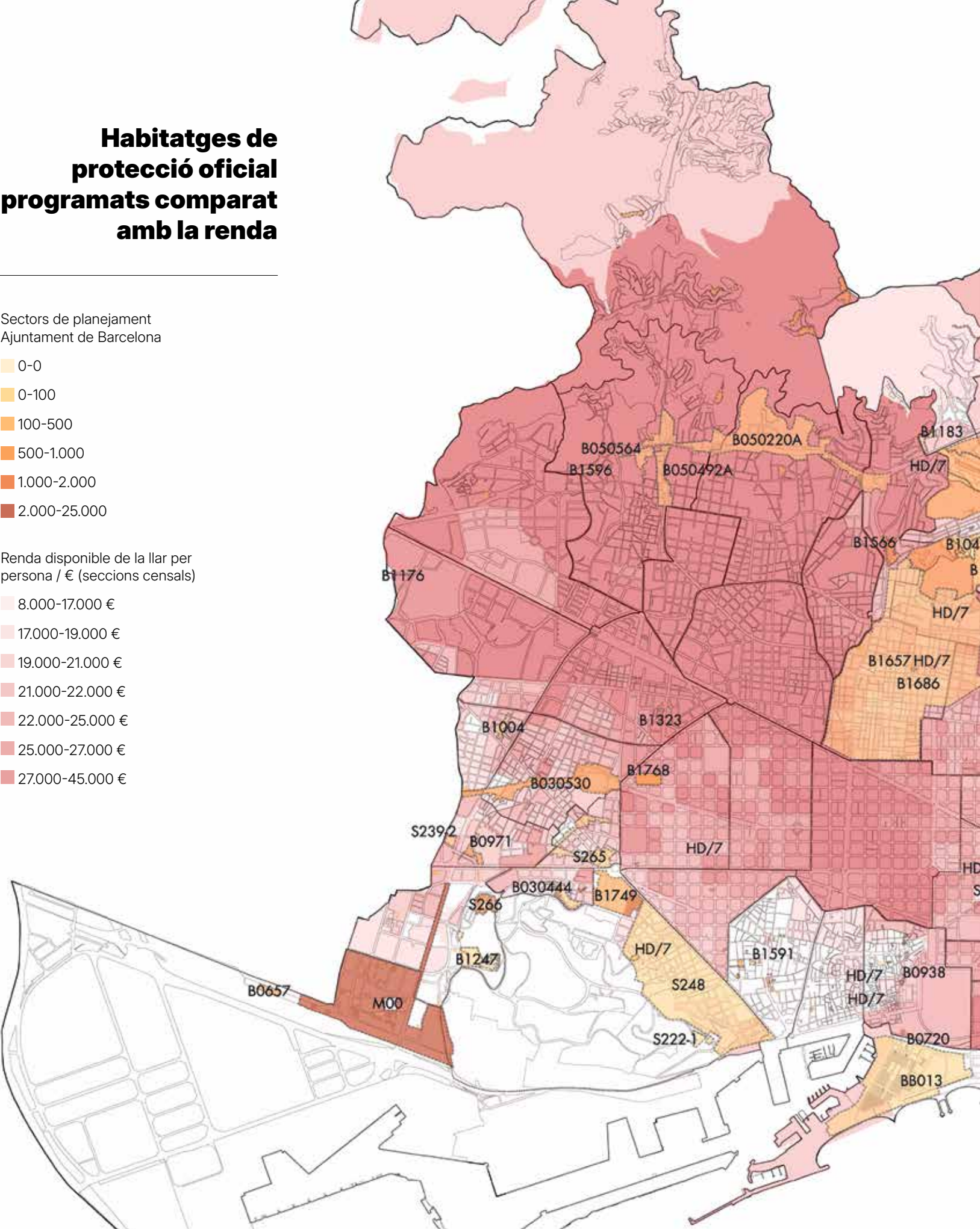
Habitatges de protecció oficial programats comparat amb la renda

Sectors de planejament
Ajuntament de Barcelona

- 0-0
- 0-100
- 100-500
- 500-1.000
- 1.000-2.000
- 2.000-25.000

Renda disponible de la llar per
persona / € (seccions censals)

- 8.000-17.000 €
- 17.000-19.000 €
- 19.000-21.000 €
- 21.000-22.000 €
- 22.000-25.000 €
- 25.000-27.000 €
- 27.000-45.000 €

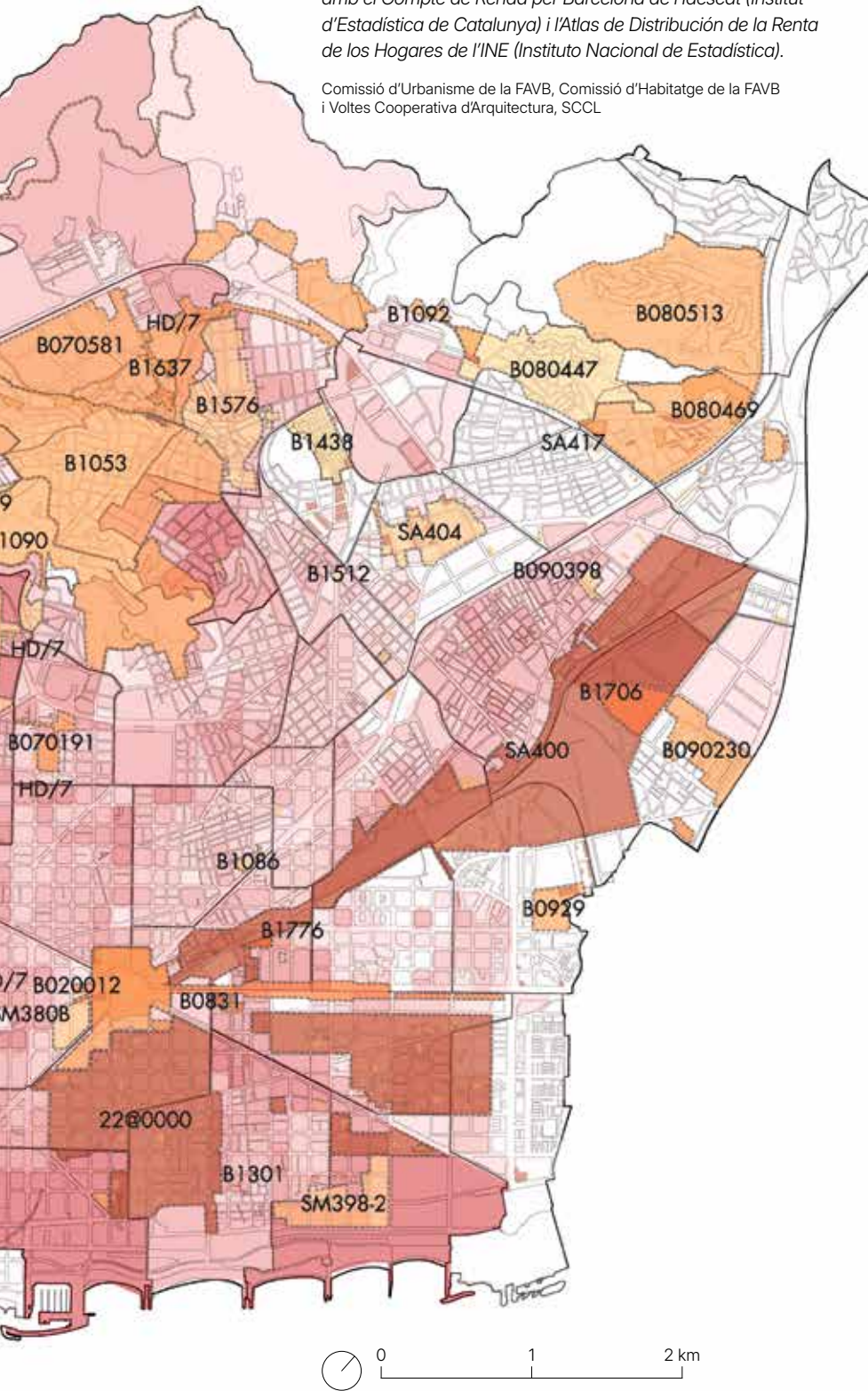


DG-9

Plànol de planejaments pendents d'executar o en execució que incorporen HPO. Realitzat a partir de la documentació aportada per l'Ajuntament de Barcelona a través de les peticions realitzades per la Llei de Transparència.

Estimació de la Renda Disponible de les llars per persona (€) a la ciutat de Barcelona per seccions censals, d'acord amb el Compte de Renda per Barcelona de l'Idescat (Institut d'Estadística de Catalunya) i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE (Instituto Nacional de Estadística).

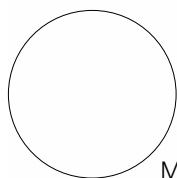
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Codi Pla	Pla Urbanístic	HPO	HPO re.	HD	Total
B0831	MPGM àmbit plaça de les Glòries i entorns	540	0	0	540
B1176	MPGM a l'illa Danubi, Cardenal Reig, Pintor Tapió i Travessera de les Corts i entorns	5	0	0	5
B020012	MPGM àmbit de la plaça de les Glòries - Meridiana sud	139	0	0	139
B050220A	MPGM de la Ronda de Dalt entorns del parc de l'Oreneta i plaça d'Alfonso Comín	20	0	0	20
S222-1	MPGM a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc	0	11	0	11
B1090	MPGM àmbit Tres Turons	0	320	0	320
B0938	MPGM destinació de finques Ciutat Vella a habitatge social	36	0	0	36
S265	MPGM del viari d'Hostafrancs	8	0	0	8
B1049	MPGM Portell	0	40	0	40
SA404	PERI barri de Porta	37	0	0	37
B0657	MPGM c. Motors 2-40	118	0	0	118
B080447	MPGM àmbit barri Roquetes	24	0	0	24
B1004	MPGM Joan de Sada i el seu entorn	35	0	0	35
B1247	MPGM Can Clos i el seu entorn	81	0	0	81
SA417	MPGM illa Via Favència Aiguablava Fenals	122	0	0	122
B0971	MPGM en el àmbit Batlló - Magòria i parcel·les discontinues	133	0	200	333
B1183	MPGM illa Canaan - Ctra. Sant Cugat - Jericó - Pg. Vall d'Hebron	7	0	0	7
B1686	MPGM Encarnació	0	0	15	15
M00	MPGM Marina Zona Franca	4.332	507	427	5.266
B1591	MPGM Can Seixanta	35	0	0	35
B070191	MPGM d'àmbit discontinu als entorns dels carrers	0	130	0	130
B080513	MPGM àmbit barri Torre Baró	339	0	0	339
SM39B-2	MPGM al Front Marítim del Poblenou de Barcelona	92	0	0	92
B1768	Pla Especial Urbanístic i de Millora Urbana per a la regulació de l'illa de la Model	0	0	200	200
B0929	MPGM àmbit entre Guipúscoa, Ca n'Oliva, Binéfar i límit terme municipal Sant Adrià de Besòs	398	0	0	398
B1438	MPGM barri Can Peguera	24	0	0	24
B1512	MPGM passatge de Santa Eulàlia	30	0	0	30
SM380B	MPGM per al reajustament de sòls i sostres en l'àmbit de la plaça de les Glòries	76	0	0	76
B1323	MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia Castells	296	0	0	296
B070581	MPGM de la Vall d'Hebron i entorn immediat de la vessant de Collserola	428	0	0	428
B1657	MPGM Millora urbana i ambiental del barri de Gràcia	82	0	0	82
B1596	MPGM Gaspar Cassadó	45	0	0	45
B030444	MPGM entorn del Turó de la Font de la Guatlla	17	0	0	17
B0720	PERI de la Barceloneta	6	0	0	6
B090398	PERI zones remodelació a l'entorn c. Lanzarote i Residència	9	0	0	9
B080469	MPGM ordenació barri Trinitat Nova	302	0	0	302
B1053	MPGM àmbit barri del Carmel	130	234	30	394
BB013	PERI sector oriental centre històric Barceloneta	19	0	0	19
S248	PE del Poble Sec	25	19	0	44
B090230	MPGM remodelació polígon Cases Barates del Bon Pastor	210	0	0	210
B1301	MPGM Joncar - Ramon Turró	20	0	0	20
B1576	MPGM Casc Antic Horta	26	0	0	26
B1566	MPGM barri de Vallcarca	101	0	0	101
S239-2	MPMU Quetzal / Riera Blanca	42	0	40	82
B050564	MPGM parc Torrent de les Monges	17	0	0	17
B0824	PERI del Raval	54	0	0	54
S266	PERI del barri del Polvorí	18	0	0	18
B1092	Sector Ronda Guineueta Vella (Canyelles)	128	0	34	162
SA400	MPGM sector Sant Andreu Sagrera	4.020	0	2.405	4.705
B1086	MPGM Degà Bahí	51	18	0	69
B030530	MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn	0	106	0	106
B1637	MPGM La Clota reordenació	130	0	0	130
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	41	41
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	125	125
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	12	12
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	110	110
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	35	35
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	8	8
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	92	92
HD/7	MPGM creació del sistema HD/7 2006	0	0	70	70
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	9	9
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	100	100
HD/7	MPGM incorporació al sistema HD/7 2006	0	0	47	47
22@0000	MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu	12.014	1.726	2.383	16.123
B1749	MPGM en l'àmbit de la Model i Fira de Barcelona a Sants-Montjuïc i l'Eixample	500	0	0	500
B050492A	MPGM a les vores de la Via Augusta	25	0	0	25
B1706	MPGM Mercedes-Benz	543	0	0	543
B1776	MPGM a l'àmbit delimitat pels barris del Clot i Camp de l'Arpa	514	0	0	514
B000261	MPGM sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella	237	170	36	443

Habitatges de propietat de l'Ajuntament de Barcelona i tanteig i retracte des del 2018⁶⁵

Mida de les promocions

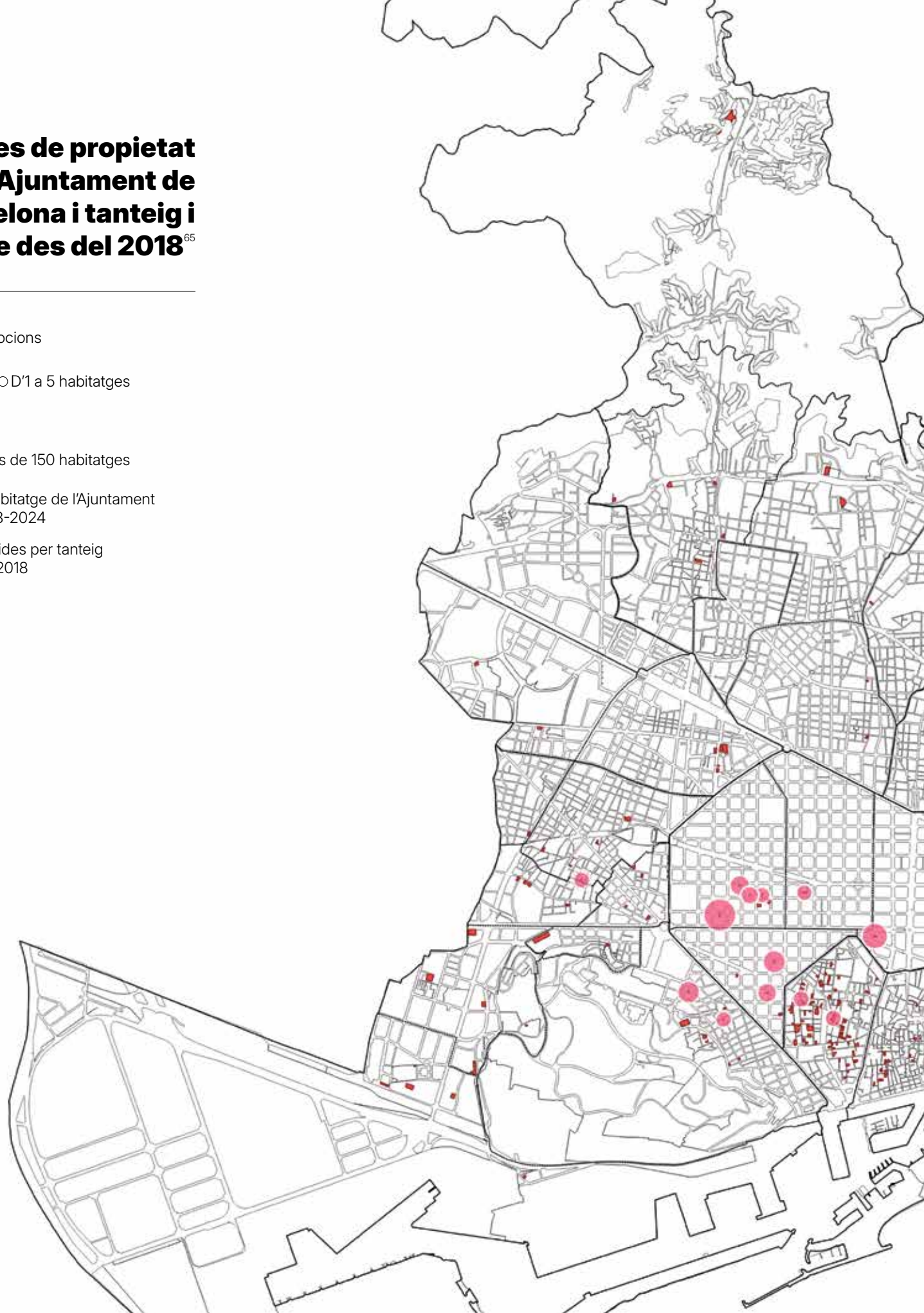


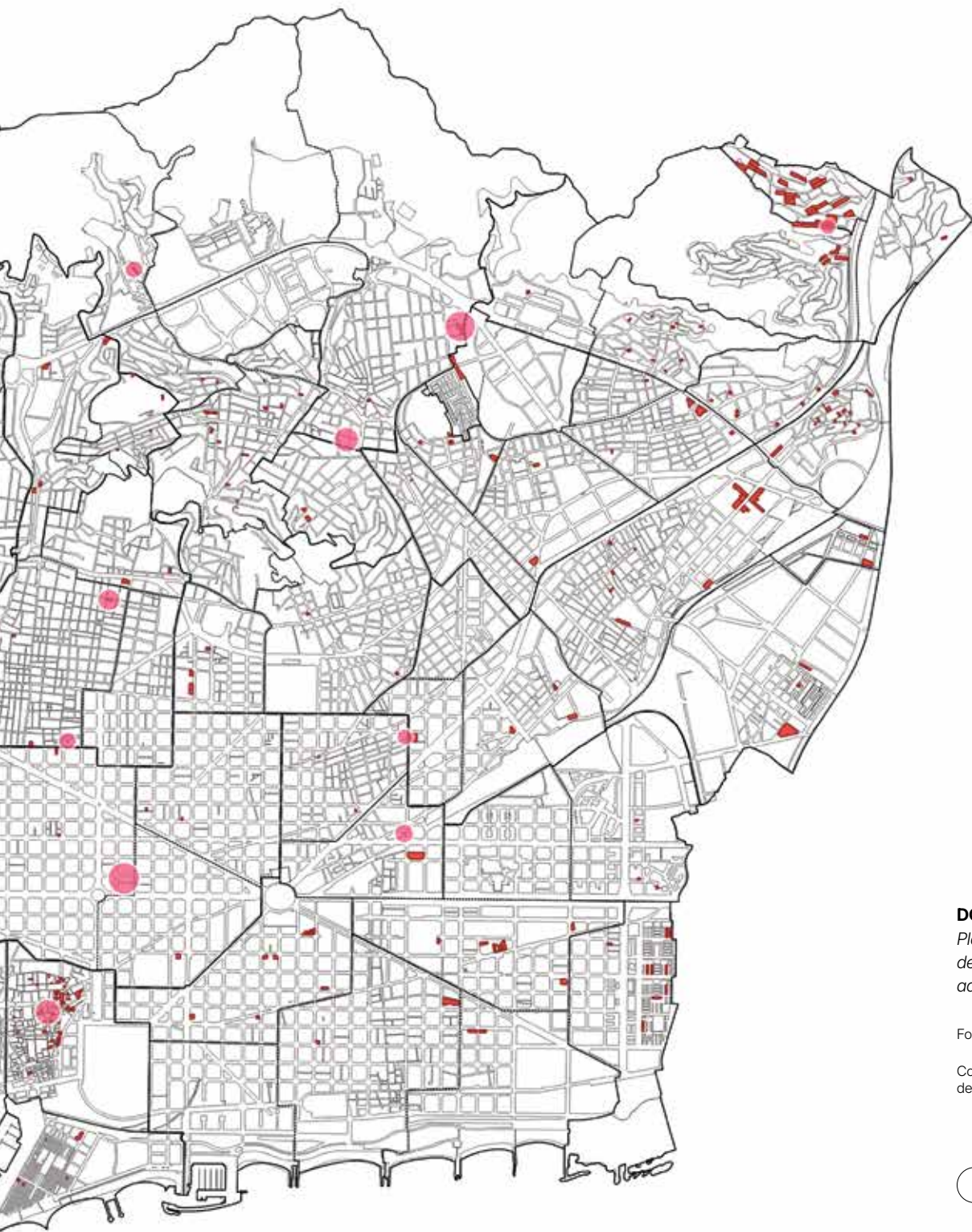
○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

■ Adquisició d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona 1978-2024

● Finques adquirides per tanteig i retracte des del 2018

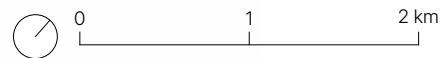


**DG-10**

Plànol d'habitatges adquirits per l'Ajuntament de Barcelona entre 1978 i 2024, i finques adquirides per tanteig i retracte des del 2018.

Font de les dades: Ajuntament de Barcelona

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Habitatges de protecció oficial previstos per districte

Mida de les promocions

○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Sectors de planejament

■ Sector de planejament

Sòl qualificat HPO

■ Sòl HPO

■ Sòl habitatge dotacional

Habitatge de protecció oficial

● Permanent

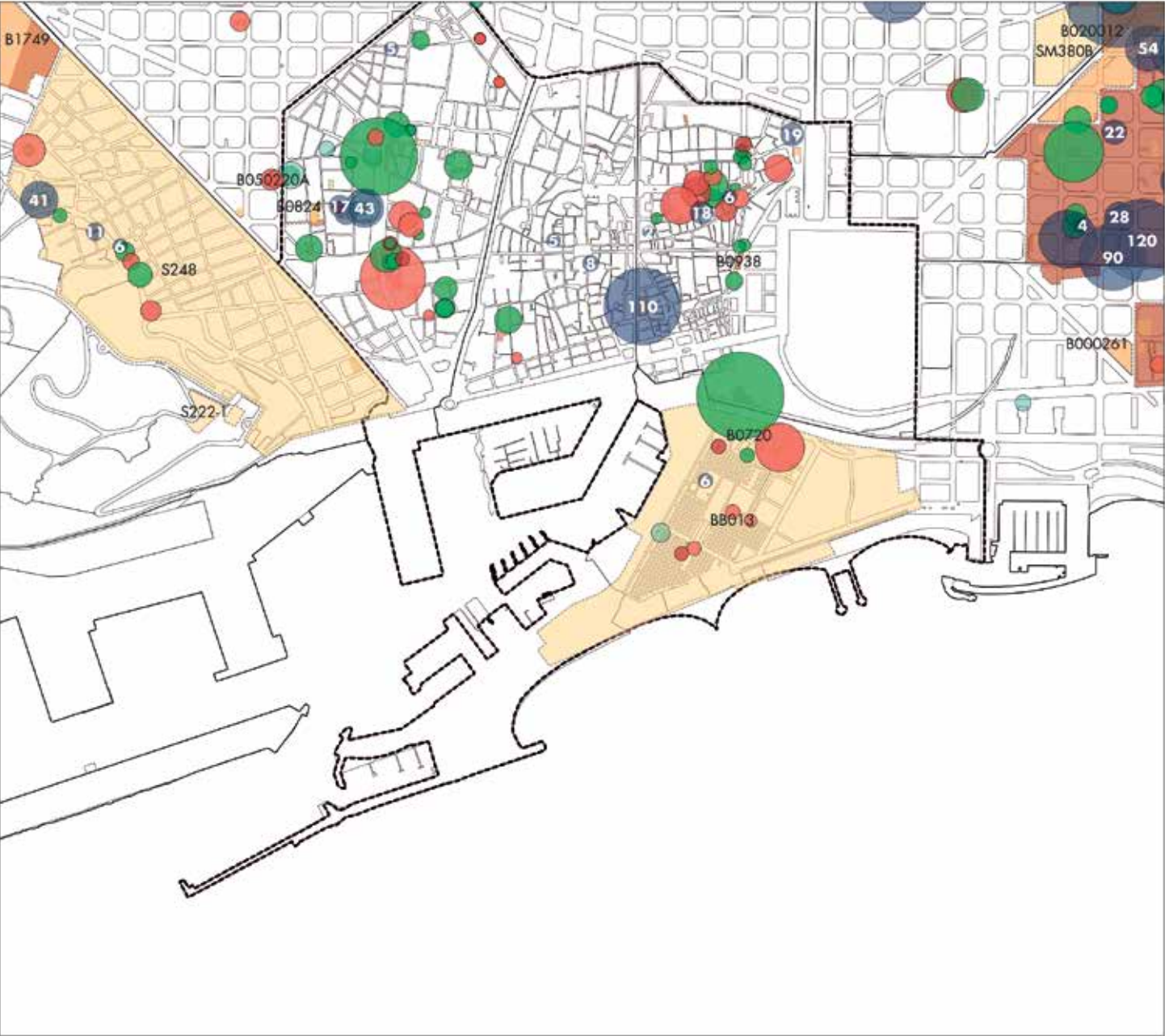
● No permanent

● Qualificació provisional

● HPO previst en sectors de planejament

Ciutat Vella

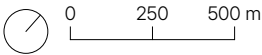
DG-11-01



Fitxes d'habitatges de protecció oficial previstos als districtes de Barcelona amb nombre d'habitatges. Als sectors de planejaments la intensitat del color depèn del nombre d'habitatges HPO previstos. La transparència del vermell determina la proximitat de la data de pèrdua de la qualificació HPO.

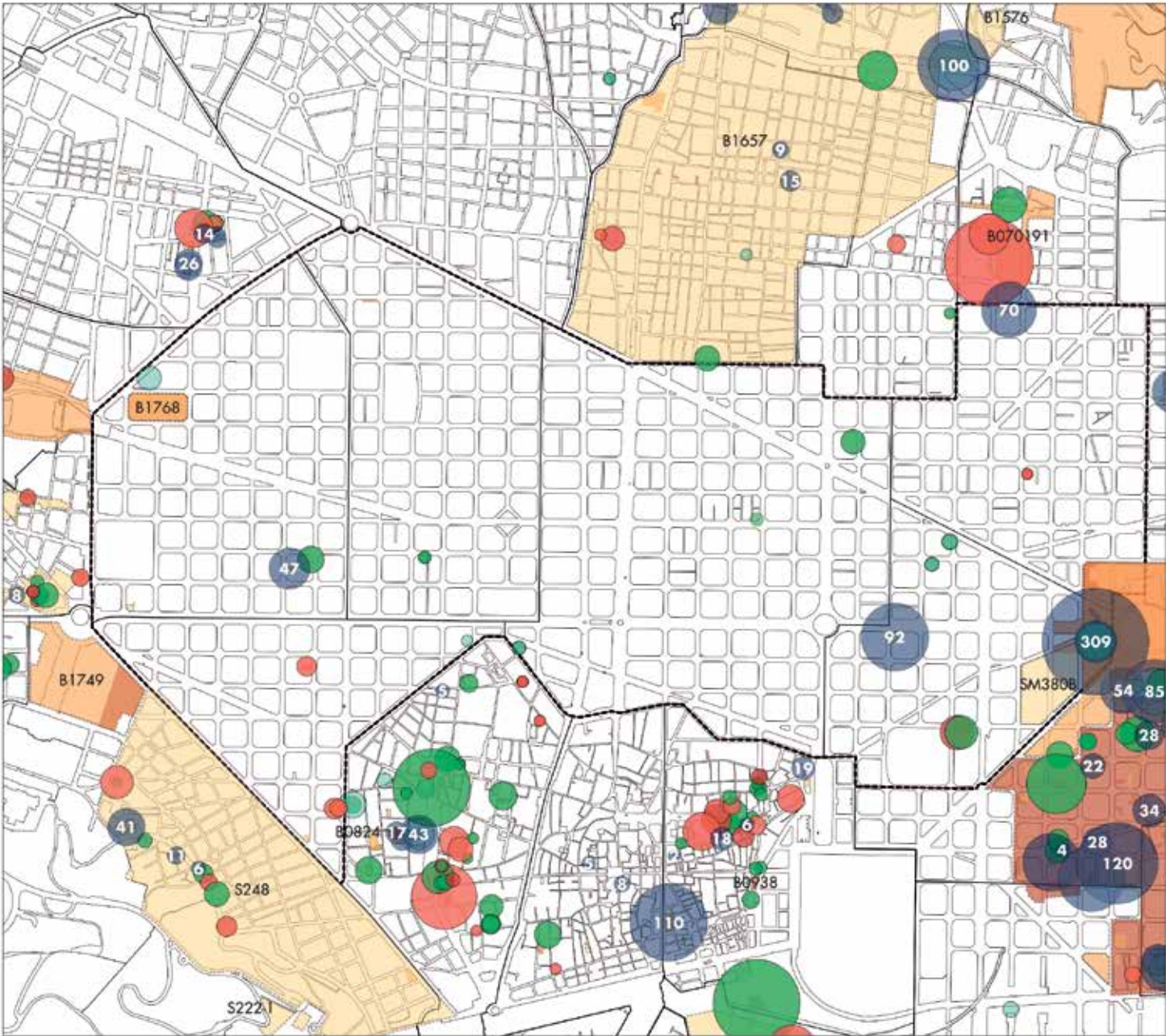
Plànol de planejaments pendents d'executar o en execució que incorporen HPO. Realitzat a partir de la documentació aportada per l'Ajuntament de Barcelona a través de les peticions realitzades per la Llei de Transparència.
Qualificacions que indiquen obligatorietat de destinar el sòl a habitatge HPO o dotacional segons plantejament.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Eixample

DG-11-02



Habitatges de protecció oficial previstos per districte

Mida de les promocions

○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Sectors de planejament

■ Sector de planejament

Sòl qualificat HPO

■ Sòl HPO

■ Sòl habitatge dotacional

Habitatge de protecció oficial

● Permanent

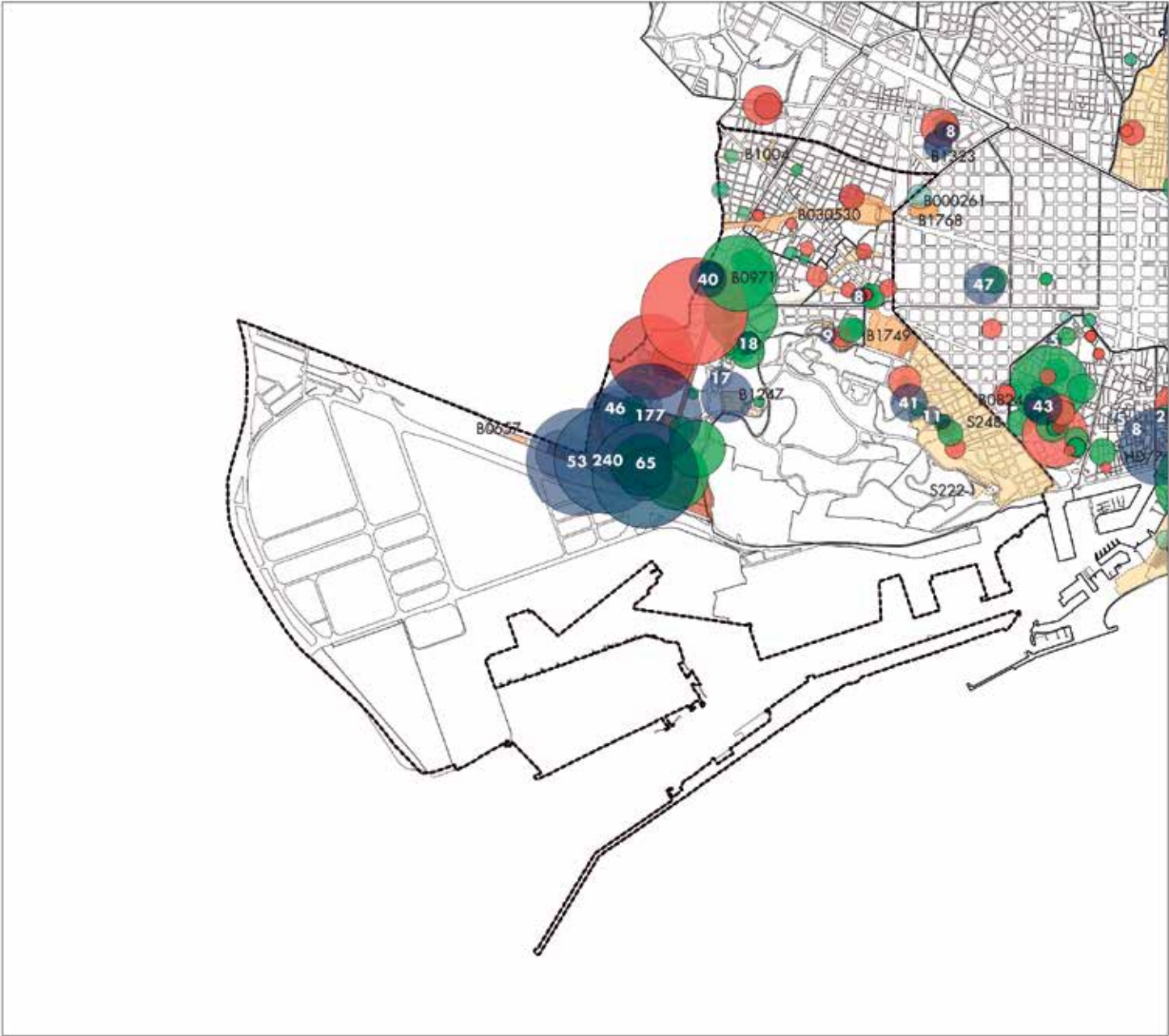
● No permanent

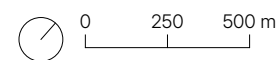
● Qualificació provisional

● HPO previst en sectors de planejament

Sants-Montjuïc

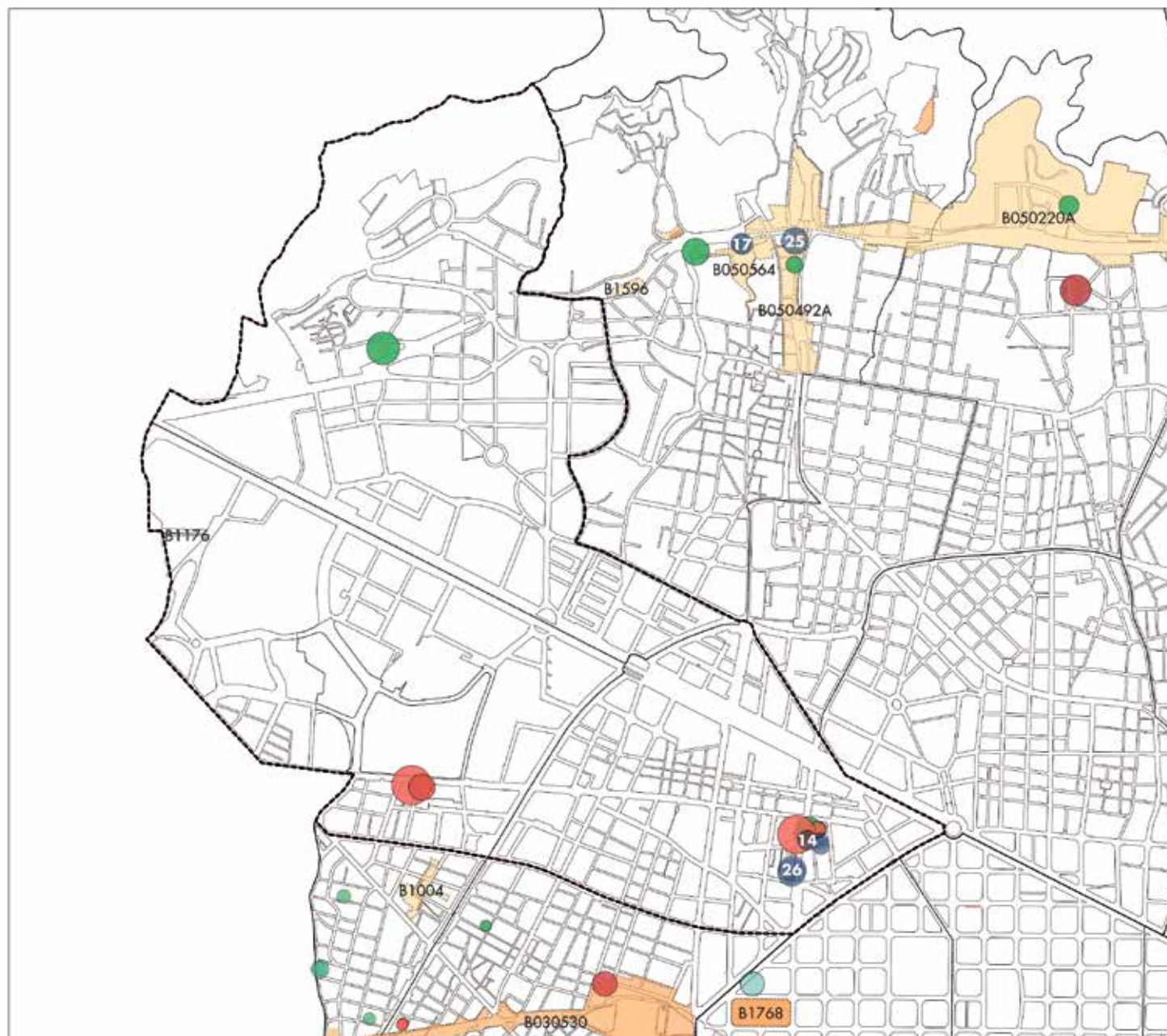
DG-11-03





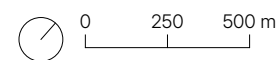
Les Corts

DG-11-04



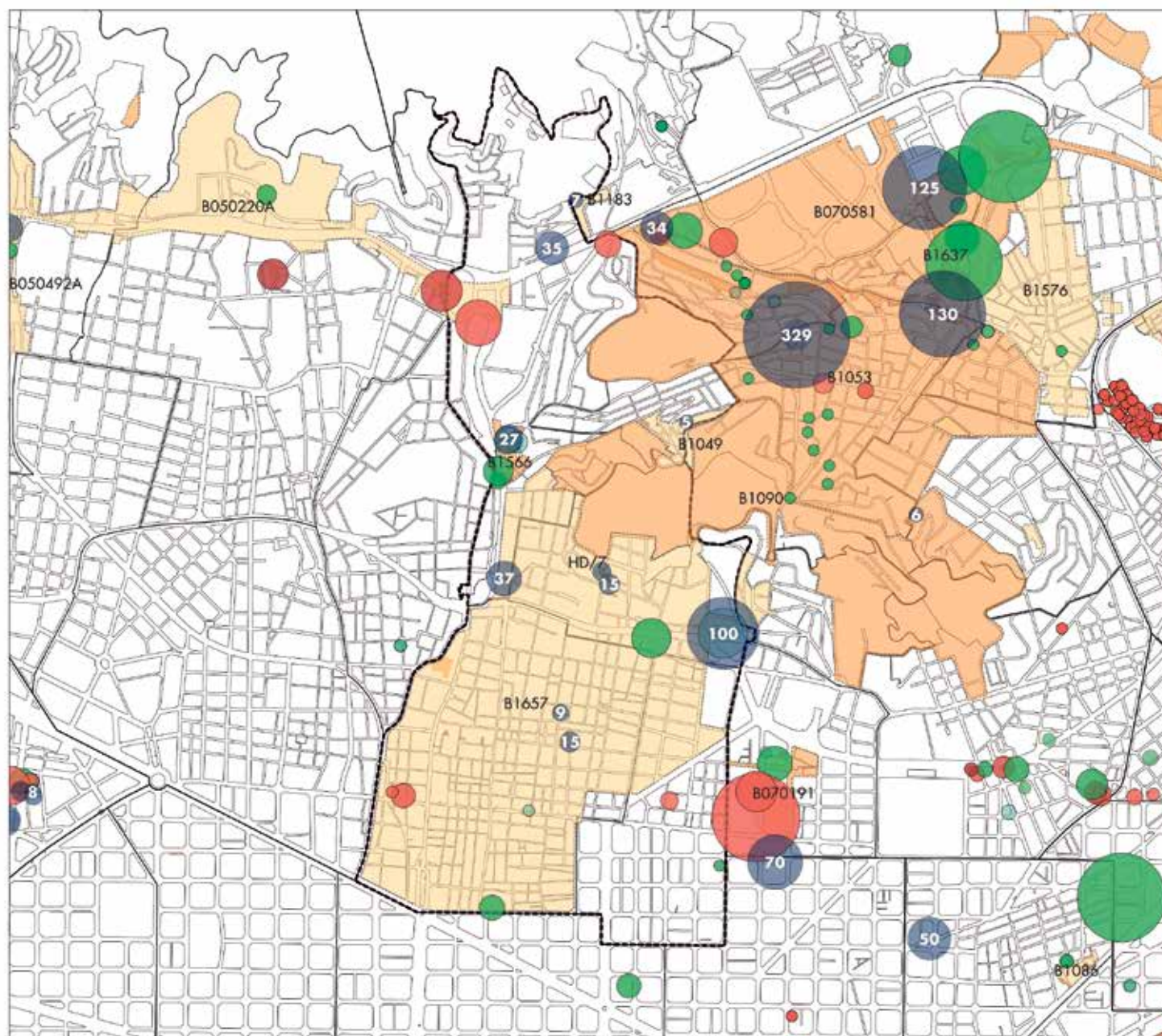
78

Més de 150 habitatges



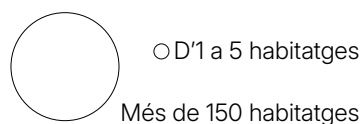
Gràcia

DG-11-06



Habitatges de protecció oficial previstos per districte

Mida de les promocions



Sectors de planejament

■ Sector de planejament

Sòl qualificat HPO

■ Sòl HPO

■ Sòl habitatge dotacional

Habitatge de protecció oficial

● Permanent

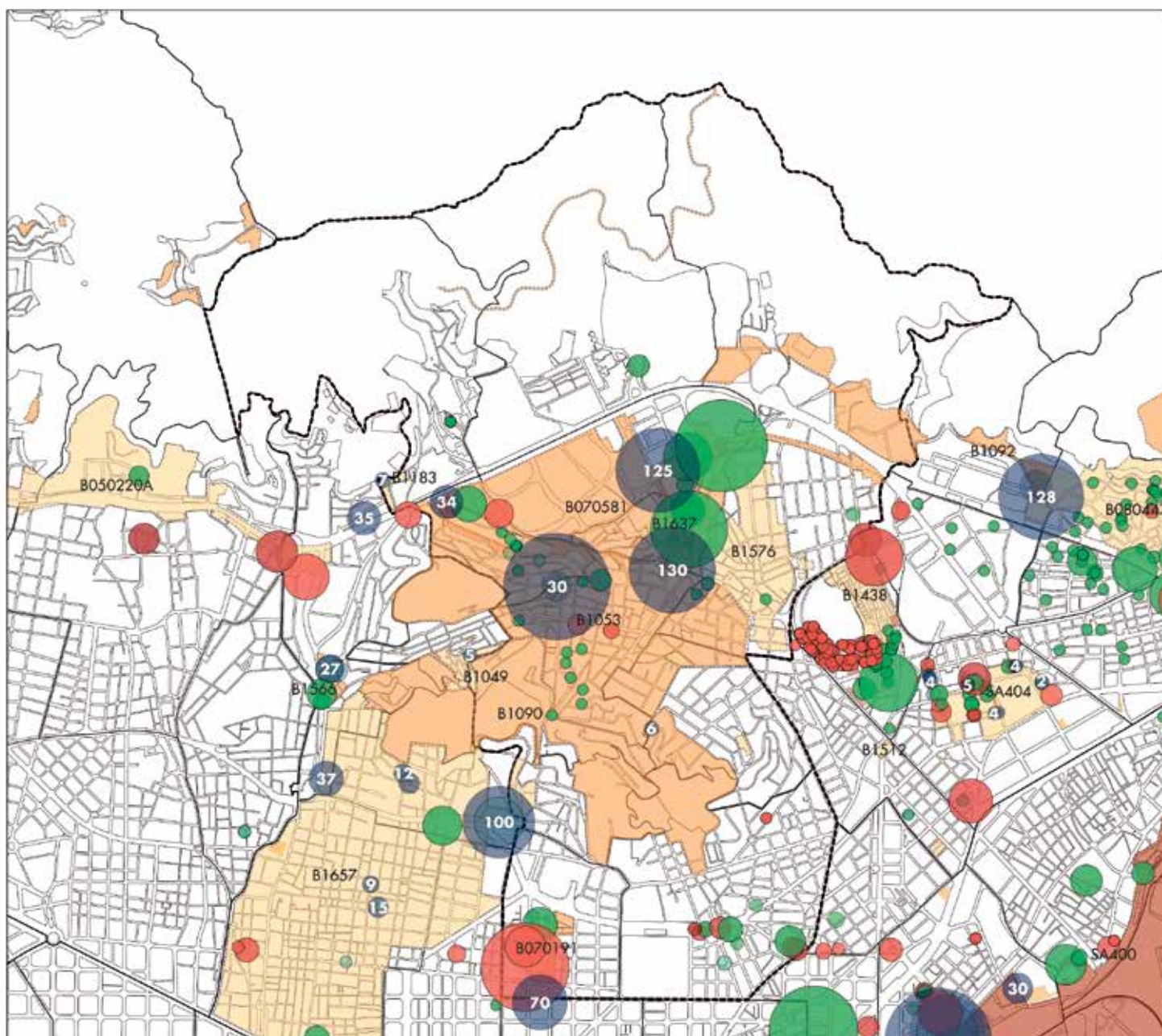
● No permanent

● Qualificació provisional

● HPO previst en sectors de planejament

Horta-Guinardó

DG-11-07



Habitatges de protecció oficial previstos per districte

Mida de les promocions

○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Sectors de planejament

■ Sector de planejament

Sòl qualificat HPO

■ Sòl HPO

■ Sòl habitatge dotacional

Habitatge de protecció oficial

● Permanent

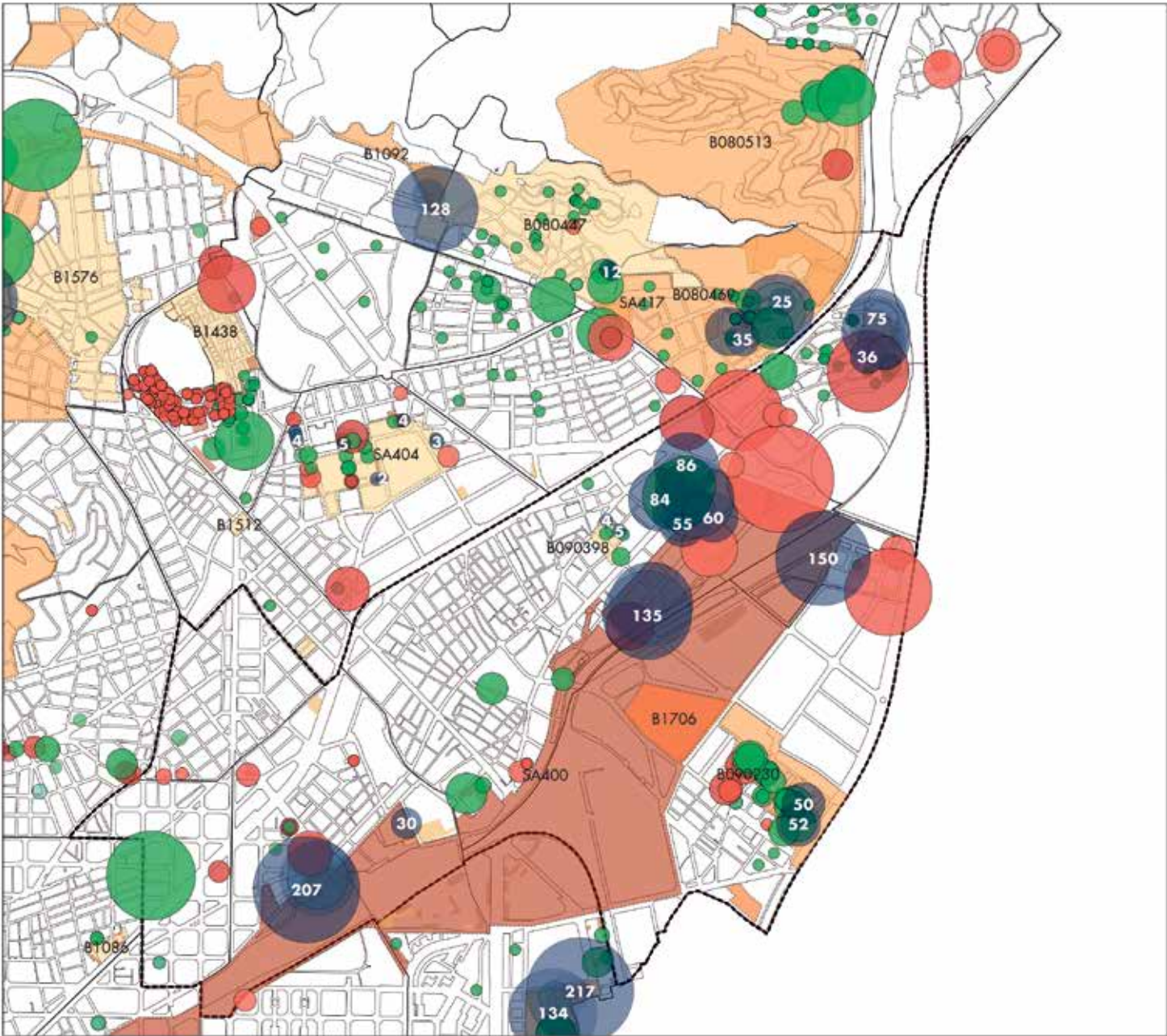
● No permanent

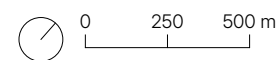
● Qualificació provisional

● HPO previst en sectors de planejament

Sant Andreu

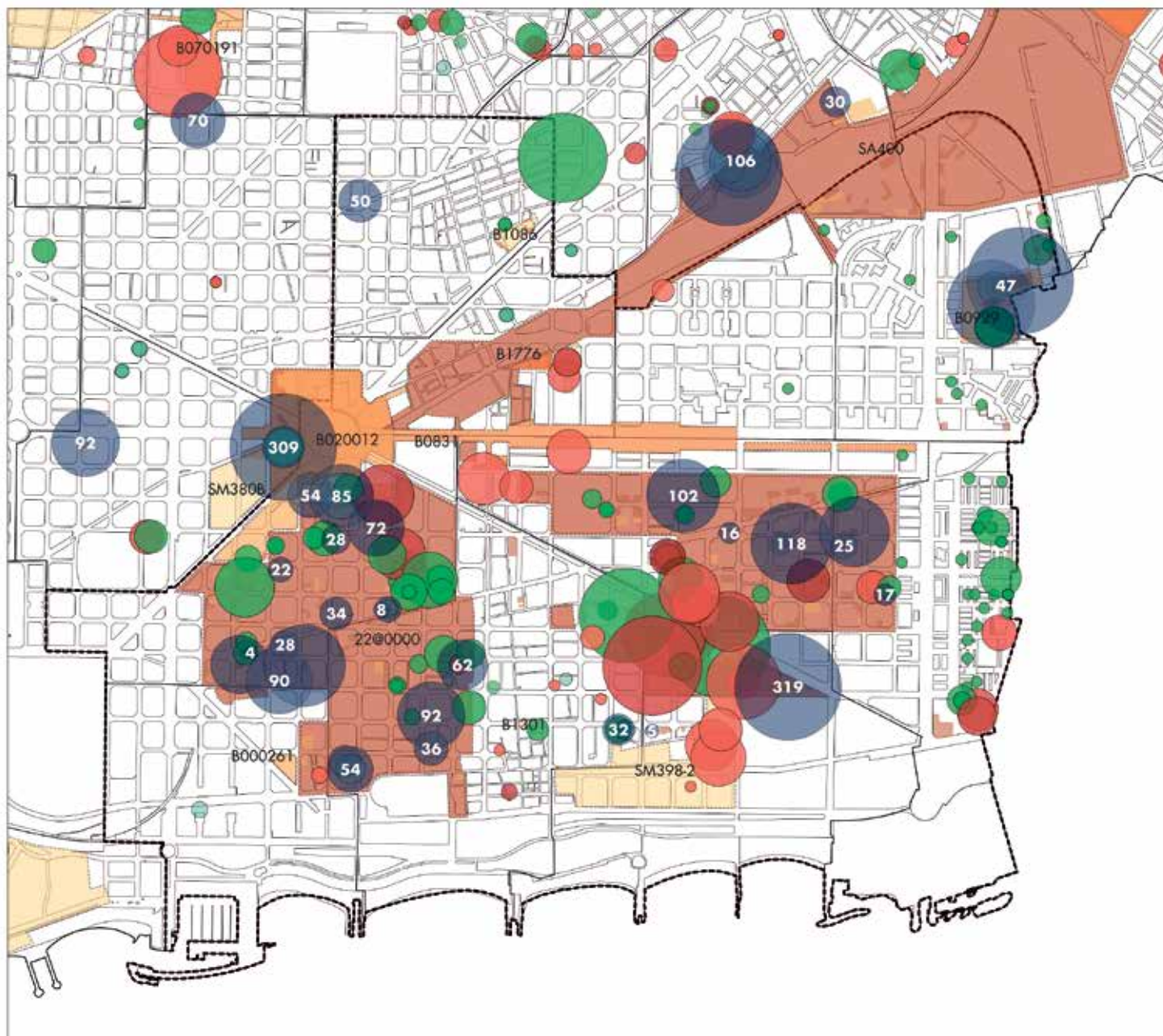
DG-11-09





Sant Martí

DG-11-10



2.5.1 CONCLUSIONS INICIALS

Aquest apartat recull les primeres observacions derivades de l'anàlisi feta, amb l'objectiu d'identificar la situació actual, les tendències i possibles línies futures d'actuació.

El parc d'habitatges amb qualificacions definitives d'HPO el 2024 (15.956) representa el 2 % dels habitatges totals de Barcelona segons registre cadastral del 2021 (785.757 habitatges). Però si considerem només els habitatges protegits permanents el 2024 (10.876), representen l'1,4 % dels habitatges totals (taules 36 i 37).

En intentar fer una hipòtesi de projecció sobre la situació de l'habitatge protegit a Barcelona per als 13 anys vinents, i partint de les dades disponibles, es poden tenir en compte tots els habitatges protegits de caràcter permanent (habitatges de protecció oficial permanent, adquisicions i la reserva del 30 %), així com els habitatges HPO i dotacionals actualment pendents de construcció (10.726 habitatges) o en construcció (2.037 habitatges).

Pel que fa a les previsions de construcció dels habitatges recollits en els planejaments urbanístics pendents de gestió (planejament i/o desenvolupament), no es pot saber quants se n'arribaran a construir d'aquí a 13 anys. Tot i que és previsible que també es construeixin habitatges protegits en aquests sectors, el fet de no disposar de dades concretes en aquest moment impedeix incloure'ls en l'estimació.

Per tant, a continuació presentem una comparació entre la situació l'any 2024 i la possible previsió per a l'any 2038 (taula 38). El resultat d'aquesta projecció indica que, presumiblement, l'increment garantit d'habitatge de protecció oficial (HPO) per als pròxims 13 anys serà d'uns 5.356 habitatges. El nombre aproximat d'habitatges protegits previstos el 2038 (23.897) representarà només el 3 % del parc residencial total construït, i continuarà sense tenir la capacitat de donar resposta a la demanda d'habitatge protegit a Barcelona⁶⁶.

Aquest exercici de projecció ens permet posar en relleu algunes línies d'acció urgents per tal d'arribar als pròxims anys amb una perspectiva més esperançadora. Es fa, per tant, evident la necessitat de:

1. Garantir una distribució equitativa d'habitatge protegit a tots els districtes, evitant concentracions o biaixos associats a la renda i afavorint la cohesió urbana i la mixtura social.

2. Atendre el dèficit significatiu d'habitatge assequible en zones centrals de la ciutat consolidada.

3. Enfortir els instruments normatius, amb especial èmfasi en l'aplicació del 30 %, i establir incentius per fomentar la participació activa del sector promotor privat en la promoció d'habitatge assequible.

4. Estratègies específiques per contenir la pèrdua d'HPO, sobretot en àrees amb dèficits acumulats i alta pressió residencial, i impulsar instruments normatius que garanteixin la permanència de l'habitatge protegit com a bé públic a llarg termini. Sabem que la pèrdua de qualificació HPO afecta especialment les operacions amb inversió pública.

5. Impulsar la generació de sòl públic per a habitatge protegit, com en el cas de la Fira de Montjuïc, entre d'altres, atès que actualment representa l'única garantia efectiva de permanència en la qualificació d'habitatge protegit.

6. Incrementar el parc d'habitatge assequible mitjançant l'actuació del dret de tanteig i retracte.

7. Actuar amb caràcter urgent no només en la producció de nou habitatge protegit i en la seva distribució equilibrada, sinó també en el manteniment i la conservació continuada del parc existent, actuant també sobre l'habitatge públic actualment buit.

8. Mantenir i incrementar l'habitatge protegit de lloguer, ja que gairebé la meitat continua destinat a la venda.

9. Cal actuar perquè les promocions privades d'habitatge protegit no permanent no acabin al mercat especulatiu, especialment els habitatges de lloguer, ja que previsiblement 983 unitats s'incorporaran al mercat lliure abans del 2038.

10. Promoure i contribuir a la participació activa de cooperatives d'habitatge, fundacions i entitats sense ànim de lucre, que actualment representen un 22,5 % de la producció d'HPO, principalment a través de convenis i altres fórmules col·laboratives.

11. Desbloquejar amb urgència les situacions paralitzades en el planejament urbanístic. ●

Taula 36
Desqualificació
del parc
d'habitatge
protegit

Barcelona	Existents 2018	Pèrdua 2038	Pèrdua 2068	Permanent
Evolució de l'HPO	15.956 HPO	7.407 HPO	7.674 HPO	8.282 HPO
	100 %	46 %	48 %	52 %

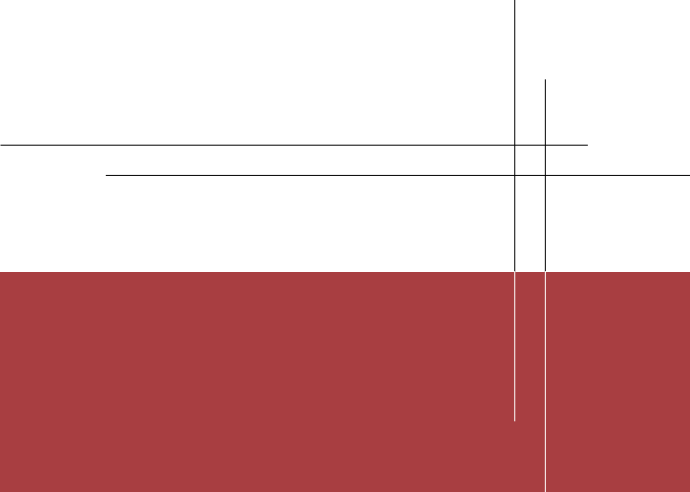
Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Taula 37
Habitatges
protegits a
Barcelona el
2024

Habitatges amb qualificacions definitives d'HPO el 2024	15.956	18.541 protegits el 2024
Habitatges amb qualificacions provisionals d'HPO el 2024	2.131	
Habitatges HPO per aplicació 30 % el 2024	115	
Habitatges HPO per tanteig i retracte el 2024	339	
Habitatges permanents l'any 2024		10.876

Taula 38
Previsió
d'habitatges
protegits
els 13 anys
vinents (2038)

Habitatges HPO permanents el 2038	8.549	11.134 protegits totals permanents
Habitatges amb qualificacions provisionals d'HPO que passaran a permanent	2.131	
Habitatges HPO per aplicació 30 % el 2024	115	
Habitatges HPO per tanteig i retracte el 2024	339	
Nous habitatges HPO i de dotació previstos pel planejament, pendents de construcció o en construcció l'any 2024	12.763	12.763 realitzats per planejament
Total habitatges previstos el 2038		23.897
Increment 2024-2038		5.356



L'ESPECULACIÓ A BARCELONA

OBJECTIUS **3.1**

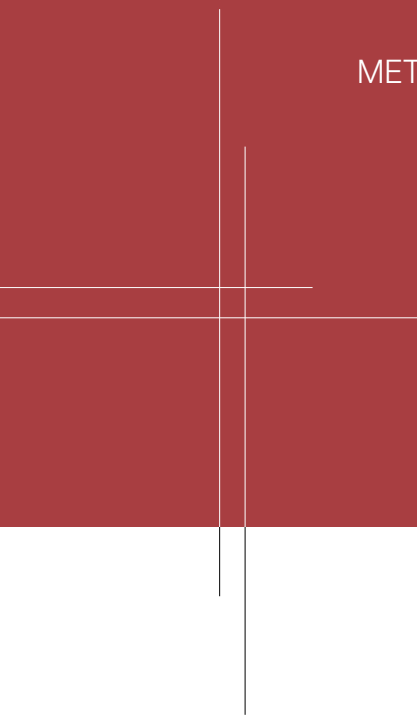
INTRODUCCIÓ **3.2**

ANTECEDENTS I CONTEXT **3.3**

DEFINICIÓ D'ESPECULACIÓ **3.4**

METODOLOGIA EN LA SELECCIÓ DE DADES D'OFERTA D'HABITATGE **3.5**

PROMOCIONS ESPECULATIVES EXISTENTS A BARCELONA **3.6**



3.1 Objectius

L'objectiu principal de la present anàlisi és determinar i quantificar la influència de les promocions de caràcter especulatiu a l'actual crisi d'accés a l'habitatge que pateix la ciutat de Barcelona.

Primer de tot, amb aquest estudi s'estableix la relació entre l'especulació immobiliària, la reducció de l'oferta d'habitatge i l'increment dels preus del mercat immobiliari pel lideratge de preus que aquest tipus d'operacions especulatives provoquen. Es demostra que aquests factors són determinants en la crisi actual i tenen més influència que d'altres, com el creixement exponencial de la població, que algunes altres interpretacions atribueixen com a factor principal. A tals efectes, s'analitza mitjançant planimetria i gestió de dades tant la localització de les promocions especulatives com els preus de venda i la comparació amb els preus de mercat a cada districte de la ciutat.

En segon lloc, s'aconsegueix posar nom als operadors principals d'aquests tipus de promocions i es donen a conèixer les estratègies que aquestes empreses emprenen al llarg del territori i l'escassa incidència de l'aplicació de la MPGM sobre el 30 % d'habitatge de protecció oficial a les promocions localitzades.

En tercer lloc, es busca establir la relació entre el procés de compra i rehabilitació d'edificis pel mercat especulatiu i de luxe amb els desnonaments i expulsió del veïnat dels barris de Barcelona. Gràcies al mapatge d'aquesta situació, hem pogut localitzar les zones que pateixen més d'aquest procés de gentrificació i la tendència progressiva dels desplaçaments en els anys vinents. ●

3.2 Introducció

La preocupació creixent per la crisi actual de l'habitatge i la manca d'anàlisis exhaustives dels processos que la causen motiven aquest treball. Aquest estudi vol oferir una fotografia de l'estat actual del creixent fenomen de l'aparició de promocions destinades al mercat del luxe o especulatiu i les conseqüències que generen sobre el territori.

Per a l'elaboració del present document, la Comissió d'Habitatge de la FAVB ha identificat, a la ciutat de Barcelona, 619 operacions especulatives que afecten 11.890 habitatges, corresponent a una població aproximada de 28.179 persones (segons les dades de l'Idescat, l'any 2021 la mida mitjana de les llars a Barcelona era de 2,37 persones per habitatge), operacions que sovint han implicat *mobbing* immobiliari i desnonaments, la qual cosa ha situat els preus fora de l'abast de les economies familiars.

Aquestes promocions generen una distorsió sobre el mercat, a la vegada que exerceixen un lideratge en l'establiment dels preus que produeix tensions al mercat immobiliari, tant als barris històrics com a la resta de la ciutat.

A més, volem denunciar la sistematització d'aquest model de negoci basat en la compra d'edificis i l'expulsió de veïnat que s'està produint en la ciutat consolidada des del 2011, principalment en els districtes de Ciutat Vella i l'Eixample, així com als barris amb una identitat històrica i un component patrimonial important, com Gràcia, Sant Andreu, Poble-sec o el Poblenou, fet que diverses associacions veïnals i col·lectius de l'habitatge denuncien des de fa uns quants anys.⁶⁷ Aquest estudi demostra que és un procés que els darrers anys s'està estenent a la totalitat dels barris de la ciutat. ●

3.3

Antecedents i context

La crisi immobiliària del 2008 i les reformes creades a partir del 2009 van obrir nous escenaris. A la precarietat dels contractes, sentenciada la Llei d'arrendaments urbans del 1985 pel Decret Boyer, s'hi van sumar un conjunt d'iniciatives legislatives encaminades a la dinamització del mercat immobiliari i la recuperació econòmica, obrint la porta a nous privilegis fiscals i l'entrada de les inversions internacionals, receptes de la liberalització del mercat i la globalització econòmica, que, suposadament, havien de resoldre el problema.

La conseqüència va ser que a l'onada de desnonaments hipotecaris s'hi van sumar, de manera cada cop més incipient, els desnonaments per impagament de lloguers o per caducitat dels contractes. L'evolució dels desnonaments va consolidar una crisi de l'habitatge sense precedents: al conjunt de l'Estat, es va passar dels 27.251 desnonaments del 2008 als 68.247 del 2019.⁶⁸

Quan la PAH i el Canal de Desnonaments van aconseguir posar sobre el plànol de la ciutat la localització dels desnonaments per ordre judicial entre el 2016 i el 2022,⁶⁹ aquests desnonaments evidenciaven el càstig a què estaven sotmesos els barris amb renda més baixa de la ciutat, i deixaven un gran buit a les àrees centrals de la ciutat. Les xifres relacionades per l'Observatori DESCA⁷⁰ donen com a resultat que, entre el 2013 el 2021, van ser desnonades per ordre judicial a Barcelona 55.325 persones, que corresponien a 6.147 habitants de la ciutat cada any, però no es tenia cap xifra dels desplaçaments forçosos o desnonaments invisibles no judicials.

Què estava passant? Simplement, fins que no vam incorporar els desnonaments invisibles,⁷¹ és a dir, els que no es tramiten judicialment, no se'n va poder interpretar el significat. La localització dels desnonaments invisibles es va detectar a través de la posició de les finques objecte de compra o comercialització, l'expulsió dels residents i la posada als mercats internacionals com a model de negoci. Segons les dades de la FAVB, entre el 2016 i el 2024 s'han pogut localitzar a la ciutat unes 569 finques de propietat, de les quals el 70 %, és a dir, 396, són obres de rehabilitació especulatives, amb uns 6.718 habitatges més afectats per desplaçaments forçosos o desnonaments invisibles sense ordre judicial que, segons les ràtios d'ocupació dels habitatges a Barcelona, van afectar unes 16.257 persones.

Però aquesta xifra és molt més alta si ens fixem en la taxa de rotació dels contractes de lloguer,⁷² d'un 23,1 % el 2021, amb un saldo de 12.072 contractes extingits sense continuïtat, és a dir, 29.214 persones afectades només aquell any. Una xifra molt més important que la dels desnonaments practicats per ordre judicial, 1.775 famílies o 4.438 persones el 2021 a tot Barcelona, que són els desnonaments visibles, els que acaben la feina i es veuen perquè són processos judicials atesos per les oficines d'habitatge i pels sindicats.

Tanmateix, l'estudi esmentat assigna a Barcelona una quota del 44,1 % del parc d'habitatge destinat al lloguer el 2022, és a dir, 225.185 habitatges amb contracte de lloguer vigent, amb una taxa mitjana de rotació del 22,6 %. És a dir que, tot i haver-se reduït la taxa de rotació els dos darrers anys, entre el 2016 i el 2024, en vuit anys, es van extingir sense continuïtat aproximadament uns 75.000 contractes de lloguer amb una població afectada per desplaçament residencial de 180.000 habitants.

S'ha d'advertir també que una gran "lleï del silenci" s'ha estat aplicant en aquestes operacions de renovació urbana d'alta rendibilitat que segueixen sempre un mateix patró: la compra d'edificis de propietat vertical o propietat única, la cancel·lació dels contractes, la gran rehabilitació de la finca, la subdivisió dels habitatges i la posada en venda

o lloguer al mercat internacional. Són operacions analitzades entre els anys 2016 i 2024, la mateixa dimensió dels cicles de negoci de 8-10 anys, a partir dels quals les propietats tornen a ser posades al mercat immobiliari multiplicant els rendiments econòmics. L'extracció de plusvàlues es duu a terme a partir de valors de la centralitat, el patrimoni i les inversions públiques, que són béns comuns i col·lectius de la ciutat. Les operacions de comercialització anomenades "de luxe", destinades a ocupar un espai en l'imaginari econòmic, sovint l'únic que tenen de luxe és el preu. ●

3.4 Definició d'especulació

L'especulació és una operació efectuada en previsió d'una modificació en l'estructura de preus, per tal d'obtenir uns guanys extraordinaris,⁷³ sense cap límit dins d'una economia de mercat lliure. L'article 33 de la Constitució reconeix el dret a la propietat, però delimitat per la seva funció social d'acord amb les lleis.

Però l'especulació no és un dret constitucional, i ni tan sols és un dret, sinó més aviat és una simple regla d'oportunitats, obtingudes des d'una posició monopolista en un entorn d'escassetat, que els mercats permeten i fomenten, sense cap legislació que la reguli o la delimiti.

En el present estudi s'han considerat operacions especulatives les promocions d'habitatge que compleixen alguna de les condicions següents:

1. Promocions de compra o adquisició de finques de propietat vertical o propietat única destinades a la comercialització especulativa dels habitatges.

2. Processos de cancel·lació de contractes i expulsió dels residents, amb *mobbing* immobiliari o sense.

3. Promocions d'obra nova o de gran rehabilitació en règim de propietat vertical o única destinades al lloguer turístic o lloguer de temporada.

4. Promocions d'obra nova o de gran rehabilitació comercialitzades com a "luxe" destinades a la compravenda o al lloguer.

5. Preus d'oferta de compra o lloguer que superen l'índex de preus mitjà per a cada barri, segons estadística de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 2024.

El preu mitjà de les operacions de compravenda a Barcelona té una gran variabilitat segons el districte: l'any 2024 se situen entre els 2.502,35 €/m² al districte de Nou Barris i els 5.181,82 €/m² a Sarrià - Sant Gervasi, amb un preu mitjà de compravenda de 4.331,43 €/m² (2024). A les dades analitzades es troben habitatges ofertats al districte de Nou Barris per 5.012,66 €/m²; a Sarrià - Sant Gervasi, per 10.668,20 €/m², i fins a 17.647,06 €/m² al districte de Gràcia. Mentrestant, l'Institut de Tecnologia de la Construcció (ITeC) situa els costos de l'obra de rehabilitació integral a Barcelona l'any 2021 en 1.100 €/m².⁷⁴

Aquesta distorsió fa que, mentre que els operadors immobiliaris consideraven habituals uns guanys del 3 % al 6 % anual per un valor d'una inversió o una renda, reconegut per les administracions com a "benefici raonable", les operacions especulatives al mercat de l'habitatge tenen una taxa de beneficis extraordinaris que supera el 20 % anual.⁷⁵

Per tant, es considera que tot el que supera una taxa de benefici del 6 % anual es pot definir com a especulació sobrevinguda, ja que, en definitiva, està contribuint a una modificació substancial en l'estructura de preus per obtenir-hi uns guanys extraordinaris; un lideratge en l'alça dels preus sostingut gràcies a un conjunt de factors, com els privilegis fiscals i la globalització dels mercats. Així, comprar o llogar un pis a Barcelona ja val, avui, un 50 % més que fa deu anys, que és el cicle habitual de les operacions immobiliàries.

L'ESPECULACIÓ IMMOBILIÀRIA GENERA CONFLICTES URBANS D'ALTA INTENSITAT

Però, com veurem, el factor econòmic no és l'únic. A més del preu apareixen altres factors, com la centralitat, la fiscalitat, el patrimoni i les inversions públiques, però també les expectatives de generar plusvàlues i la capacitat d'exercir el *mobbing* immobiliari. En aquest context, el risc en la inversió es converteix també en un factor definidor de l'especulació.

Quan Benjamin Graham i David Dodd, després del crac del 1929, van proporcionar una definició general de l'especulació, ho feien relacionant la inversió amb la seguretat i el risc: "L'operació d'inversió és aquella que, després d'una anàlisi exhaustiva, promet seguretat del capital i rendiment satisfactori". Les operacions que no compleixin aquests requisits són especulatives per definició i, per tant, els especuladors assumeixen riscos més alts amb el seu capital, i, amb ells, les persones que dipositen els seus diners. El risc, doncs, forma part intrínsecament de les operacions especulatives, és a dir, com més alta és l'especulació, més alt és el risc, i viceversa.

Per aquest camí és com s'arriba a les crisis i les bombolles econòmiques, relatades des del crac del 1720 per les companyies britàniques del tràfic colonial, la South Sea Bubble, on l'especulació es va convertir per primera vegada en un fenomen social. Des d'aleshores, les teories de l'equilibri dels mercats entre l'oferta i la demanda de Denham, del 1767,⁷⁶ s'esvaeixen quan veiem escalades dels preus i les reiterades crisis econòmiques, que es van succeint de manera cíclica i periòdica.

El crac del 1929 fins al 1933 va posar en qüestió el mateix sistema. La segona gran crisi sistèmica, entre el 1974 i el 1975, va propiciar la imposició del sistema neoliberal i la globalització.⁷⁷ Després de la crisi financera del 2008, estem en vies d'entrar

en una nova bombolla immobiliària per motius diferents, però, en el fons, per la mateixa raó estructural: el sistema econòmic és incapaç de reaccionar de manera intel·ligent, reduint els riscos i, per tant, reduint les taxes de beneficis en què es basa l'especulació, que continuarà creixent mentre cap govern no hi posi límit.

3.4.1 FACTORS QUE INCIDEIXEN EN L'ESPECULACIÓ

L'especulació immobiliària, en el cas concret de la ciutat de Barcelona, i en altres ciutats de Catalunya i l'Estat, és una activitat del mercat immobiliari que es nodreix de diversos factors extraordinaris i que són definidors d'una activitat que genera conflictes urbans d'alta intensitat:

El preu

L'Institut de Tecnologia de la Construcció (ITeC) disposa d'una base de dades de preus de referència, que, tot i que s'haurien d'actualitzar, ens donen una idea bastant precisa de com es construeixen els preus. Segons l'ITeC, el 2022 el cost de construcció de nova planta a Barcelona estava situat en 960,20 €/m² (Cc), mentre que el preu final de venda mitjà en el mercat de propietat de Barcelona se situava el mateix any en 4.335,10 €/m² (Vi). (Valor de l'immoble, Vi = Vs + Cc + Dp + Bp, on Vs és el valor del sòl, Cc és el cost de la construcció, Dp són les despeses de la promoció i Bp és el benefici de la promoció.)⁷⁸

El cost mitjà de la rehabilitació integral d'un edifici se situa en un preu mitjà de 1.100 €/m², tot i que aquest concepte és molt variable i depèn de molts altres factors. Els marges de beneficis immobiliaris (Bp) segons el mateix ITeC estarien entre el 16,7 % del preu de venda o el 20 % del total de la inversió duta a terme. Els preus de sortida de l'oferta d'habitatge a Barcelona, detectats en les promocions més especulatives als portals immobiliaris, se situen amb una desviació del 38,8 % per sobre de la mitjana dels preus reals de l'estadística dels contractes de compravenda enregistrats a Barcelona.⁷⁹ Aquesta afirmació s'ha vist corroborada recentment per l'In-

forme del Ministeri d'Habitatge a escala estatal que conclou que els portals immobiliaris sobreestimen els preus del lloguer un 31 % per sobre dels preus mitjans reals, i, a Catalunya específicament, la desviació és del 38 %⁸⁰ que esmentàvem.

Si bé el lideratge en el preu mitjà de la venda és el del districte de l'Eixample, amb 4.868 €/m², la mitjana del preu màxim de 6.794 €/m² i un màxim absolut de 14.166 €/m², amb una desviació del 39,55 %. Ciutat Vella i Gràcia el segueixen a curta distància, però amb uns màxims absoluts encara més elevats. En canvi, es pot observar que la màxima desviació dels preus es produeix a Sant Andreu, amb un 64,87 %, i en altres barris més perifèrics com Nou Barris, Sant Martí i Horta-Guinardó, a causa del fet que es tracta de promocions especulatives ubicades en noves centralitats, però amb un entorn de preus mitjans molt més baixos. Això només es pot explicar per l'efecte de lideratge dels districtes centrals en la creació dels preus, sobre els quals tots els operadors esperen emmirallar-se.⁸¹

La retenció del preu

Una acceptació bastant estesa del concepte d'especulació immobiliària es refereix a la retenció deliberada del sòl urbà o urbanitzable amb l'expectativa d'incrementar-ne el preu i obtenir així plusvàlues, i propiciar una pujada del preu dels habitatges. És l'especulació a què fa referència la Llei del sòl. Però aquesta pràctica també s'aplica directament sobre l'habitatge posat al mercat després de la seva construcció, i es reté el preu al nivell desitjat. En el cas del patrimoni immobiliari construït, especular també és retenir la venda d'un producte fins que algú el compri al preu desitjat. La legislació catalana i la de l'Estat penalitzen els habitatges buits més de dos anys, però deixen exempts els períodes de comercialització, de manera que hi ha prou espai per practicar una retenció del preu.

Actualment, les operacions immobiliàries en la ciutat consolidada tenen uns terminis d'execució molt llargs, i la seva comercialització, també. Hem pogut detectar que les vendes d'habitatges, un cop finalitzades les obres, allarguen la comercialització

durant molts anys amb l'objectiu de mantenir el preu, sense que hi hagi inspeccions adequades ni sancions. En un mercat a l'alça, amb un finançament a interès baix, és possible sostenir els preus amb una comercialització de llarga durada, sovint fins a més de cinc o set anys, durant els quals els habitatges continuen estant en venda, sostinguts pel mateix mercat de preus a l'alça.

L'oferta i la demanda

Un dels arguments tradicionals de l'especulació immobiliària és el produït pels desequilibris entre l'oferta i la demanda. Quan la demanda d'habitatges supera l'oferta disponible, els preus tendeixen a augmentar seguint les teories clàssiques de l'oferta i la demanda de Denham. Dit d'una altra manera: quan l'oferta es redueix, s'incrementa la demanda no satisfeta, i, així, també el preu. Però aquest mecanisme no és perfecte; la teoria del president Aznar era que, si es produïa molt d'habitatge, baixaria el preu, però sabem que entre el 1998 i el 2008 a Espanya es van construir 6 milions d'habitatges i el preu va créixer un 250 %.⁸²

És clar que, en el marc de la mercantilització absoluta de l'habitatge, ja hem vist que aquest suposat desequilibri no es pot imputar a un creixement excepcional de la població de Barcelona que incrementa la demanda d'habitatge, ja que no s'ha produït, sinó més aviat a una reducció de l'oferta d'habitatge que ha estat literalment segrestada per mercats més rendibles a curt termini, com el turístic, el lloguer de temporada, el lloguer temporal i, fins i tot, la propietat, i s'ha reduït de manera dràstica la disponibilitat de l'habitatge.⁸³ Els desequilibris entre l'oferta i la demanda han estat sempre utilitzats per ocultar de manera deliberada els veritables orígens de la crisi de l'habitatge, sovint aliens a una suposada mecànica econòmica.

Les plusvàlues

Avui la plusvàlua urbana o plusvalor és, genèricament, un increment de valor produït per causes externes sense necessàriament haver-hi aplicat cap millora ni cap inversió. Les àrees urbanes conso-

lidades i, en especial, els nuclis històrics centrals tendeixen a incrementar el valor per causes subjacents, a causa de la legislació, la centralitat, el valor patrimonial, però també per les inversions públiques, que milloren l'entorn tant en dotacions com en espai urbà. En aquest context és quan el valor d'ús de l'habitatge es transforma en valor de canvi.

Ja hem vist com les investigacions de l'ITeC imputen unes taxes de beneficis a les operacions immobiliàries entre el 16,7 % del preu de venda o el 20 % del total de la inversió realitzada, molt per sobre dels beneficis anuals dels rendistes, que no havien passat tradicionalment del 5 % anual, i, per descomptat, molt més alts que els beneficis en la indústria o el rendiment de l'interès bancari. Aquestes xifres de beneficis econòmics han estat identificades per exemple a la publicitat d'AHS Inmuebles⁸⁴ on asseguren unes rendibilitats mitjanes del 16,7 %, o en els balanços públics d'alguns dels operadors immobiliaris en l'habitatge de luxe com Lucas Fox, amb resultats bruts d'explotació anuals del 24 %, el 2022.⁸⁵

Com es generen i d'on procedeixen aquestes plusvàlues? Els increments de valor de les propietats que es generen a la ciutat, tant en àrees centrals com perifèriques, en realitat són una extracció de plusvàlues generades per béns comuns, és a dir, col·lectius i aportats per la ciutadania: la centralitat, entesa com l'accés a serveis, equipaments, parcs i xarxes de mobilitat; les inversions públiques dutes a terme per la mateixa ciutat de millores de l'espai públic o dels equipaments; la proximitat a la natura, com parcs periurbans o parcs naturals, i altres espais naturals recentment restaurats o recuperats, i el valor del patrimoni, és a dir, edificis i conjunts urbanístics que han estat reivindicats per la cultura i la ciutadania, i els valors dels quals han estat reconeguts als catàlegs municipals o del patrimoni nacional, i els entorns dels béns que han estat reconeguts com a Patrimoni Universal per la Unesco.

A més d'aquest conjunt d'edificis catalogats, també són factors incidents els entorns o conjunts protegits dels nuclis històrics definits per planeja-

ments urbanístics que, sense estar catalogats específicament, també són objecte d'aquesta funció, així com les noves centralitats generades en les perifèries i els espais públics perifèrics. Fins i tot cal assenyalar la paradoxa del fet que la "no centralitat" també crea les seves pròpies plusvàlues en les operacions periurbanes, generades per les zones verdes privades, tranquil·litat, proximitat a parcs naturals o a les sortides de Barcelona.

La fiscalitat

La fiscalitat és el recurs principal de les administracions per la seva sostenibilitat i per poder efectuar una redistribució de la riquesa a partir de les inversions públiques. Segons la ideologia política dels diferents governs i el model econòmic del país, s'exerceixen diverses polítiques de fiscalitat, des d'estats que han practicat una política impositiva i redistributiva fins a polítiques d'exempcions, privilegis fiscals o paradisos fiscals.

La globalització de l'economia ha estat el primer factor que ha generat tensions en el mercat immobiliari, amb l'obertura dels mercats a països sense sistemes fiscals homologats ni drets ciutadans equiparables i, en segon lloc, amb 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 SOCIMI,⁸⁶ els qui s'acollien a la Golden Visa (ara ja derogada, des del 3 d'abril del 2025) i altres societats patrimonials com les SICAV, que disposen de privilegis fiscals d'Hisenda concedits per llei, un aspecte que pot ser considerat en primera instància tot un atemptat contra la lliure competència i una possible font de blanqueig de diners.

Tot i la recent derogació de la Golden Visa, l'efecte al mercat immobiliari es mantindrà durant anys. L'Anuari d'Estadística Immobiliària del 2021 mostrava que la compra per part de ciutadania estrangera no comunitària —la que es podia acollir al marc normatiu— d'habitatges de luxe per un valor superior a 500.000 euros —l'import mínim que estableia la Llei de la Golden Visa per aconseguir la

residència— havia guanyat pes: en total, s'havien comprat 2.214 immobles el 2021, l'any de l'informe.

Als Països Catalans, segons aquest rastreig, Catalunya és on els compradors que es podien acollir al programa tenien més pes entre els compradors estrangers (un 51 %).⁸⁷ Amb un creixement de la població estrangera a Barcelona del 20 %, són condicions que permetien incidir directament en el mercat immobiliari, especialment en els edificis d'habitatges de propietat vertical, els més susceptibles de ser comprats pels operadors, i contribuir així a les tensions del mercat.

Els terminis

Les operacions d'obra de nova planta depenen de la disponibilitat del sòl, de l'estat del planejament urbanístic, del nivell urbanístic, del grau d'urbanització de responsabilitat municipal, de la disposició de llicència d'obres majors, i dels terminis habituals en la construcció i comercialització. Un procés complet d'obres de nova planta pot tenir una durada d'entre cinc i vuit anys. El factor temps, en la darrera fase de comercialització, també és un element de valor. La legislació que penalitza els habitatges buits més de dos anys deixa exempts els períodes de comercialització, de manera que es pot produir perfectament una retenció d'habitatges buits fins que el mercat arribi al valor especulatiu desitjat. Altrament, no hi ha encara un registre públic d'habitatges buits o permanentment desocupats que mana la LDH 2007, actualment destinat només als procedents de les execucions hipotecàries.

Una operació en la ciutat consolidada, destinada a la compra d'edificis, cancel·lació dels contractes i buidatge de residents, obres de rehabilitació, divisió horitzontal de la propietat i comercialització pot comportar una durada d'entre set i deu anys en condicions normals. Depèn molt de factors externs, com el nombre de contractes antics o les condicions d'habitabilitat de les finques. Per aquest motiu, apareixen operacions per fases que poden ser realitzades per operadors diferents. Per exemple, una primera fase de buidatge i expulsió dels residents ja genera, en si mateix, plusvàlues, ja que, paradoxal-

ment, té més valor econòmic una finca buida que plena de residents, per les lleis mateixes del mercat. O bé, una fase final de comercialització pot ser contractada a un operador immobiliari diferent que disposi de solvència en el mercat internacional.

La comercialització

La comercialització, després de la producció de l'habitatge, és la darrera fase del procés per a la seva transformació en un bé de mercat. L'habitatge, la publicitat de l'habitatge, tot i ser un dret constitucional, es regeix per les normes del consum i, per tant, hauria d'estar subjecte a la normativa de l'Agència Catalana del Consum pel que fa als anuncis i la publicitat: les empreses han de respectar el que anuncien i, en cas contrari, es poden presentar reclamacions. A més, la publicitat, la informació i l'oferta de béns o serveis s'han d'ajustar als principis de veracitat i objectivitat, i no poden contenir informació que indueixi a confusió ni a engany. Per tant, es poden presentar denúncies i estar subjectes a sancions.

Però a partir del 2014, i després d'uns anys de crisi i davallada del preu de l'habitatge, el nou cicle econòmic va ser liderat per un nou tipus d'inversor que opta per comprar habitatges amb l'expectativa d'extreure'n rendes cada cop més elevades, i es consolida un nou sector econòmic, l'anomenat *living*, en les economies globals, que ha tingut un paper cada cop més rellevant. El 2016, la rendibilitat de l'habitatge a Barcelona ja era del 10 %. En aquest context, la comercialització de l'habitatge és la darrera fase destinada a generar les expectatives econòmiques i futures especulacions i nous productes.⁸⁸

93

**EL 2016, LA RENDIBILITAT
DE L'HABITATGE A LA
CIUTAT DE BARCELONA
JA ERA DEL 10 %**

LES ADMINISTRACIONS HAN PRACTICAT L'ESPECULACIÓ I ALGUNES ENCARA LA PRACTIQUEN

La publicitat. L'Agència Catalana del Consum,⁸⁹ així com la mateixa Cambra de la Propietat, s'ha vist obligada a denunciar la publicitat enganyosa, els incompliments legals i la salvaguarda dels drets en el mercat de l'habitatge. A més de la manca d'informació en les condicions dels contractes o dels cobraments d'honoraris de gestió il·legals, s'ha convertit en una normalitat tota publicitat que no especifiqui clarament ni els índexs de referència, ni els preus, ni l'emplaçament de l'habitatge, si el cercador no entra al sistema de dades dels portals immobiliaris.

L'habitatge de "luxe". El mes de juny del 2022, a causa de l'increment del cost real de la vida, el nombre de persones en risc de pobresa en Barcelona es va disparar un 35 %, i va passar a ser de 337.061 persones. A més, la renda familiar disponible es va reduir un 18 % a Barcelona respecte a la mitjana espanyola.⁹⁰ En aquest context de liberalisme econòmic, que crea més rics però menys riquesa distributiva, el negoci internacional del "luxe" s'estén per les capitals europees i, finalment, arriba a Barcelona, en una situació de deficiència de les proteccions socials, a diferència d'altres ciutats europees, i pràcticament sense parc públic d'habitatge. Així és com el terme *habitatge de luxe*, que s'ha popularitzat, queda integrat en la comercialització immobiliària com un imaginari que, en el fons de la qüestió, no és més que un eufemisme en què el luxe està en el preu.

El city living és un concepte anglosaxó que es va començar a fer servir a Londres i que vol posar en valor la recuperació de les ciutats com a lloc per viure-hi, mitjançant un simulacre de conciliació entre la vida al centre de la ciutat, el luxe i l'ecologia.

Es tracta d'una indústria que va des del turisme, passant pel disseny i fins a la inversió immobiliària basada en la hipòtesi futura de la millora de la qualitat de vida, de l'aire i de les inversions públiques al centre de les ciutats. Així s'expressa un dels portals immobiliaris, Luxury Apartments Rentals: "En la clásica zona residencial del barrio del Eixample y a tiro de piedra de Paseo de Gracia, la avenida más emblemática de Barcelona, se encuentran ubicados nuestros elegantes apartamentos que responden a un nuevo concepto de 'city living'".⁹¹

El coliving és un nou concepte procedent de San Francisco i popularitzat al Regne Unit i Alemanya que, mitjançant un paral·lisme amb el *coworking*, pretén ser una solució al problema de l'habitatge a les grans ciutats. En realitat, es tracta del lloguer tradicional d'habitacions o de compartir el lloguer d'un pis, convertit en indústria internacional. La comercialització d'aquest concepte ha donat lloc a l'expulsió de residents per transformar edificis sencers en lloguers d'habitacions moblades amb serveis, destinades indistintament al mercat turístic o al lloguer de temporada.

La legislació

El següent factor de l'especulació, i probablement el més important: tenir una legislació favorable. La primera legislació de la democràcia va ser la redacció de la Constitució espanyola del 1978,⁹² que situava el dret a l'habitatge a l'article 47 en el capítol 3r dels principis rectors de la política social i econòmica. Tot i això, no s'ha considerat un dret fonamental pel fet de no figurar en el preàmbul de la Constitució i estar conculcat per un altre dret constitucional, el de la propietat, reconegut a l'article 33 del capítol 2n dels drets i deures dels ciutadans. El Decret Boyer, del 1985,⁹³ que modificava la Llei d'arrendaments urbans, va alterar el règim de durada dels contractes d'arrendament d'habitatge i de locals, heretat del franquisme, en suprimir la pròrroga legal o forçosa que hi pesava a sobre, cosa que va afavorir clarament els interessos dels propietaris en alliberar el lloguer dels seus immobles del contracte indefinit. Tot i les successives modificacions

posteriors, la temporalitat en els contractes pactada entre les parts va ser un factor determinant per liberalitzar el mercat de l'habitatge i convertir-lo en una mercaderia.

Les obres de rehabilitació del parc d'habitatges i la certificació energètica impulsades des de la Unió Europea són necessàries i indispensables, però no poden dur-se a terme a costa de l'expulsió de la població resident. El 1994 la nova norma va establir una durada del contracte de lloguer de cinc anys, que després van passar a ser de tres amb la modificació del 2013, amb pròrrogues de tres anys i d'un any, respectivament. L'apartat dels temps dels contractes es va tornar a modificar el 2019, i es van fixar els contractes mínims en cinc anys si es lloga a un particular, i set en cas de tractar-se d'una societat o empresa.

Però, de fet, la temporalitat en els contractes en el cas de les obres de rehabilitació és el que va portar a la no aplicació per part dels propietaris de l'article 19 de la Llei del sòl, on defineix els drets de real·lotjament i retorn, quan 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 va posicionar la LDH 2007 a l'article 34. Aquest article de la Llei va deixar de ser utilitzat, ja que, amb la liberalització dels lloguers, els operadors prefereixen esperar que finalitzin els contractes i cancel·lar-los totalment o bé pressionar i recórrer al *mobbing* immobiliari, sobretot per als contractes més antics que encara són beneficiaris d'aquest dret. La decisió de la propietat de fer aquest canvi amb els fins ara llogaters dependrà 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, per reduir de manera dràstica l'oferta estable de l'habitatge, sense que cap llei ho hagi impedit.

El paper de les administracions públiques

Una part decisiva de l'especulació es basa també en la inoperància i l'absència de l'Administració en la creació i recuperació de sòl urbà, molt sovint procedent de les mateixes administracions públiques, així com la manca de sòls qualificats, que poden destinar-se a polítiques de cessió de sòl sense perdre la 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 béns, de sòl i d'immobles. Així, Adif, Renfe, el Ministeri de Defensa, el Ministeri de Foment i el Consorci de la Zona Franca són els propietaris principals de sòl en la majoria de les ciutats; a més, solen ser sòls amb localitzacions estratègiques.

L'alienació de sòl i patrimoni es va convertir en un mitjà pervers de fer caixa i reduir el deute per part dels ajuntaments, les comunitats autònomes i l'Administració central, amb conseqüències importants sobre la destrucció dels parcs públics d'habitatge i de la disponibilitat de sòls i edificis qualificats per promocionar habitatges protegits. Un aspecte final de les administracions públiques: les polítiques neoliberals de reducció del deute públic i sostenibilitat econòmica de les administracions, combinades amb les polítiques de reducció dels impostos, han estat un còctel tant o més perillós que l'especulació, perquè en definitiva han conduït a l'abandonament de les responsabilitats de les administracions en la regulació, fiscalització i inspecció dels mercats. Regular els mercats vol dir exercir el paper de gestors públics.

La responsabilitat de les administracions també es fa extensiva a la construcció d'un parc d'habitatge públic i assequible, en el compliment dels compromisos legislatius de la Ley por el Derecho a la Vivienda del 2023 i al Pla Sectorial Territorial de l'Habitatge de Catalunya. Pel que fa a la corresponsabilitat amb el sector privat i cooperatiu, on l'Administració ha de vetllar pel compliment de

l'article 47 de la Constitució, l'aplicació de les àrees de mercat tens per a la limitació dels preus de lloguer, el recurs del tanteig i retracte, la cessió en dret de superfície a entitats socials i el compliment de la Modificació del Pla General Metropolità del 30 %, a través d'inspeccions i sancions previstes a les lleis.

Només cal citar l'administració actual dels registres de la propietat, cedida als col·legis de registradors, que, tot i ser una corporació de dret públic, emparada per la llei i reconeguda per l'Estat, amb personalitat jurídica pròpia, no deixa de ser en si mateixa una entitat privada per a un servei de pagament del Registre de la Propietat que no és de caràcter obligatori i que, per tant, és un instrument deficient per poder identificar els grans tenidors a què es refereix la Llei pel dret a l'habitatge. Per aquest motiu, sempre s'han pogut fer compravendes immobiliàries sense que estiguin registrades oficialment, la qual cosa deriva en una gran dificultat a l'hora d'aplicar la llei i poder identificar el paper dels fons inversors.

Finalment, cal millorar qüestions tan elementals com l'estadística oficial, que es troba en un estat lamentable; la dispersió de dades de les diverses administracions, i les seves limitacions, fins i tot pel que fa al nombre d'habitatges principals i els preus oficials, tant de venda com de lloguer. Són dèficits que no fan més que evidenciar l'actual estat de monopoli de la informació que practiquen els portals privats, la qual cosa ens portaria a concloure en la necessitat urgent de crear una base de dades pública eficient i fiable. ●

3.5

Metodologia en la selecció de dades d'oferta d'habitatge

Per a l'elaboració del present estudi i la documentació gràfica que l'acompanya, s'han utilitzat dades obtingudes de diverses fonts, principalment:

- Treball de camp de producció pròpia dut a terme per entitats veïnals de la FAVB.
- Prospecció als portals immobiliaris feta per l'equip redactor del present document.⁹⁴
- Dades oficials de l'Ajuntament de Barcelona.
- Dades cedides per l'Observatori DESCA i la PAH sobre desnonaments a Barcelona.

S'han obviat les dades procedents de l'estadística oficial, ja que no mereixen fiabilitat i no s'adeqüen a la finalitat de l'anàlisi. Ni les anàlisis de l'Estudi d'Oferta d'Habitatges de l'APCE,⁹⁵ ni l'estudi *L'oferta i la demanda de lloguers a l'àrea metropolitana de Barcelona*, de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge,⁹⁶ condueixen a cap de les nostres conclusions, ja que no precisen els emplaçaments ni les localitzacions ni els continguts socials, i, en canvi, quant a l'anàlisi de l'oferta i la demanda acaben amb consultes a dos dels portals immobiliaris privats, per manca de registres públics.⁹⁷

D'altra banda, s'han utilitzat dades procedents d'investigacions de la *Directa*,⁹⁸ amb el mapa interactiu d'edificis afectats per la bombolla del lloguer. El

gruix de dades per a la confecció dels mapes de l'especulació s'han treballat fonamentalment a partir del treball de camp, la localització en els barris i en els portals immobiliaris de les ofertes de venda i lloguer.

Metodològicament, tornem a recordar aquí que s'han seleccionat promocions amb els següents criteris previs de selecció de les dades, entre els anys 2016 i 2024:

- Promocions de compra o adquisició de finques de propietat vertical o propietat única destinades a la comercialització especulativa dels habitatges.
- Processos de cancel·lació de contractes i expulsió dels residents, amb mobbing immobiliari o sense.
- Promocions d'obra nova o de gran rehabilitació en règim de propietat vertical o única destinades al lloguer turístic o lloguer de temporada.
- Promocions d'obra nova o de gran rehabilitació comercialitzades com a "luxe" destinades a la compravenda o al lloguer.
- Preus d'oferta de compra o lloguer que superen l'índex de preus per a cada barri segons l'estadística de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 2024.

S'han exclòs de l'estudi promocions que no són accessibles a través de portals immobiliaris. S'han obviat també les ofertes individualitzades d'apartaments o habitatges de luxe i d'alt estànding, ja que no formen part d'aquest estudi, en el qual recollim només les promocions que afecten finques de propietat única o que afecten més del 50 % dels habitatges en cas de gran rehabilitació.

Les dades obtingudes en aquest estudi han estat processades per l'adreça, l'any de localització, la propietat/promotor, la referència cadastral, el règim de tinença, el patrimoni, els preus d'oferta mínims/màxims, el nombre d'habitatges, el tipus d'obra (de nova planta o rehabilitació), les llicències d'obres majors i els desnonaments judicials procedents del Canal de Desnonaments. Es tracta també d'un treball col·laboratiu i de cooperació amb diverses associacions veïnals i coordinadores de districte, a través de l'intercanvi de dades i localitzacions de conflictes d'habitatge.

A continuació s'especifica l'origen de les dades amb les quals s'elaboren la planimetria i s'extreuen les conclusions:

Cadastre. S'ha localitzat cada promoció amb la referència cadastral de la seva parcel·la mitjançant el portal en línia del cadastre. La referència cadastral ha servit tant per poder localitzar fefaentment les promocions al plànol com per comprovar:

- El nombre d'habitatges registrats de cada promoció i verificar la informació obtinguda dels portals immobiliaris.
- La superfície mínima i màxima per tal de calcular el preu per metre quadrat.
- L'ús de les entitats de l'edifici i la detecció de possibles canvis d'ús a habitatge.

A més, s'ha establert una codificació de cada promoció segons la localització.

Règim: venda o lloguer. Es classifica cada promoció segons si es tracta de venda, de lloguer, de lloguer de temporada, de pisos turístics o d'hotels. Es fa a través de les consultes als portals immobiliaris. Hem detectat també els casos —encara que no es contemplen a l'estudi actual— dels quals s'ha de fer seguiment. Es tracta d'habitatges que encara no tenen preu, o estan en construcció, o que encara poden apujar els preus amb els darrers pisos a la venda, o hi ha el preu de la venda total de l'edifici però encara no dels habitatges per separat.

Llicències d'obres. Es determina la llicència urbanística d'obres majors consultant la gaseta municipal.

Tipus d'obres. A través de la consulta de les llicències municipals s'ha pogut determinar el tipus d'obres de què es tracta. Quan no consta llicència d'obres, s'ha emprat la descripció feta per les entitats veïnals durant el treball de camp.

Operadores. La figura de propietari/promotor sovint no s'ha pogut determinar per diverses raons. Una de les quals és la no obligatorietat d'inscripció al Registre de la Propietat i l'altra és la diversificació i l'especialització dels fons inversors, que poden actuar indistintament com a propietaris o com a simples gestors del negoci immobiliari, sense que se'n pugui determinar plenament la funció, sovint regulada per contractes privats.

A més, molt sovint les operadores són filials o marques comercials que pertanyen a altres grups inversors o empresarials més grans. Per tant, s'han seleccionat les promotores a través dels portals immobiliaris, i s'ha comprovat tant als portals privats de les empreses promotores com als portals generalistes la implicació de les diverses operadores en la promoció.

Preus de venda. Els preus de venda dels pisos resultants de cada promoció s'han recollit dels portals immobiliaris, especialment Idealista, que fa càlculs estadístics i mostra les mitjanes, els preus mínim i màxim de venda dels diversos habitatges en cada promoció, etc. Sempre que és possible, es treu el preu directament de l'oferta segons les pàgines de les promotores. La verificació de preus s'ha fet entre l'abril i el desembre del 2024.

Preu de superfície. S'ha dut a terme l'encreuament de dades entre les superfícies construïdes reflectides al cadastre de cadascun dels habitatges ofertats i el preu d'oferta reflectit a les ofertes dels portals immobiliaris. De cada promoció se n'extreu un preu mínim, un preu màxim i un preu mitjà.

Catalogació patrimonial. S'ha consultat el Portal d'Informació Urbanística de Barcelona (PIU)⁹⁹ de cada promoció localitzada per establir la catalogació patrimonial segons l'Ajuntament de Barcelona.

Desnonaments. Per tal de determinar si la promoció ha requerit algun tipus de desnonament, s'ha treballat amb la informació provinent de la PAH, dels mitjans de comunicació i el treball de camp. Els desnonaments judicials han estat determinats gràcies a la informació facilitada per la PAH i l'Observatori DESCA. Els desnonaments invisibles han estat localitzats també gràcies al treball de les xarxes veïnals i la PAH.

S'han estimat també un seguit de desnonaments invisibles necessaris per a la producció de les promocions especulatives segons els tipus d'obres a dur a terme i el treball de camp. S'han considerat desnonaments invisibles estimats en les obres de gran rehabilitació. ●

3.6 Promocions especulatives existents a Barcelona

D'acord amb la metodologia indicada, la recollida de dades entre els anys 2016 i 2024 ha hagut de ser actualitzada diverses vegades, tenint en compte la rapidesa amb què surten al mercat aquesta mena d'operacions immobiliàries; una de les característiques d'aquest nou model de negoci: la velocitat.

Fins a finals del primer semestre del 2024 s'havien localitzat un total de 477 promocions, però a finals del segon semestre ja sumaven 619; és a dir, que podem afirmar que s'han localitzat, durant aquest semestre, unes 24 promocions al mes, pràcticament una nova promoció cada dia laborable durant el darrer semestre del 2024 (taula 39).

Aquestes noves promocions localitzades s'han classificat segons el règim de tinença, però l'anàlisi i l'estudi s'han centrat únicament en les promocions que es troben en règim de venda i venda i lloguer, excloent-ne les promocions de lloguer i lloguer temporal o tipus hotel·ler, que distorsionarien les conclusions. També s'han exclòs algunes altres excepcionalitats, com és el cas d'edificis sencers a la venda, ja que no es pot localitzar el preu final de venda dels habitatges encara als portals immobiliaris. La distribució segons règim de tinença és la següent (taula 40):

D'aquest conjunt, un 30 % són obres de nova planta, i un 70 % són obres de rehabilitació o reutilització d'edificis existents. En conclusió, les 433 promocions que formen part de la rehabilitació en la ciutat consolidada representen 8.317 habitat-

ges afectats per desnonaments invisibles, que han implicat, en qualsevol de les seves fases, el *mob-bing* immobiliari, l'expulsió o el desplaçament forçat d'aproximadament 19.712 persones.¹⁰⁰

Quina repercussió tenen aquestes dades sobre el conjunt de la ciutat? La darrera dada oficial disponible sobre el parc d'habitatge a Barcelona del 2021 indicava 648.570 habitatges principals¹⁰¹ —dels quals, el 61 % són de propietat, el 31 % de lloguer i el 8 % d'altres règims—, de manera que es podria pensar que aquests 11.890 habitatges en oferta només representaven l'1,8 % del total dels habitatges, però l'exercici no s'ha de fer sobre el total del parc, sinó sobre l'oferta d'habitatge disponible.

No hi ha una estadística oficial i registrada de l'oferta d'habitatge de propietat; només hi ha estudis de camp com els de l'OMHB¹⁰² sobre l'oferta del lloguer, que es basen en dades procedents dels portals immobiliaris com Habitaclia i Fotocasa. Però sabem que, en una situació normal, el mercat

Taula 39

Promocions especulatives 2016-2024	619
Nombre d'habitatges afectats	11.890
Nombre de persones afectades	28.179

Taula 40

Règim de tinença	Nombre de promocions	Nombre d'habitatges	% sobre el total
Lloguer nit	21	220	1,85 %
Lloguer regular	24	1.065	8,96 %
Sense dades	8	92	0,77 %
Venda	498	9.031	75,95 %
Venda i lloguer	68	1.482	12,46 %
Total	619	11.890	100 %

Taula 41

	Codi districte	Promocions	Suma del nombre d'habitatges	Percentatge d'operacions al districte	Nre. d'habitatges especulatius per districte
Ciutat Vella	BCN_01	111	1.559	19,54 %	14,77 %
Eixample	BCN_02	221	4.319	38,91 %	40,92 %
Sants-Montjuïc	BCN_03	46	919	8,10 %	8,71 %
Les Corts	BCN_04	7	95	1,23 %	0,90 %
Sarrià - Sant Gervasi	BCN_05	29	457	5,11 %	4,33 %
Gràcia	BCN_06	39	556	6,87 %	5,27 %
Horta-Guinardó	BCN_07	40	717	7,04 %	6,79 %
Nou Barris	BCN_08	11	111	1,94 %	1,05 %
Sant Andreu	BCN_09	26	807	4,58 %	7,65 %
Sant Martí	BCN_10	38	1.014	6,69 %	9,61 %
Total		568	10.554	100 %	100 %

disposa d'aproximadament un 5 % de l'estoc en oferta; això vol dir que, de manera habitual, serien 19.781 habitatges principals de propietat. És a dir, que els 11.905 habitatges especulatius localitzats representen un 60 % dels habitatges en oferta i no un 1,8 %. Aquesta oferta especulativa és la que incideix preferentment en el centre històric de la ciutat, on s'exerceix un paper de lideratge en els preus. Això provoca un contagi per efecte de taca d'oli cap al conjunt de la ciutat, un procés clàssic i clarament reconegut per les teories econòmiques. Per aquest mateix mecanisme, en una situació extraordinària com l'actual, d'escassetat de l'oferta, aquest percentatge pot arribar al 90 % de l'oferta disponible (taula 41, gràfics 14 i 15). ●

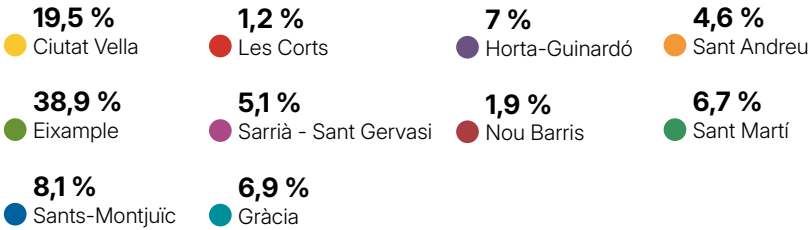
3.6.1 L'ESPECULACIÓ ACTUAL A BARCELONA

Les operacions especulatives que van generar a la ciutat les primeres onades de desnonaments, segons aquest nou model, van iniciar-se precisament al districte de Ciutat Vella, un espai de la ciutat que fins als anys 1980 era qualificat de "fons deprimat" per la terminologia urbanística, pel que feia a l'estat del parc de l'habitatge, de l'espai públic i els nivells de renda. L'aplicació dels plans de reforma interior efectuada entre els anys 1980 i 2005, amb un gran esforç d'inversions públiques en renovació i rehabilitació urbana, va comportar desplaçaments de població, l'esponjament del teixit urbà amb la creació de nous espais públics i la construcció o rehabilitació de 3.100 habitatges públics.¹⁰³

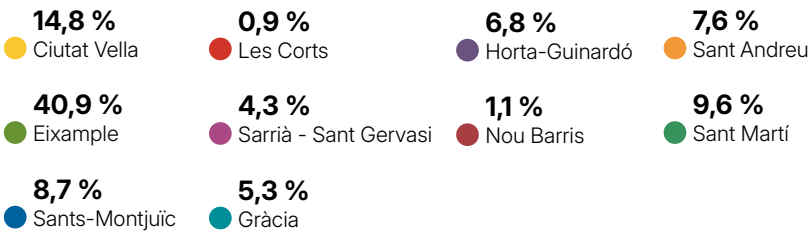
La definició d'Àrea de Rehabilitació Integrada de Ciutat Vella (ARI) i la creació de Promoció Ciutat Vella (PROCIVESA), empresa amb capital públic majoritari, van aconseguir captar les inversions de les diverses administracions i del mercat secundari privat, per portar a terme l'operació de reforma de Ciutat Vella, avui difícilment aplicable i de la qual caldrà aprendre algunes lliçons, probablement per haver generat una de les operacions d'habitatge públic més importants dutes a terme a la ciutat. Una inversió en els espais urbans aplicant el "model Barcelona", generant plusvàlues i fomentant



Gràfic 14
Nombre de promocions especulatives



Gràfic 15
Nombre d'habitatges en promocions especulatives



allò que aleshores es justificava com a “especulació positiva”, en la mesura que impulsava la inversió privada en la rehabilitació dels edificis i, en conseqüència, la regeneració comercial. Això que va tenir els seus claroscurs, i va acabar obrint les portes a la dinamització econòmica i, com a conseqüència, a l'especulació fomentada pel turisme i els hotels al centre històric.

Centre històric

Amb la liberalització del mercat de l'habitatge, l'arribada de la massificació turística i l'entrada de nous inversors facilitada pels canvis legislatius després del 2008, el barri Gòtic, el nucli antic, el Raval i la Barceloneta es van convertir en territori de conflicte a partir d'una gran concentració d'operacions especulatives, compra d'edificis sencers, desnonaments del veïnat i comercialització en el mercat internacional, amb l'extracció de plusvàlues de les inversions públiques fetes durant les dècades anteriors en espais públics i rehabilitació, de la centralitat d'aquests barris i del valor patrimonial del centre històric de Barcelona. Al districte de Ciutat Vella han estat localitzades 111 promocions especulatives per un total de 1.559 habitatges.

Contemporàniament, l'Eixample central, que també s'ha de qualificar com a nucli històric de la ciutat, sobretot la Dreta i l'Esquerra de l'Eixample i Sant Antoni, van iniciar una transformació similar a partir del 2011, com es pot observar al plànol (DG-12), amb pèrdua de població i desnonaments invisibles, i es van convertir en territori d'especulació d'una manera molt més sofisticada: les operacions d'habitatge de luxe van desembarcar amb la compra de propietats verticals, buidatge de finques amb desnonaments invisibles i rehabilitació d'alt valor afegit, per, finalment, fer una comercialització als mercats internacionals. Cal assignar a Ciutat Vella, però principalment per la seva dimensió, a l'Eixample, el paper de lideratge en la construcció dels preus i l'efecte contagi a la resta de barris de la ciutat. Al districte de l'Eixample han estat localitzades 221 promocions especulatives per un total de 4.319 habitatges.

Els antics nuclis històrics

La mateixa lògica va contaminar a continuació els antics municipis i nuclis històrics de la ciutat, el Poble-sec, el Poblenou, Gràcia, Horta o Sant Andreu, per acabar estenent-se en forma de taca d'oli al conjunt de la ciutat. La valoració patrimonial en aquests nuclis antics va estar òbviament relacionada amb els plans especials de protecció del patrimoni o declaracions de conjunts protegits dels nuclis respectius. Aquesta lògica no deixava de ser també un típic comportament de concentració de rendes i plusvàlues seguint els patrons ja descrits.

Aquests sectors històricament fora de Barcelona, a extramurs del centre històric, han generat també les seves pròpies centralitats; tot i ser d'una condició sensiblement diferent, també es valoren l'interès cultural (Gràcia), la proximitat del verd (Horta-Guinardó i el Poble-sec), la baixa densitat (Sant Andreu) o nous sectors de regeneració d'antics centres industrials, com el 22@ del Poblenou. Els desnonaments arribaran també a aquests antics barris, amb operacions que poden afectar entre 10 i 20 habitatges per finca. A Sants-Montjuïc han estat localitzades 46 promocions especulatives (919 habitatges); a Gràcia, 39 (556 habitatges); a Horta-Guinardó, 40 (717 habitatges); a Sant Andreu, 26 (807 habitatges), i a Sant Martí, 38 (1.014 habitatges).

Els barris perifèrics

A més, apareixen a la ciutat nous focus d'especulació d'una manera autònoma, protagonitzats per àrees de nova centralitat de forma policèntrica, a Diagonal Mar, epitafi de la Barcelona del 92; a l'entorn de la nova estació de la Sagrera; barris en transformació com la Clota, i, fins i tot, la Marina del Prat Vermell, a la Zona Franca, on s'alcen grans promocions d'habitatges de nova planta, sovint per sobre el centenar d'habitatges lliures, que surten a oferta a preus especulatius i alhora es construeixen, vinculats a la promoció o al mateix entorn, habitatges de protecció oficial o assequibles a preu taxat, sense que aquesta convivència contribueixi a reduir els preus més alts, contaminats per l'empenta dels nuclis històrics de la ciutat.

LES OPERACIONS ESPECULATIVES TAMBÉ HAN AFECTAT EL MERCAT DEL LLOGUER

Tant la gran rehabilitació de luxe del centre històric com aquestes noves operacions especulatives de noves centralitats contrasten amb la permanència de sectors de clara depreciació, en sentit invers a l'especulació, protagonitzada per barris o conjunts d'habitatges degradats, amb patologies estructurals i amb greus problemes de manteniment, com els blocs del Besòs, la Pau, etc., conjunts edificats per entitats públiques que al seu moment van posar a la venda la protecció oficial desclassificada, i es van desentendre del seu manteniment, i que ara tenen el repte de la seva regeneració urbana.

El mercat del lloguer

Les operacions especulatives a la ciutat, encara que s'han concentrat fonamentalment en el mercat de la propietat, també han afectat dràsticament el mercat del lloguer, entre altres coses, per la reducció de l'oferta a causa dels habitatges d'ús turístic, pels lloguers de temporada, o pel seu traspàs al mercat de la propietat. Les operacions localitzades, per raons operatives d'aquest treball de camp, s'han centrat en les finques de propietat vertical de rehabilitació o promocions de nova planta que surten al mercat de la propietat després de la divisió horitzontal, que ha representat un 94 % de les localitzacions. Han quedat descartades en aquesta anàlisi les operacions individualitzades de lloguer o venda, que són difícilment localitzables en un treball de camp i que només poden ser quantificades per l'estadística. Aquestes ja han estat objecte d'altres estudis. ●

3.6.2 PROMOCIONS SEGONS EL PREU/SUPERFÍCIE I EL NOMBRE D'HABITATGES

En aquesta anàlisi s'han definit els preus distribuïts

per districtes, sempre referits als conceptes d'oferta de preu mitjà, oferta de preu màxim, comparativa amb la mitjana de preu de venda enregistrada i les respectives desviacions màxima i mitjana. El concepte de desviació, que és el definidor de les operacions especulatives, és el diferencial entre el preu d'oferta i el preu real de venda, l'espai d'oportunitat i negoci addicional per sobre dels percentatges habituals.

La gràfica comparativa amb el preu/m² màxim de les operacions especulatives permet visualitzar l'espai ocupat per l'especulació entre l'oferta i la venda real, on destaquen de manera evident Gràcia, Sant Martí, Ciutat Vella i l'Eixample, pel preu totalment descontrolat respecte a la mitjana. En segon terme, també destaquen, per la seva desviació, Sarrià - Sant Gervasi i Horta-Guinardó.

Seguint els raonaments anteriors, les promocions agrupades segons preu concentren l'activitat amb el lideratge de l'Eixample amb el preu mitjà de sortida a oferta de 6.794 €/m², mentre que el preu real de compravenda registrada és de 4.868 €/m², que representa una desviació mitjana d'un 39,55 % respecte al preu. Els preus màxims, en canvi, estan liderats per Gràcia, amb 17.647,06 €/m²; Sant Martí, amb 16.402 €/m²; Ciutat Vella, amb 15.482 €/m², i, seguides de molt a prop, l'Eixample, amb preus de 14.166 €/m², xifres que representen una desviació màxima d'entre el 349 % (Sant Martí) i el 191 % (Eixample). Excepcionalitats, aquestes, relacionades amb operacions específiques de noves centralitats a Diagonal Mar o de valors patrimonials a Ciutat Vella, que superen amb escreix els seus preus màxims per sobre de les mitjanes (taula 42).

Quan es comparen gràficament els preus ofertats per les promocions estudiades en relació amb els preus mitjans de venda de cada districte s'observen fenòmens preocupants, com el fet que hi ha promocions que arriben a superar el triple del preu mitjà de venda de la zona. Tanmateix, s'aprecia una relació força proporcional entre el preu de venda ofertat a les promocions i el preu de venda mitjà registrat per districte, de tal manera que els preus més elevats en termes generals se situen en

barris i districtes on la mitjana és més alta. Aquesta mitjana, a més, es veurà influenciada per les promocions estudiades (gràfics 16 i 17).

Pel que fa a l'anàlisi del plànol resultant (DG-12), es pot observar com als barris centrals i històrics de la ciutat hi ha una concentració més alta de promocions especulatives.

Amb aquest estudi volem denunciar el lideratge en l'establiment dels preus que es produeix als districtes centrals, que contaminen la resta de la ciutat i permeten posar al mateix nivell de preus d'operacions de nova planta i de gran volum en la producció d'habitatge en àrees de nou desenvolupament.

Com veiem al plànol, les grans operacions d'habitatge de nova planta se situen als barris perifèrics, en noves àrees de creixement associat a noves centralitats i disponibilitat de sòl: Diagonal Mar, la Sagrera, la Marina del Prat Vermell o la Clota són les operacions amb un nombre d'habitatges més

alt per promoció, i, lluny de contribuir a la contenció dels preus, es posen al mercat amb uns valors que multipliquen el cost real de la construcció a Barcelona, mantenint la mateixa taxa de beneficis o superior, ja que en general el cost de l'obra nova pot ser inferior al de la gran rehabilitació.

A més, cal considerar que es tracta de zones amb un nivell de renda moderat o baix i on la mitjana de preus de venda dels habitatges està molt per sota de la dels barris històrics o centrals de Barcelona.

En conclusió, les intensitats en els preus continuen estant situades al centre de la ciutat, Ciutat Vella i l'Eixample, tot i que el dimensionat de les operacions concentrades principalment en edificis existents és de menor dimensió, ajustada al parcel·lari preexistent. La morfologia urbana i la disponibilitat de sòl continuen afavorint la concentració dels preus més elevats al centre de la ciutat, amb un comportament totalment canònic i previsible.

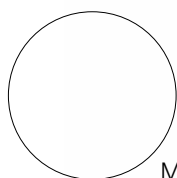
*
El plànol DG-12 es pot consultar a la pàgina següent, i els gràfics 16 i 17 a la pàgina 112

Taula 42

	Promocions	Mitjana dels preus màxims de cada promoció/ m² habitatge	Preus màxims del districte/m² habitatge	Mitjana de preu de venda any 2024 en €/m², dades de l'Ajuntament de Barcelona	Desviació entre preu mitjà de venda i preus màxims de districte %	Desviació entre preu mitjà de venda i preus mitjans especulatius de districte %
Ciutat Vella	111	5.230,91 €	15.481,65 €	3.798,41 €	307,58 %	37,71 %
Eixample	221	6.794,07 €	14.166,67 €	4.868,61 €	190,98 %	39,55 %
Sants-Montjuïc	46	4.491,80 €	8.313,25 €	3.409,61 €	143,82 %	31,74 %
Les Corts	7	6.538,46 €	6.550,00 €	4.668,38 €	40,31 %	40,06 %
Sarrià - Sant Gervasi	29	6.678,06 €	10.668,20 €	5.181,82 €	105,88 %	28,87 %
Gràcia	39	5.499,69 €	17.647,06 €	4.331,43 €	307,42 %	26,97 %
Horta-Guinardó	40	5.041,36 €	10.420,29 €	3.217,69 €	223,84 %	56,68 %
Nou Barris	11	4.105,88 €	5.012,66 €	2.502,35 €	100,32 %	64,08 %
Sant Andreu	26	5.128,44 €	6.859,43 €	3.110,58 €	120,52 %	64,87 %
Sant Martí	38	5.762,71 €	16.402,12 €	3.655,03 €	348,75 %	57,67 %

Promocions especulatives segons preus de venda i nombre d'habitatges

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Promocions especulatives €/m²

○ Sense dades

● 0-3.000

● 3.000-4.000

● 4.000-5.000

● 5.000-6.000

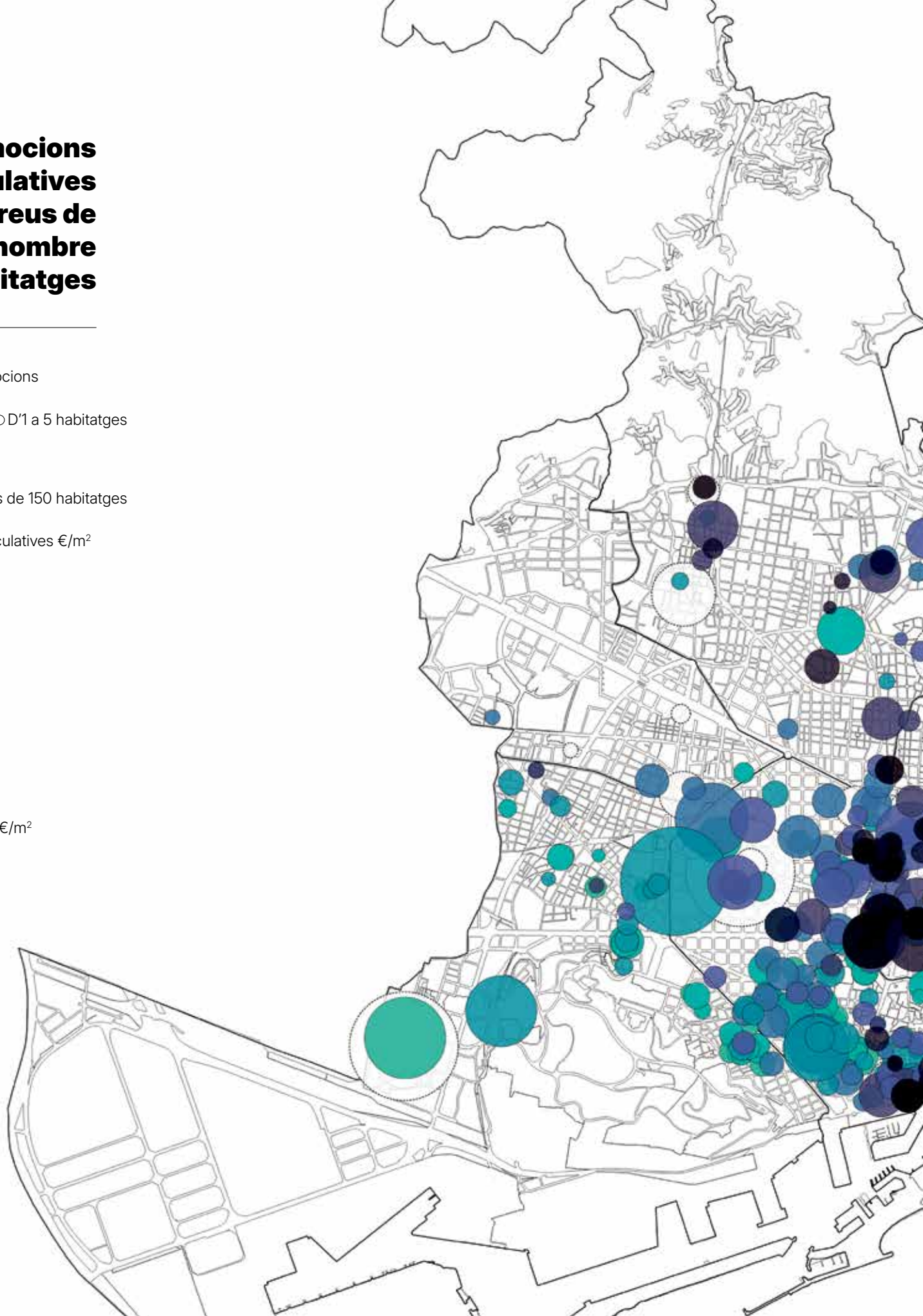
● 6.000-7.000

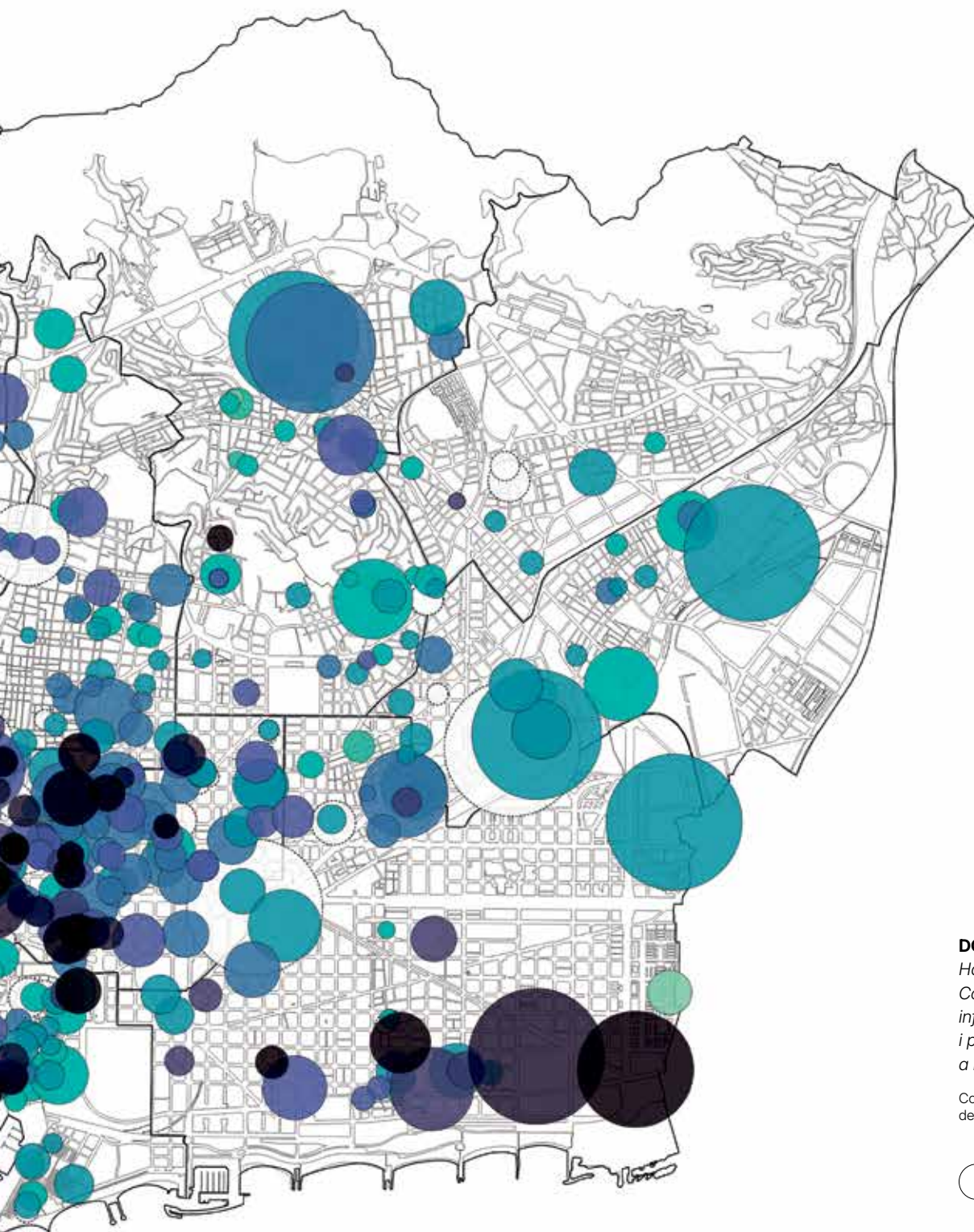
● 7.000-8.000

● 8.000-9.000

● 9.000-10.000

● Més de 10.000 €/m²

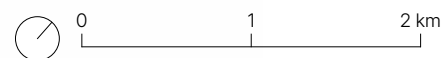




DG-12

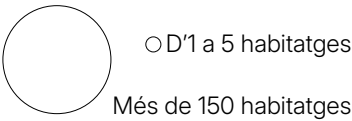
Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Promocions especulatives als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella

Mida de les promocions

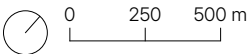
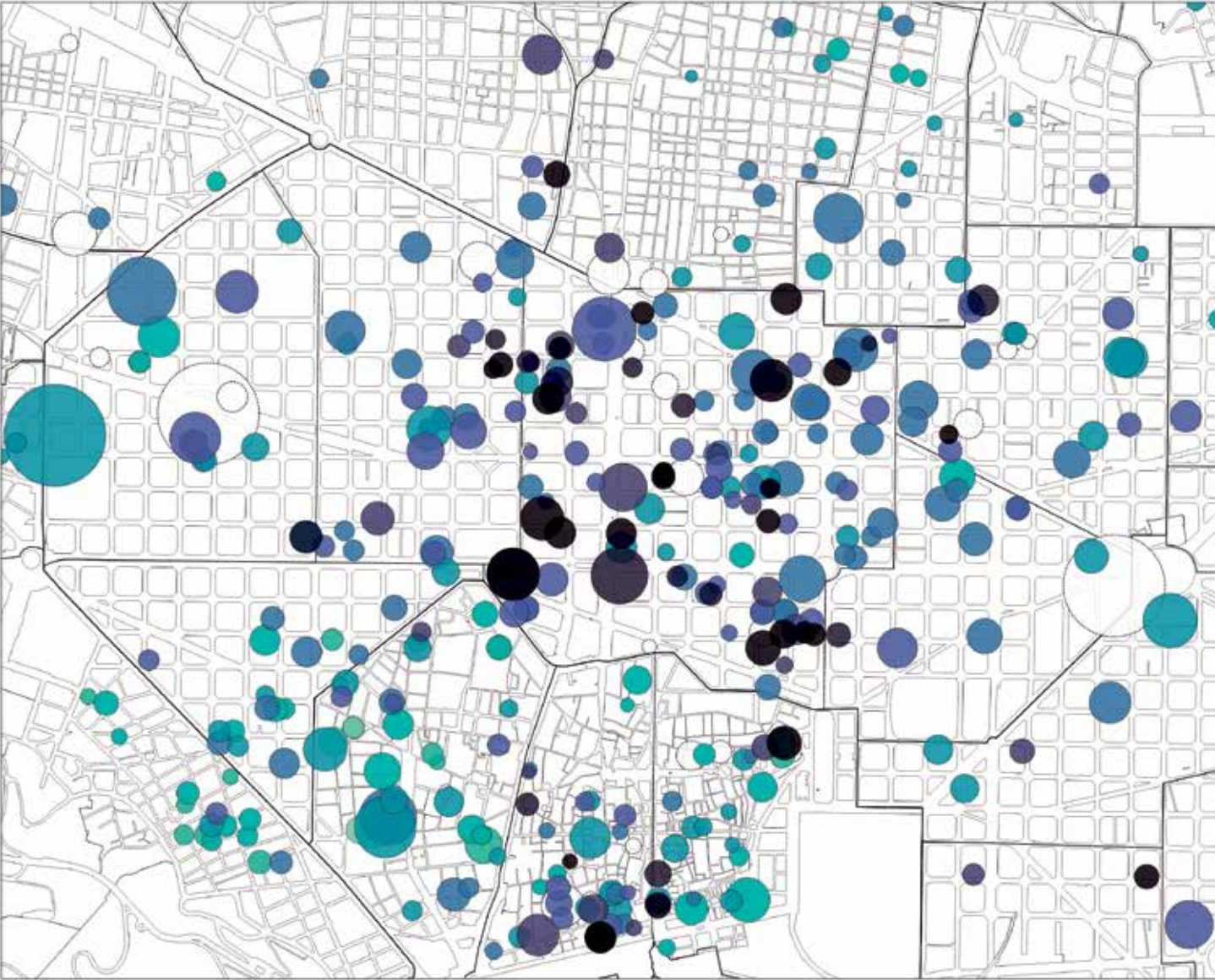


Promocions especulatives €/m²



Eixample

DG-13

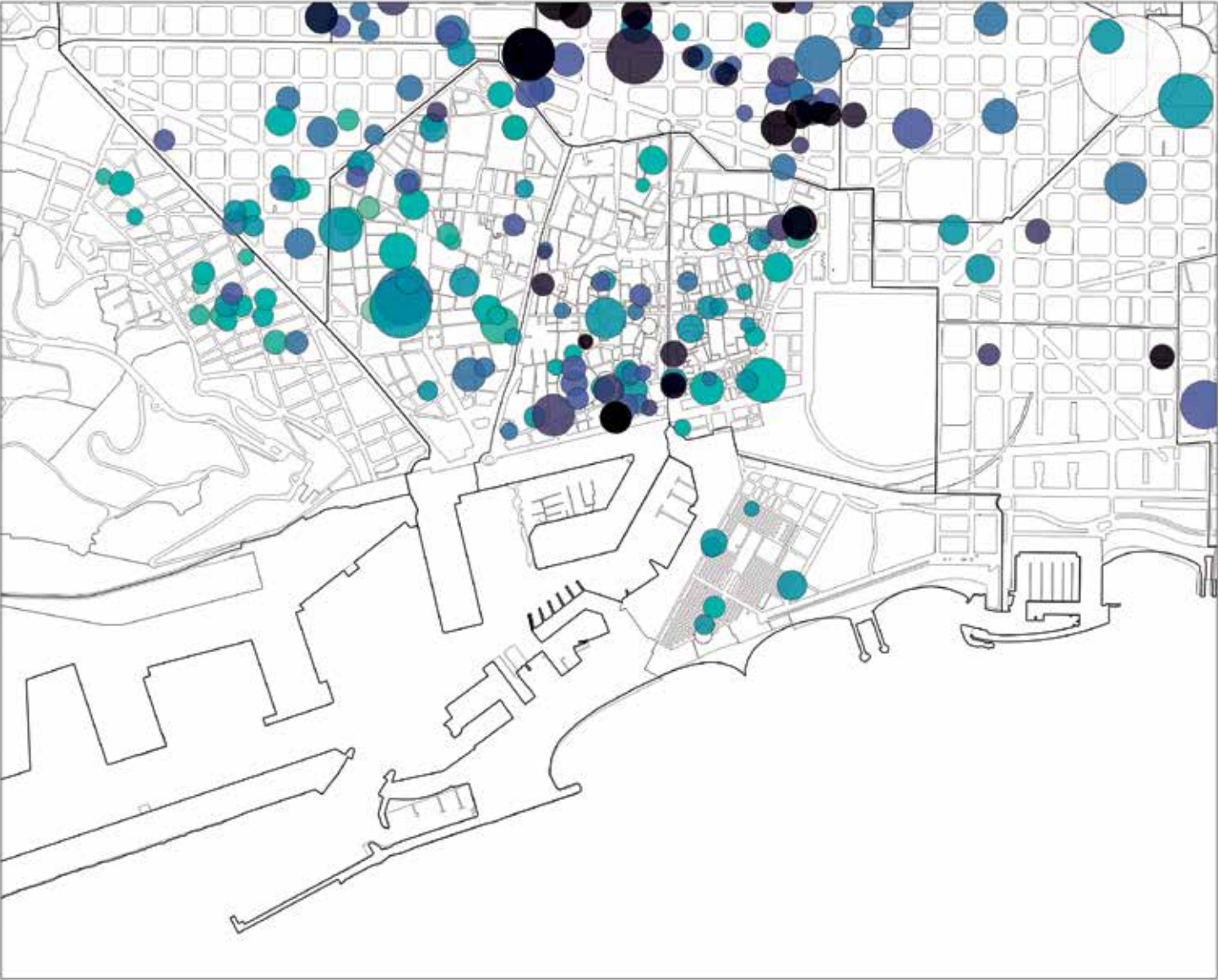


Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

Ciutat Vella

DG-14



Al plànol DG-15 podem veure que l'impacte de les operacions especulatives als barris on el preu mitjà de venda és menor (com és el cas d'Horta, Sant Andreu o la Marina del Prat Vermell) és molt rellevant. Als districtes que compten amb més operacions de caràcter especulatiu, com l'Eixample, el preu mitjà de venda l'any 2024 ja està tensat i ha provocat inflació per aquesta mena d'operacions.

Al plànol DG-16, on la intensitat del color del cercle representa el percentatge de desviació del preu en relació amb el preu mitjà de venda del districte, descobrim promocions amb un altíssim impacte tant a la zona de la Marina com als districtes de Sant Martí i Horta. En relació amb aquest fet, observem com en zones de la ciutat on la mitjana de preus de venda durant l'any 2024 és moderada o per sota de la mitjana general de Barcelona, apareixen promocions que poden arribar a doblar-ne i triplicar-ne els preus.

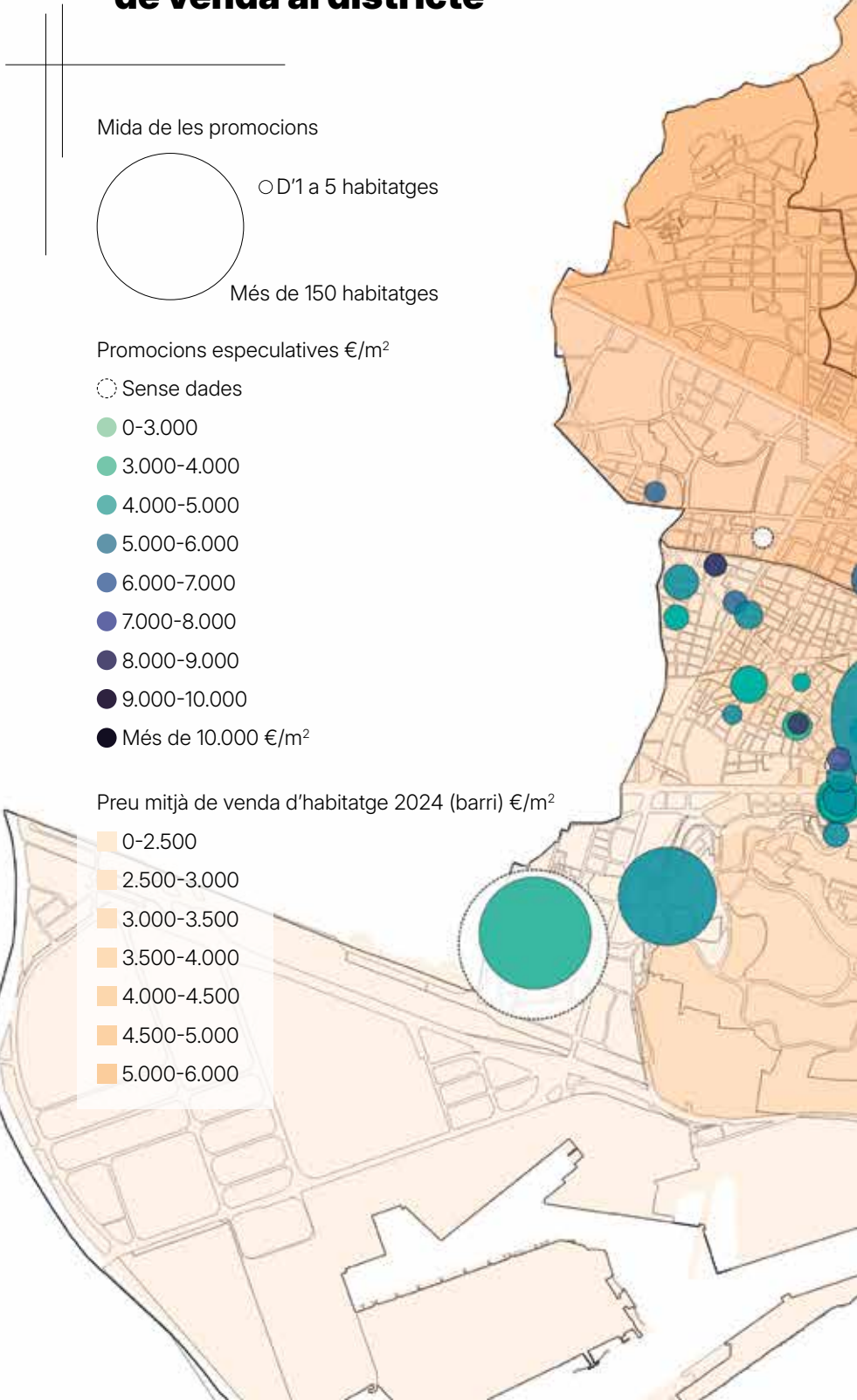
Tot i que Ciutat Vella i l'Eixample continuen liderant la intensitat d'impacte de les promocions, aquest plànol ens demostra que el problema es trasllada cada cop més a tots els barris de Barcelona, i es tracta d'un fenomen en expansió, lluny de poder-ne delimitar un entorn concret o un espai de sacrifici. Fent un símil mèdic, no ens trobem davant d'un càncer controlat al centre de la ciutat, sinó més aviat una metàstasi que s'expandeix sense control per tota la ciutat. ●

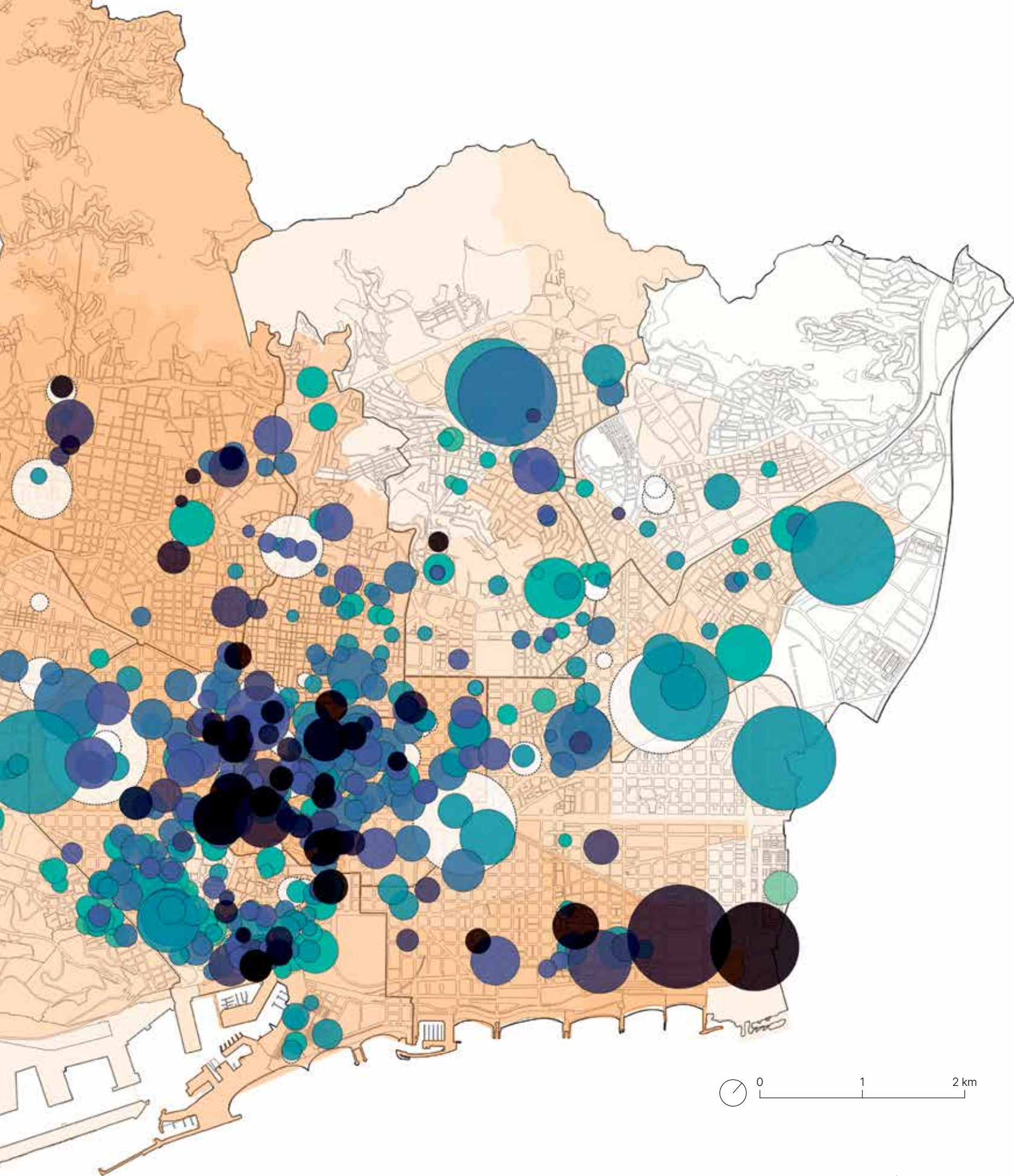
DG-15

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona. Preu mitjà per superfície (€/m²) dels habitatges transmesos per compravenda en període considerat. Es consideren només propietat de tipus horitzontal. El nombre mostrat representa la mitjana aritmètica calculada a escala territorial, basada en un mínim de 5 mostres. S'exclouen les transaccions amb un preu per metre quadrat superior a 30.000 €/m² o inferior a 100 €/m².

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

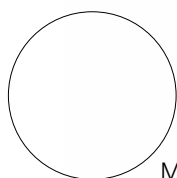
Promocions especulatives segons nombre d'habitatges, preu de venda i preu mitjà de venda al districte





Promocions especulatives segons nombre d'habitatges i desviació del seu preu respecte al preu mitjà de venda al districte

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Promocions especulatives desviació preu mitjà districte (%)

○ 0-100

○ 100-110

○ 110-125

○ 125-140

○ 140-155

○ 155-175

○ 175-200

○ 200-900

○ Sense dades

Preu mitjà de venda d'habitatge 2024 (barri) €/m²

○ 0-2.500

○ 2.500-3.000

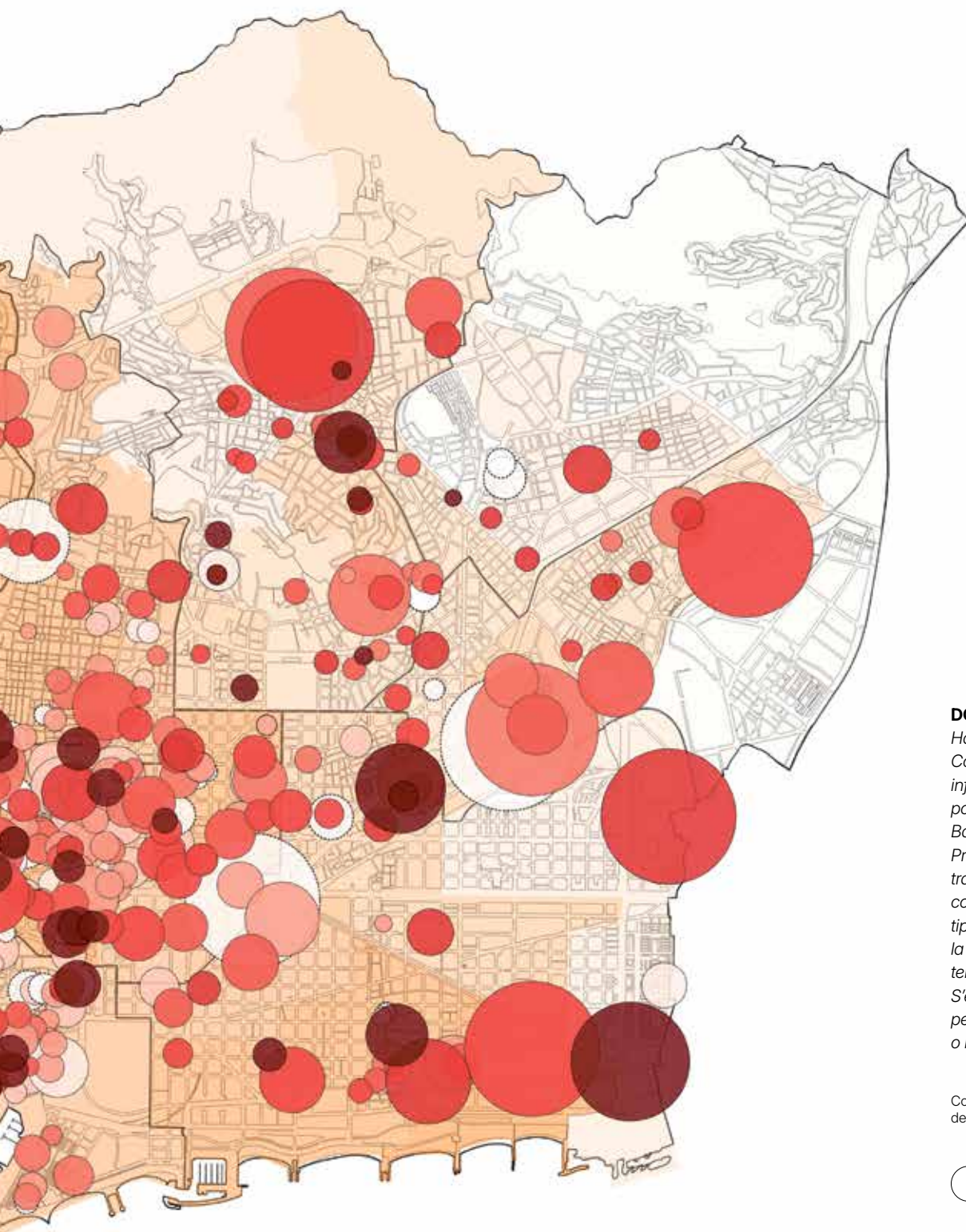
○ 3.000-3.500

○ 3.500-4.000

○ 4.000-4.500

○ 4.500-5.000

○ 5.000-6.000

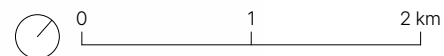


DG-16

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Preu mitjà per superfície (€/m²) dels habitatges transmesos per compravenda en període considerat. Es consideren només propietat de tipus horitzontal. El nombre mostrat representa la mitjana aritmètica calculada a escala territorial, basada en un mínim de 5 mostres. S'exclouen les transaccions amb un preu per metre quadrat superior a 30.000 €/m² o inferior a 100 €/m².

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

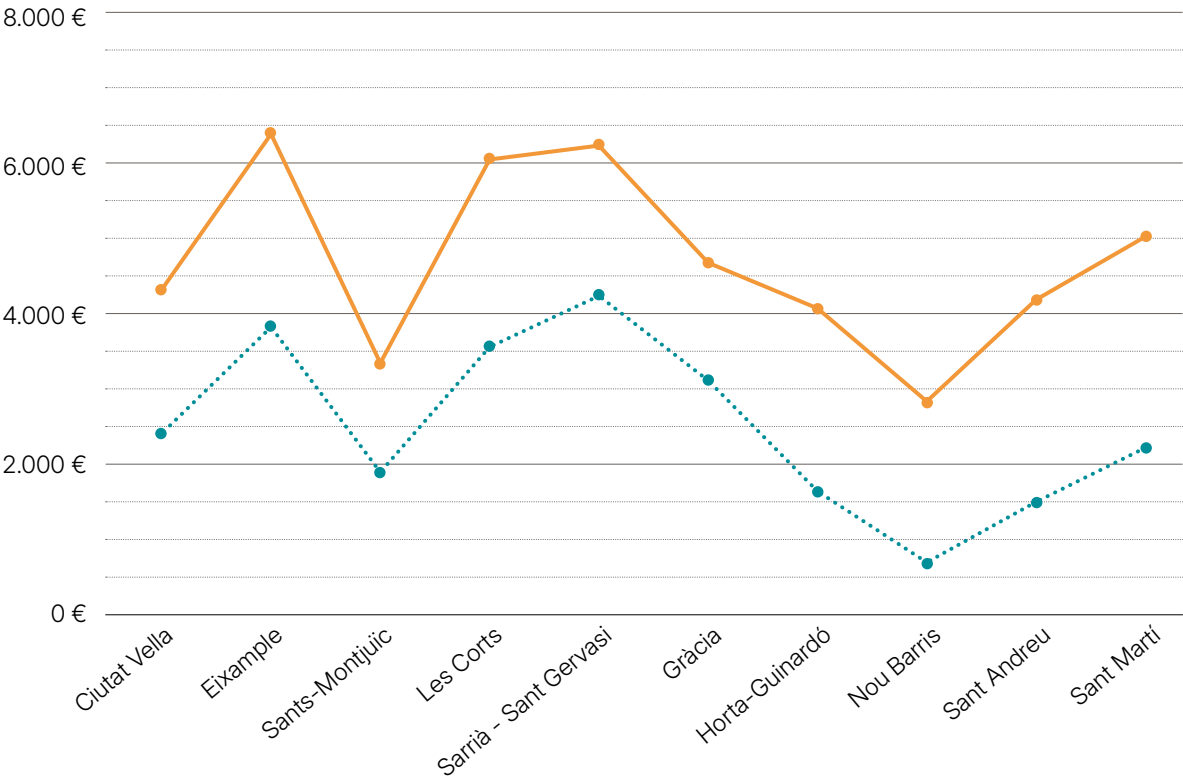


Gràfic 16
Comparativa
de preus

Mitjana de preu de venda en les promocions de luxe (€/m²)

Mitjana de preu de venda l'any 2024* (€/m²)

*Dades de l'Ajuntament de Barcelona



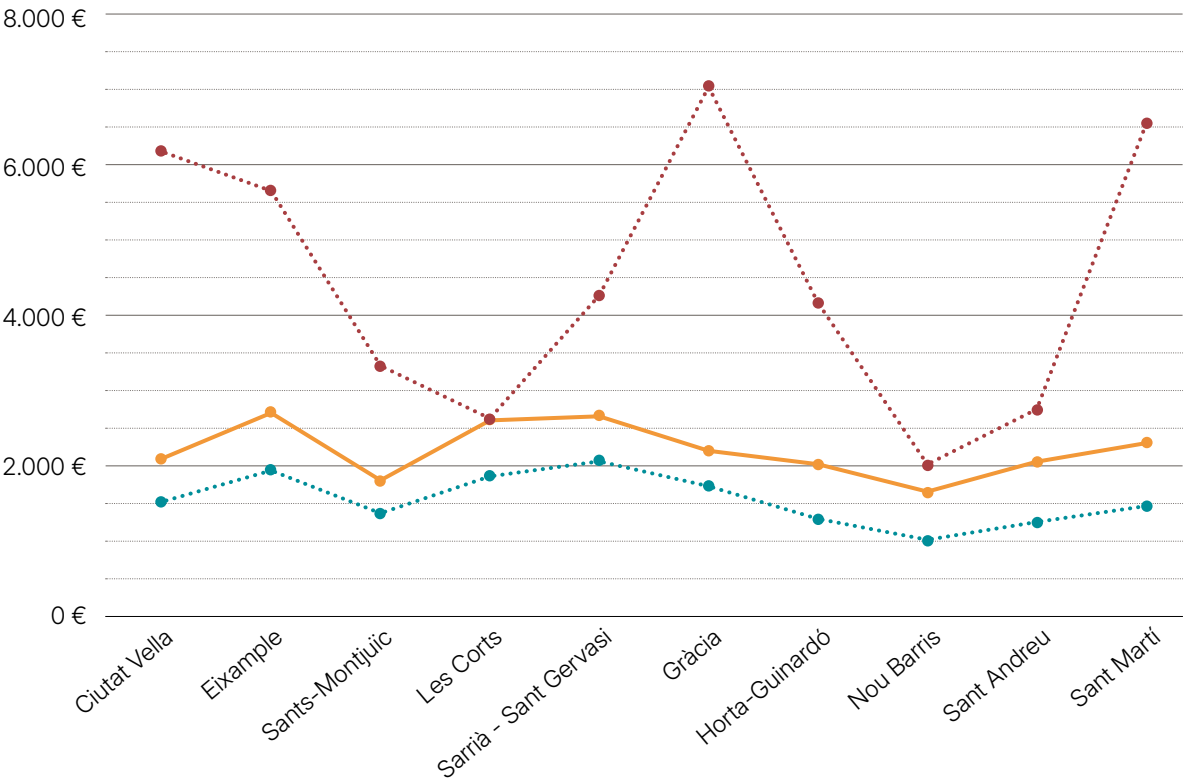
Gràfic 17
Comparativa
de preus

Mitjana de preu de venda en les promocions de luxe (€/m²)

Màxim preu de venda en les promocions de luxe (€/m²)

Mitjana de preu de venda l'any 2024* (€/m²)

*Dades de l'Ajuntament de Barcelona



3.6.3 PROMOCIONS SEGONS RENDA DISPONIBLE

Les promocions especulatives no estan situades als barris o districtes de més alt nivell de renda (exceptuant el cas de Diagonal Mar), sinó als barris de renda mitjana i baixa. Ho podem afirmar respecte al preu, però també respecte al nombre d'habitatges i el seu pes específic. Es tracta, per tant, d'un fenomen de colonització de barris amb rendes mitjanes i baixes, als quals se substitueix la població dels residents actuals per una altra població amb nivells de renda molt més alta. Un procés de gentrificació¹⁰⁴ que respon fil per randa a la descripció original de la sociòloga Ruth Glass l'any 1964.

Això es fa evident en la variació de la renda disponible entre el 2020 i el 2021, un fenomen de transferència de renda, de traspàs de rendes altes (com Sarrià - Sant Gervasi) cap a barris de rendes més baixes. Tot i que les estadístiques puguin ser interpretades de manera positiva, si deduïm la millora latent de les rendes i ho relacionem amb els desnonaments, no estem davant d'un fenomen de reequilibri de les rendes baixes o de la riquesa, sinó de l'increment dels desequilibris aportats a la renda per part dels nous residents.

Pel que fa a les promocions estudiades, s'ha elaborat un índex de comparació entre la renda disponible per persona segons les dades de l'Ajun-

tament de Barcelona l'any 2021 i el preu de venda ofertat de cada promoció analitzada, amb dades del 2024. Així, tot i que a l'Eixample s'hi concentren la major part de les promocions analitzades i les de major preu per superfície, on destaca una major desigualtat entre la renda disponible per càpita i els preus d'oferta de les promocions de luxe és a Ciutat Vella. Es tracta d'un dels barris amb la renda personal disponible més baixa de Barcelona, amb una alta densitat i una alta complexitat social (gràfic 18).

Alhora, s'hi concentren gairebé el 20 % de les promocions localitzades en el present estudi (DG-17), xifra que equival a 1.550 habitatges al mercat especulatiu i de luxe. Aquest fenomen genera una desigualtat enorme, amb les problemàtiques associades a aquesta classe de violència econòmica, tals com la criminalització de la població resident amb rendes baixes, la seva estigmatització o la generació d'un discurs sobre la inseguretat atiat pels mitjans de comunicació i les institucions.

Aquest discurs aporofòbic i xenòfob pot posar en perill els resultats d'algunes actuacions dels governs municipals encaminades a la millora de l'aspecte de la ciutat, com abans fou el "Barcelona, posa't guapa" o ara el Pla Endreça, que en barris amb situacions d'elevada desigualtat econòmica pot ser aprofitat per alguns agents com a palanca per fomentar accions especulatives. ●

* El plànol DG-17 es pot consultar a la pàgina següent

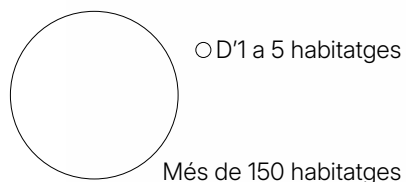
Gràfic 18
Renda disponible per càpita als districtes
L'any 2021, a menor valor de renda del districte més increment respecte de l'any anterior

Font: Ajuntament de Barcelona / Oficina Municipal de Dades

Districte	2021 (euros)	Variació 2020-2021 (%)
Barcelona	21.642	4,9
Sarrià - Sant Gervasi	32.850	-0,9
Les Corts	27.993	0,9
Eixample	24.400	4,1
Gràcia	23.868	4,5
Sant Martí	20.135	6,9
Horta-Guinardó	19.624	6,4
Sant Andreu	19.502	7,5
Sants-Montjuïc	19.103	7,9
Nou Barris	15.935	8,3
Ciutat Vella	15.157	9,5

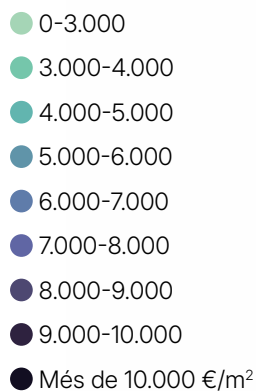
Promocions especulatives segons el nombre d'habitatges i la relació entre el preu de venda i la renda disponible mitjana per barris

Mida de les promocions



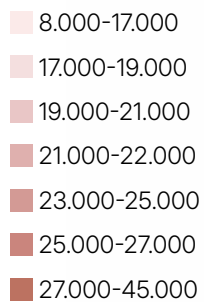
Promocions especulatives €/m²

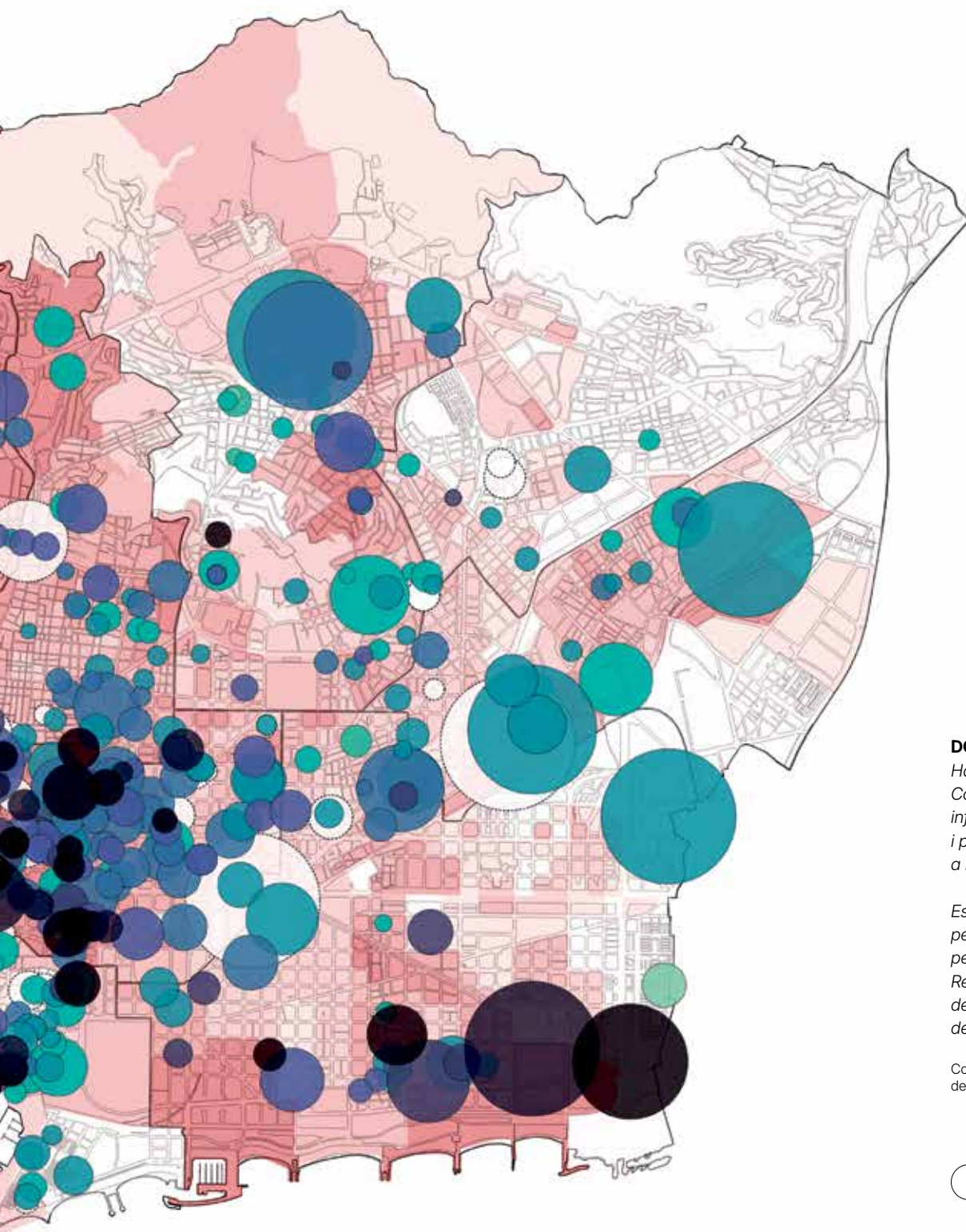
○ Sense dades



La intensitat del color de les promocions està
en relació amb el preu/m² de les ofertes.

Renda disponible de la llar
per persona € (seccions censals)

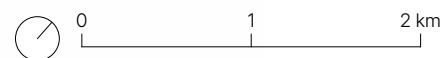


**DG-17**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

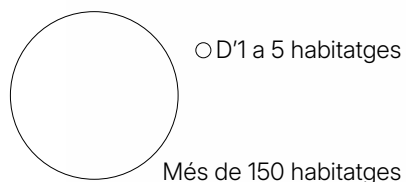
Estimació de la renda disponible de les llars per persona (€) a la ciutat de Barcelona per seccions censals, segons el Compte de Renda per Barcelona de l'Idescat i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Promocions especulatives segons la renda disponible mitjana per barris

Mida de les promocions



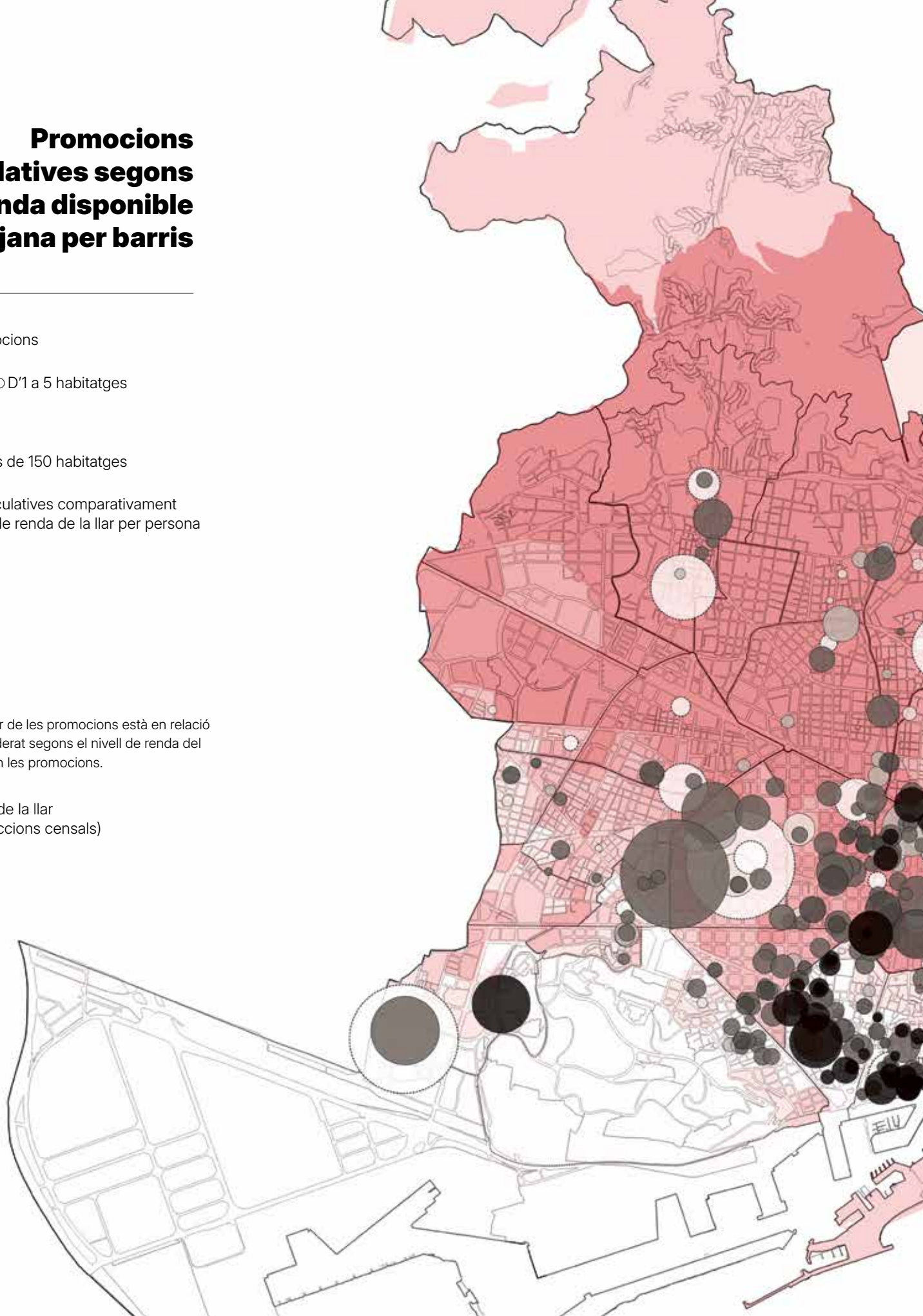
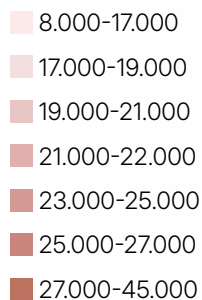
Promocions especulatives comparativament amb la desviació de renda de la llar per persona

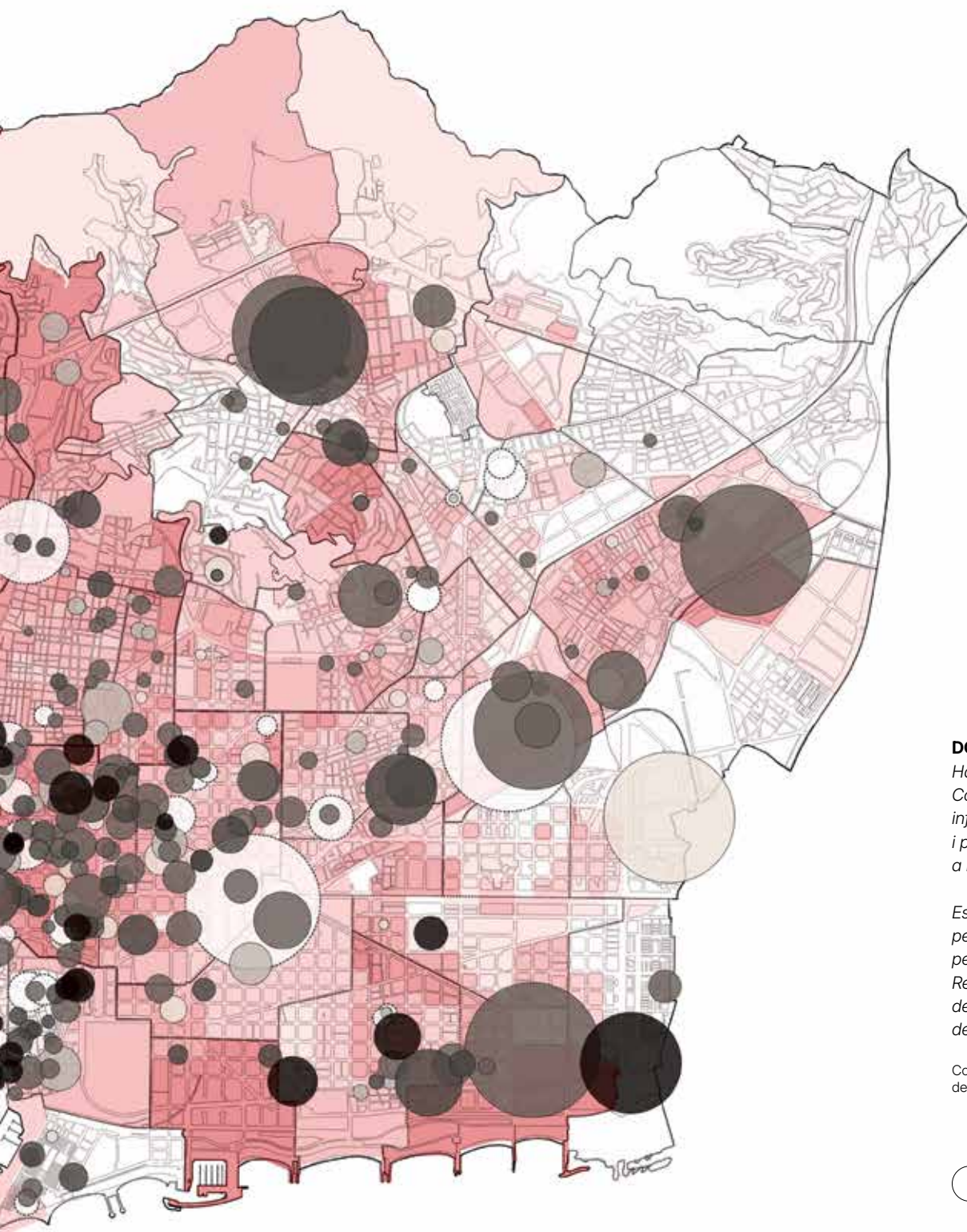


○ Sense dades

La intensitat del color de les promocions està en relació amb el preu/m² ponderat segons el nivell de renda del districte on s'ubiquen les promocions.

Renda disponible de la llar per persona € (seccions censals)

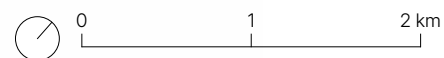


**DG-18**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Estimació de la Renda Disponible de les llars per persona (€) a la ciutat de Barcelona per seccions censals, segons el Compte de Renda per Barcelona de l'Idescat i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



3.6.4 PROMOCIONS SEGONS TIPOLOGIA

El conjunt de les 568 promocions especulatives de propietat es porten a terme en un 99 %, després d'haver practicat obres de reforma o de nova construcció. Només en un 1 % no s'han detectat obres de cap mena; corresponen a un tipus d'operació, igualment especulativa, consistent en la compra, el buidatge de veïnat i la posada a la venda, ja que una de les grans paradoxes de l'especulació és que un edifici buit té més valor al mercat que ple de residents.

Les obres dutes a terme corresponen en un 29 % a obra nova o construccions de nova planta, mentre que quasi un 70 % corresponen a obres de rehabilitació. Aquest fet respon principalment al fet que Barcelona presenta una disposició de sòl urbanitzable molt limitada per als nous creixements, i abocada necessàriament a operacions de reforma o renovació urbana de la ciutat consolidada (taula 44).

Òbviament, la major part de les operacions de rehabilitació es generen als barris històrics i tendeixen, la majoria, a ser operacions de rehabilitacions de finques existents. Les operacions situades als barris perifèrics gairebé sempre són noves promocions (obra nova), cosa que explica el nombre molt més elevat d'habitatges que es fan (DG-19).

Aquestes promocions d'obra nova sovint es duen a terme alhora amb HPO, ja que es produeixen en desenvolupaments urbanístics nous, en polígons delimitats pel planejament i vinculats normalment a la creació o ampliació de noves infraestructures. Tanmateix, les obres de rehabilitació són les que lideren i acompanyen majoritàriament aquestes operacions especulatives a la ciutat consolidada, perquè poden fer-se, un cop cancel·lats els contractes, amb l'expulsió de la població resident.

L'article 19 de la Llei del sòl,¹⁰⁵ que definia els drets de reallotjament i de retorn en els casos d'obres de rehabilitació i, en el mateix sentit, la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya del 2007 a l'article 34,¹⁰⁶ que es refereix al dret general d'in-

formació i retorn dels ocupants, van deixar d'aplicar-se quan, amb la liberalització dels lloguers, es van establir els contractes temporals, i així els operadors poden esperar que finalitzin els contractes per cancel·lar-los totalment o bé utilitzant les mateixes obres per pressionar els llogaters més antics amb el *mobbing* immobiliari. És per aquest motiu que les 396 finques amb obres de rehabilitació són les que objectivament representen la majoria dels desnonaments invisibles de la ciutat, que formen part de la taxa anual de rotació dels contractes.

La rehabilitació és una obra complexa i té múltiples modalitats: la rehabilitació integral o gran rehabilitació és majoritària en un 23 %, tot i que altres obres de rehabilitació parcials poden acabar sent en realitat grans rehabilitacions encobertes.

A més de la rehabilitació i l'actualització interior dels habitatges pel mercat de luxe, s'hi duen a terme operacions de:

Canvis d'ús: principalment es tracta de la transformació d'oficines o edificis industrials en habitatges que tenen un rendiment econòmic més alt que l'anterior ús.

Subdivisió dels habitatges (segregació), que amplifica els rendiments en incorporar més unitats en una promoció.

L'execució de remunes, que permet aportar nous habitatges sense reduir la superfície dels anteriors i, per tant, incrementar els rendiments de l'operació (taula 45 i gràfic 19).

Com es pot veure al plànol (DG-20), geogràficament la major part de les remunes i operacions de segregació d'habitatges¹⁰⁷ es localitzen als barris de l'Eixample, mentre que a barris com el Poblenou, Sants, Sant Andreu i Gràcia s'observa més sovint la reconversió d'usos industrials o terciaris en nou habitatge. Als barris tradicionalment industrials de Sant Martí hi trobem algunes operacions de canvi d'ús a habitatge amb un nombre d'habitatges elevat. ●

*
Els plànols DG-19
i DG-20 es poden
consultar a les
pàgines següents

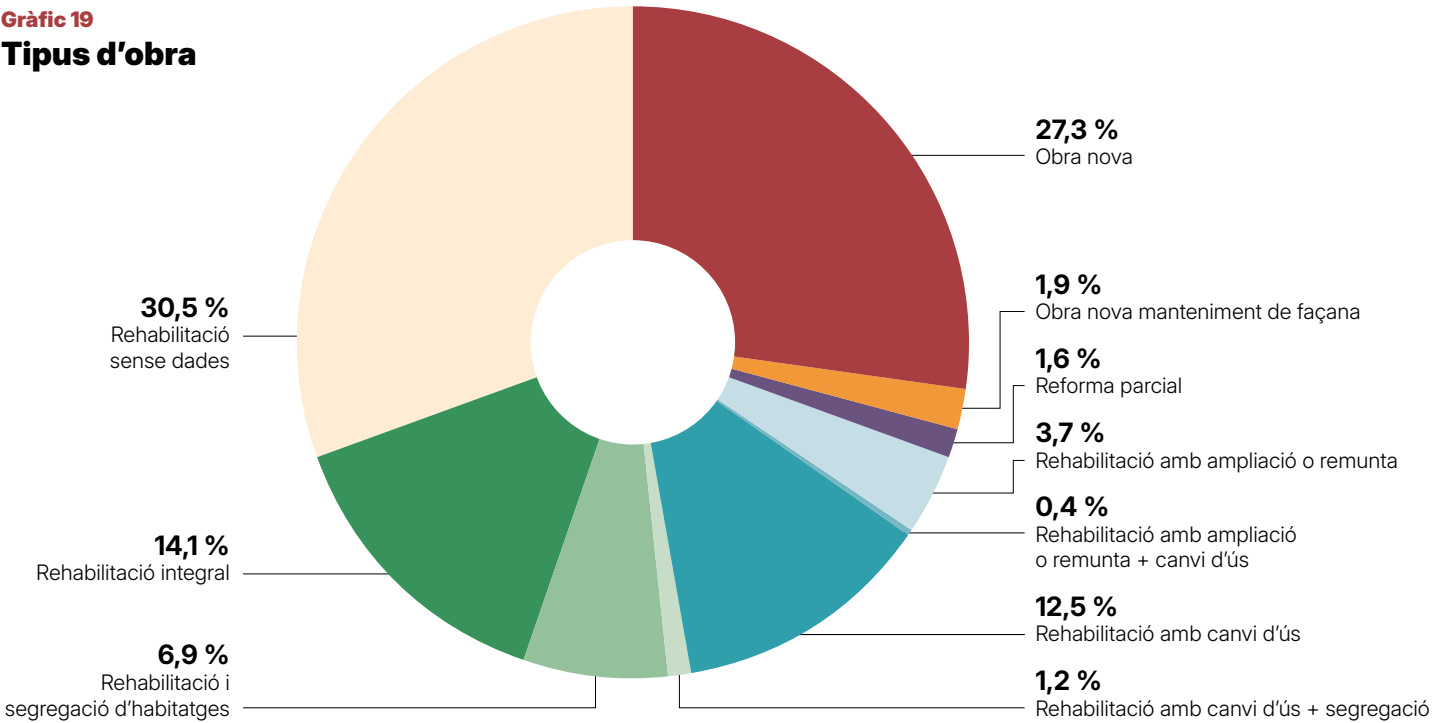
Taula 44

Obra nova / Rehabilitació o ampliació	Nombre de promocions	Percentatge promocions respecte al total
Obra nova	166	29,23 %
Rehabilitació	396	69,72 %
Sense obres	6	1,06 %
Total	568	

Taula 45

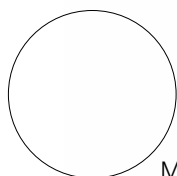
Tipus d'obra	Nombre de promocions
Obra nova	155
Obra nova manteniment de façana	11
Reforma parcial	9
Rehabilitació amb ampliació o remunta	21
Rehabilitació amb ampliació o remunta + canvi d'ús	2
Rehabilitació amb canvi d'ús	71
Rehabilitació amb canvi d'ús + segregació	7
Rehabilitació i segregació d'habitatges	39
Rehabilitació integral	80
Rehabilitació sense dades	173
Total	568

Gràfic 19
Tipus d'obra



Promocions especulatives segons el tipus d'operació realitzada: obra nova / rehabilitació

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

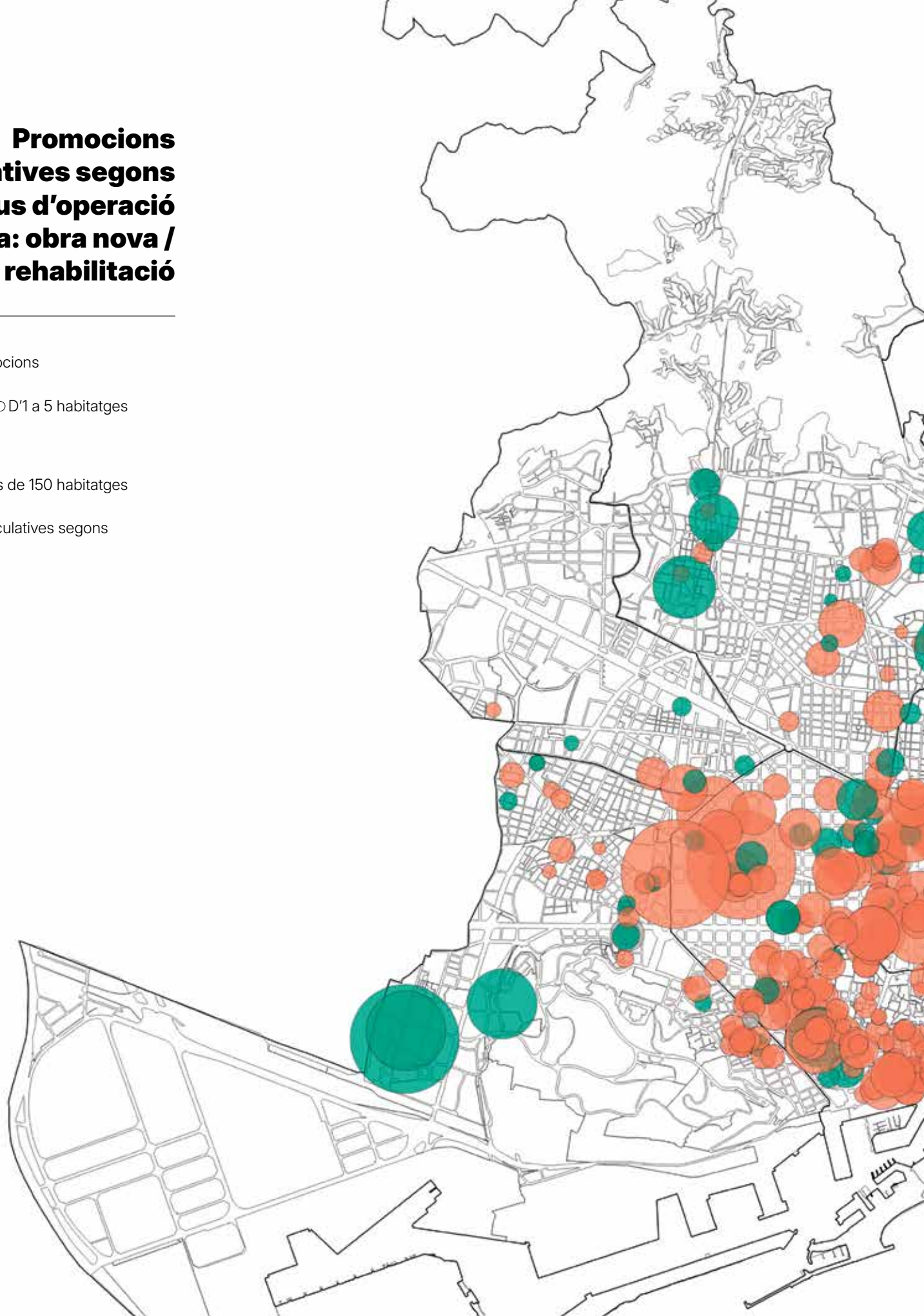
○ Més de 150 habitatges

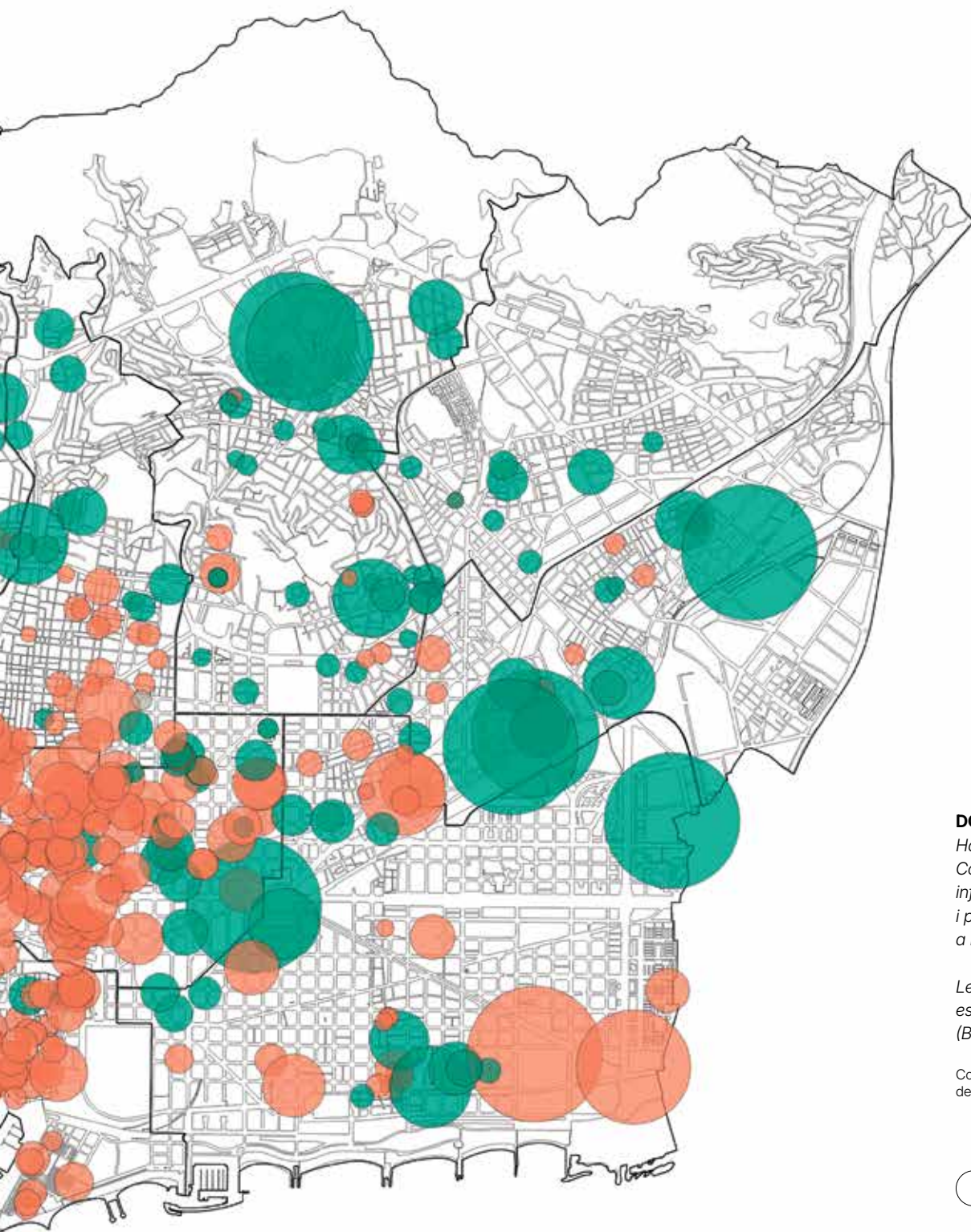
Promocions especulatives segons el tipus d'obra

● Obra nova

● Rehabilitació

● Sense obres

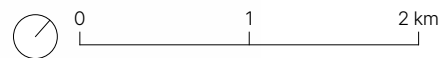


**DG-19**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Les dades de la tipologia de les obres han estat extretes de la Gasetta Municipal (Butlletí Oficial de l'Ajuntament de Barcelona).

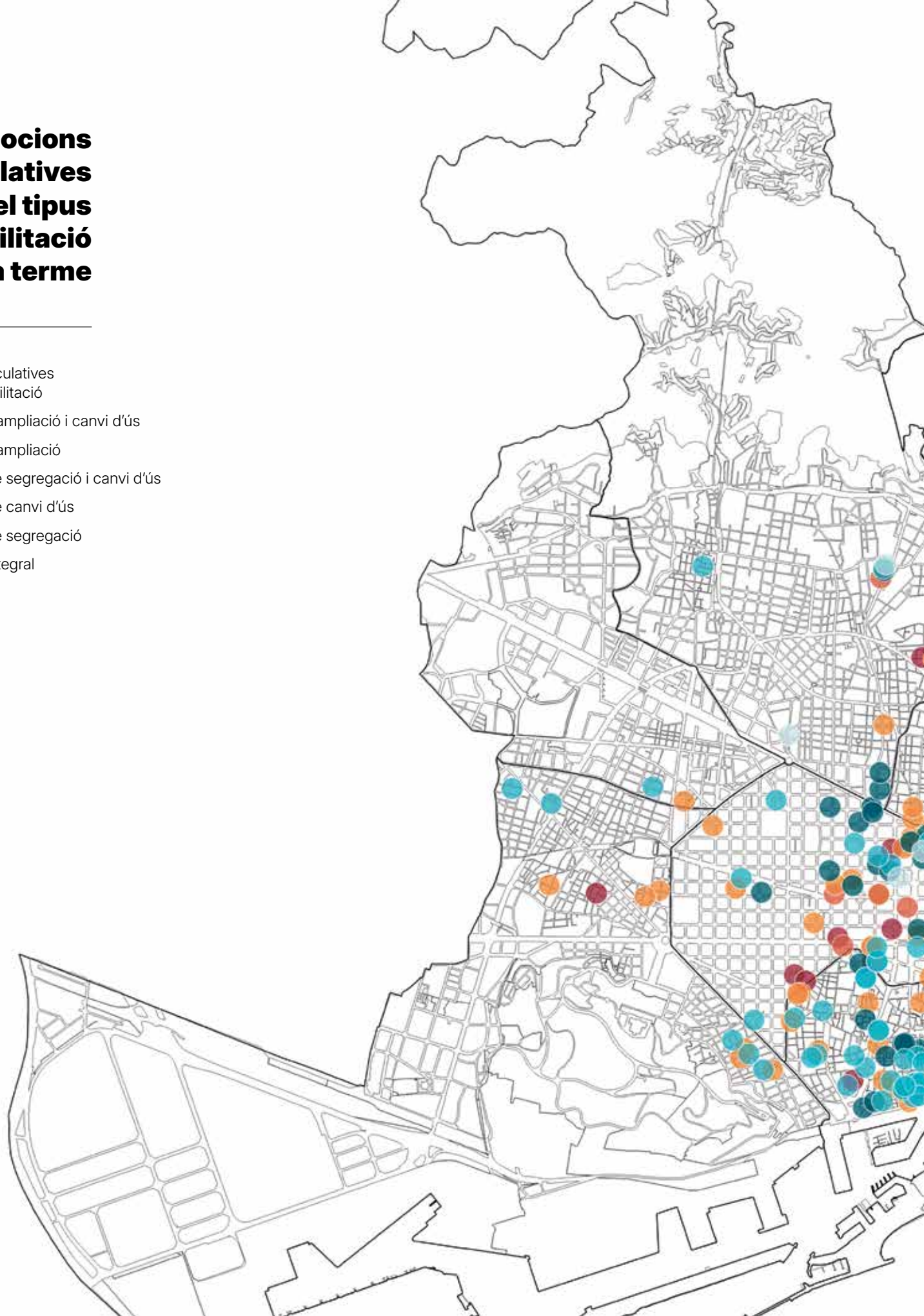
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

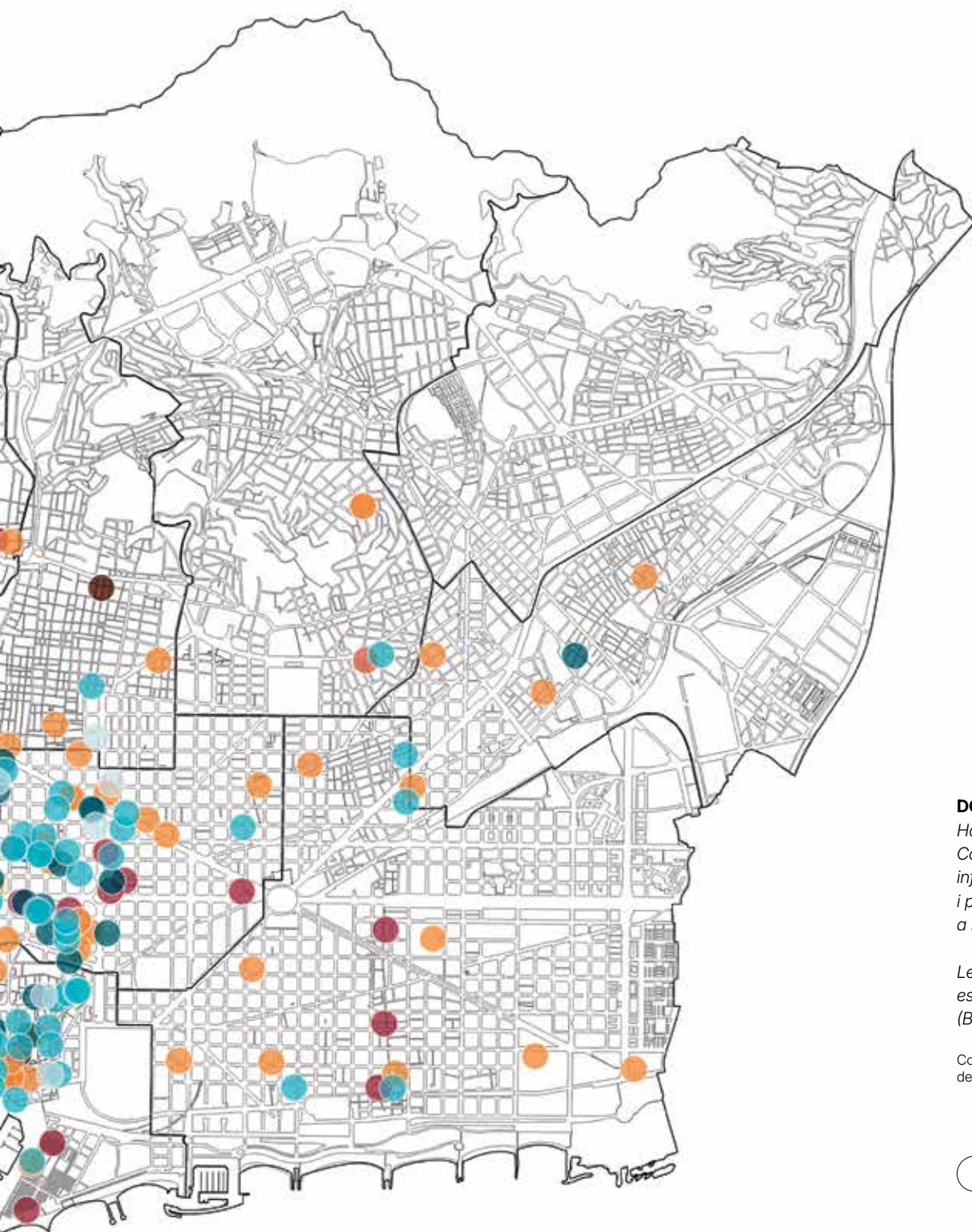


Promocions especulatives segons el tipus de rehabilitació duta a terme

Promocions especulatives
per tipus de rehabilitació

- Rehabilitació d'ampliació i canvi d'ús
- Rehabilitació d'ampliació
- Rehabilitació de segregació i canvi d'ús
- Rehabilitació de canvi d'ús
- Rehabilitació de segregació
- Rehabilitació integral
- Reforma parcial



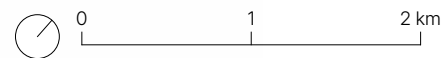


DG-20

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Les dades de la tipologia de les obres han estat extretes de la Gasetta Municipal (Butlletí Oficial de l'Ajuntament de Barcelona).

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



3.6.5 PROMOCIONS SEGONS LLICÈNCIES D'OBRES

A la ciutat de Barcelona l'execució d'obres a qual-sevol edifici està subjecta a la sol·licitud d'un permís regulat per l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO). A l'article 3, es pot deduir, de manera simplificada, que les obres es classifiquen en obres majors i obres menors.

Són obres majors les següents: a) construcció i edificació de nova planta, i b) gran rehabilitació (i altres), que requereixen la sol·licitud d'una llicència d'obres majors. D'altra banda, són obres menors les que poden ser de tipus I, que requereixen comunicats diferits; de tipus II, que requereixen els comunicats immediats, i de tipus III, que requereixen els assabentats.

Tradicionalment, les llicències d'obres es diferenciaven en obres majors o obres menors si aquestes darreres no afectaven l'estructura. Però una modificació de l'ORPIMO per agilitzar la tramitació de la llicència municipal va comportar que fossin considerades obres menors de tipus I de reforma o rehabilitació de l'edifici, quan afectin parcialment l'estructura, sense canvi de l'ús principal; es va obrir la porta, d'aquesta manera, a la possibilitat de rehabilitar un edifici amb un simple comunicat diferit, sobretot quan no hi ha capacitat inspectora. Les llicències d'obres majors també tenien altres funcions determinants, com l'aplicació de les qualificacions urbanístiques del Pla General Metropolità, les derivades de la protecció del patrimoni i l'aplicació de la MPGM del 30 % d'habitatge protegit, que s'atorga amb la presentació de la qualificació provisional de l'HPO (taula 46 i gràfic 20).

La nova norma de la MPGM del 30 % es va aprovar el 5 de desembre del 2018 amb l'objectiu d'aconseguir un retorn en un nombre d'habitatges a preu de protecció oficial, reduir el cost del sòl, reduir el percentatge d'especulació i dificultar la gentrificació i l'expulsió dels residents. L'obligació del 30 % l'havien de complir totes les llicències d'obres majors tramitades des de l'aprovació definitiva. El text va ser aprovat en condicions excepcionals d'un govern en minoria, sense haver-se dut a terme la prèvia suspensió d'un any de les llicències que prescriuen les normes urbanístiques i una moratòria per les presentades en els dos anys següents a l'entrada en vigor, per la qual cosa a aquestes en què s'acreditessin transaccions vinculades a la nova promoció, realitzades entre l'1 de juliol del 2016 i l'aprovació inicial de la mesura, no se'ls aplicaria el percentatge.

Amb aquest marc legal deficient, les obres de nova planta i de gran rehabilitació a la ciutat de Barcelona es realitzen en un 59 % amb un tràmit de llicència d'obres majors, mentre que el 36 % de les obres que sovint acaben en una gran rehabilitació han presentat un simple comunicat d'obres menors i cap sol·licitud de llicència d'obres majors. Aquesta última opció no només permet un estalvi econòmic pel cost de la llicència, sinó que, a més, permet evitar haver de presentar el Registre de residents i l'aplicació de la Norma de la MPGM del 30 %. Els recursos per evitar-se l'aplicació de la MPGM del 30%, són molt variats i igualment eficients: divisió horitzontal de la finca, comunicats parcials i diferits en el temps i unes quantes il·legalitats més en el cas de subdivisió dels habitatges o d'increments de sostre edificat, que haurien de ser controlades pels serveis tècnics de llicències i aplicar les sancions previstes tant per la Llei d'urbanisme com per la Llei pel dret a l'habitatge.

És un frau a la Llei d'urbanisme de Catalunya,¹⁰⁸ que defineix clarament que les obres de gran rehabilitació són: "a) El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment

**APROVADA EL DESEMBRE
DEL 2018, LA NORMA
DEL 30 % VOL FRENAR
L'ESPECULACIÓ**

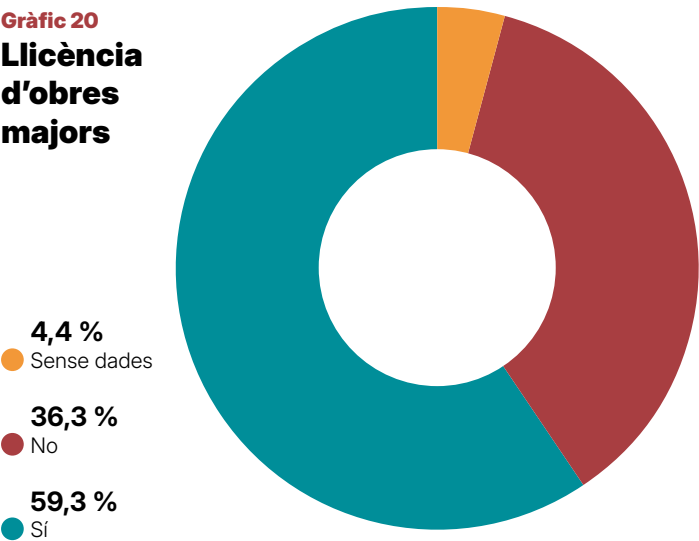
del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici. b) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural. c) L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 % del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent".¹⁰⁹

Diversos factors finals han determinat les dificultats d'aplicació de la MPGM del 30 % HPO, les resistències i el locaut de sectors empresarials, com són les promeses de possibles canvis, la caducitat dels expedients sancionadors i les dificultats que tenen les administracions públiques amb limitacions pressupostàries per poder disposar d'un cos d'inspeccions adequat per fer efectives les normes urbanístiques. ●

Taula 46

Llicència d'obres majors	Nombre de promocions	Percentatge de promocions respecte del total
Sense dades	25	4,40 %
No	206	36,27 %
Sí	337	59,33 %
Total	568	100 %

Gràfic 20
Llicència d'obres majors



3.6.6 ANÀlisi DE LES PROMOCIONS SEGONS PATRIMONI

Entenem per patrimoni, en el sentit etimològic llatí (*pater-monium*), el terme utilitzat històricament per designar la riquesa que s'heretava dels nostres ancestres. Com a concepte, porta associada la preservació, restauració, rehabilitació i manteniment del conjunt de llegats tangibles i intangibles que constitueixen la cultura i la identitat. Es tracta, per tant, d'un valor atorgat per la collectivitat i, per tant, un bé comú, que va acabar donant cos a les primeres legislacions i normes urbanístiques.

La primera figura de planejament urbanístic de l'era democràtica que va fer referència a la protecció del patrimoni, va ser el Catàleg de patrimoni arquitectònic i històric-artístic (1979),¹¹⁰ figura que va anar acompanyada de l'Ordenança sobre protecció del patrimoni arquitectònic i històric-artístic de la ciutat de Barcelona. Aprovats el 1979, tots dos instruments van tenir una gran rellevància, però van néixer massa tard, tres anys després d'haver-se aprovat el Pla General Metropolità (PGM) del 1976, que va deixar l'esmentat catàleg sotmès jeràrquicament a les qualificacions del PGM, amb totes les contradiccions que comportava el conflicte d'interessos entre el reconeixement d'un sostre edificable i les proteccions del catàleg, destinades a respectar els elements originals.

La Llei del patrimoni cultural català (LPCC 9/1993) defineix com a patrimoni "tots aquells béns, immobles o mobles, que tenen un valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, etnològic, documental, bibliogràfic, científic o tècnic, mereixedors d'una protecció i d'una defensa especials". Aquesta llei catalana estableix bàsicament dues categories de protecció del patrimoni urbà: els béns culturals d'interès nacional (BCIN o de nivell A) i els béns d'interès local (BCIL o de nivell B); els primers, sota la responsabilitat i custòdia de la Generalitat de Catalunya, i els segons, sota la responsabilitat municipal. A més, es concedien en matèria urbanística per al desenvolupament altres nivells de protecció i desenvolupament de plans especials de protecció del patrimoni.

El catàleg del 1979 i les proteccions patrimonials es van anar enriquint, primer amb la declaració del conjunt urbanístic de l'Eixample (1984); les aportacions dels plans especials de reforma interior de la Barceloneta (1985), del sector oriental (1986), de la Vila de Gràcia (1986) o del Raval (1990), i els plans especials d'Horta (1991), Sants (1991), el Parc de Collserola (1991), o Sant Andreu (1991), que incorporaven les mateixes actualitzacions del PGM i tenien com a objectiu protegir els antics nuclis urbans de la ciutat. La labor impulsada per la ciutadania en la protecció patrimonial de la ciutat va comportar també el panorama actual dels diversos nivells de protecció desenvolupats per via urbanística, és a dir, per iniciativa municipal i, per tant, de responsabilitat municipal (taula 47 i 48, gràfic 21)

Els resultats de l'anàlisi de "SOS habitatge" corroboren l'especial interès i predilecció de les promocions especulatives pels béns catalogats, amb un 11,6 % de béns d'interès documental (D), un 10,39 % de béns d'interès urbanístic (C) i un 3,35 % de béns d'interès local (B). A aquests resultats, però, caldria sumar-hi les delimitacions dels plans especials de protecció del patrimoni esmentats, que, si bé no atorguen una catalogació específica a cada element, ostenten un grau de preservació i qualificació urbana que els elements compresos en aquests límits i gaudeixen igualment d'un alt valor afegit.

Ens referim fonamentalment a la definició del conjunt urbanístic de l'Eixample del 1984, mesura adoptada pel municipi a conseqüència de la inclusió el mateix any del Park Güell, el Palau Güell i la Casa Milà a la Llista del Patrimoni Mundial de la UNESCO. Aquesta nominació va ser ampliada el 1997 amb el Palau de la Música Catalana i el Recinte modernista de l'Hospital de Sant Pau, i el 2005, amb quatre obres més de Gaudí: la Casa Vicens, la Casa Batlló, la Sagrada Família i la Cripta Gaudí de la Colònia Güell. Tot i que aquestes nominacions no han estat objecte directe de promocions especulatives, sí que s'hi han produït processos d'explotació turística que han generat a l'entorn del conjunt urbanístic de l'Eixample plusvàlues urbanes i l'atracció dels fons d'inversió.

El plànol elaborat sobre les promocions especulatives en relació amb la catalogació patrimonial (DG-21) és prou explícit en la seva predilecció d'inversió de l'àmbit de Ciutat Vella, per les raons ja exposades, però ho és també per a la resta de nuclis històrics de la ciutat. S'observa com les operacions especulatives s'aprofiten del valor afegit que confereix als edificis el fet de considerar-se elements amb valor històric artístic o patrimonial, sent un reclam més en la creació de la il·lusió del luxe o l'exclusivitat en les seves promocions, cosa que es reflecteix en el preu de venda.

A més, s'han grafat també als plànols de les promocions especulatives segons catalogació patrimonial les delimitacions dels àmbits urbanístics dels plans especials de protecció dels barris de l'Eixample, Vila de Gràcia, Horta, Sants o Sant Andreu, que són els espais perifèrics d'alt valor patrimonial, on s'han establert les promocions especulatives, sense necessitat d'afectar directament els béns catalogats, però destinades (les promocions especulatives) a l'extracció de les plusvàlues del conjunt del patrimoni d'aquestes àrees, un patrimoni que és un valor col·lectiu, és a dir, un bé comú, sovint fruit de les reivindicacions de la ciutadania.

Cal recordar que sovint les administracions s'han vist obligades a catalogar i protegir determinats conjunts i edificis per les lluites de base veïnals i d'entitats dedicades a la protecció del patrimoni.

A més, cal destacar que els edificis catalogats en les categories A, B i C queden exclosos de la modificació del PGM que obliga a destinar el 30 % d'habitatge de protecció oficial en operacions de gran rehabilitació. D'aquesta manera, les promotores poden maximitzar els beneficis en operacions purament destinades al mercat del luxe, que valora com un actiu econòmic el fet que l'edifici estigui reconegut com un element històric-artístic catalogat. Aquesta situació és molt evident sobretot als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella, on hi ha una concentració més alta d'edificis catalogats (DG-22 i DG-23). ●

*
Els plànols DG-21,
DG-22 i DG-23 es
poden consultar a les
pàgines següents

Taula 47

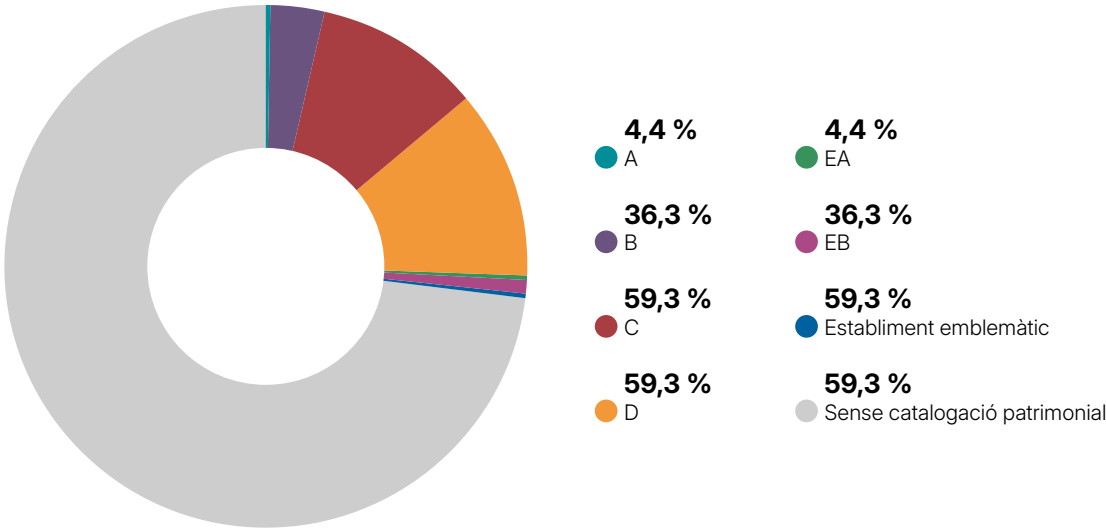
Nivell	Definició	Administració
A	Béns culturals d'interès nacional	Generalitat de Catalunya
B	Béns culturals d'interès local	Ajuntament de Barcelona
C	Béns d'interès urbanístic	Ajuntament de Barcelona
D	Béns d'interès documental	Ajuntament de Barcelona
EA	Entorns de protecció de nivells A	Generalitat de Catalunya
EB	Entorns de protecció de nivells B	Ajuntament de Barcelona
EE	Establiments emblemàtics	Ajuntament de Barcelona

Taula 48

Patrimoni edifici catalogat	CODI	Percentatge
A	2	0,35 %
B	19	3,35 %
C	59	10,39 %
D	66	11,62 %
EA	2	0,35 %
EB	5	0,88 %
Establiment emblemàtic	1	0,18 %
Sense catalogació patrimonial	414	72,89 %
Total	568	100 %

127

Gràfic 21
Catalogació patrimonial



Promocions especulatives a Barcelona segons la catalogació patrimonial

Promocions especulatives
per catalogació de patrimoni

● A (Exempt de la norma del 30 %)

● B (Exempt de la norma del 30 %)

● C (Exempt de la norma del 30 %)

● D

● EA

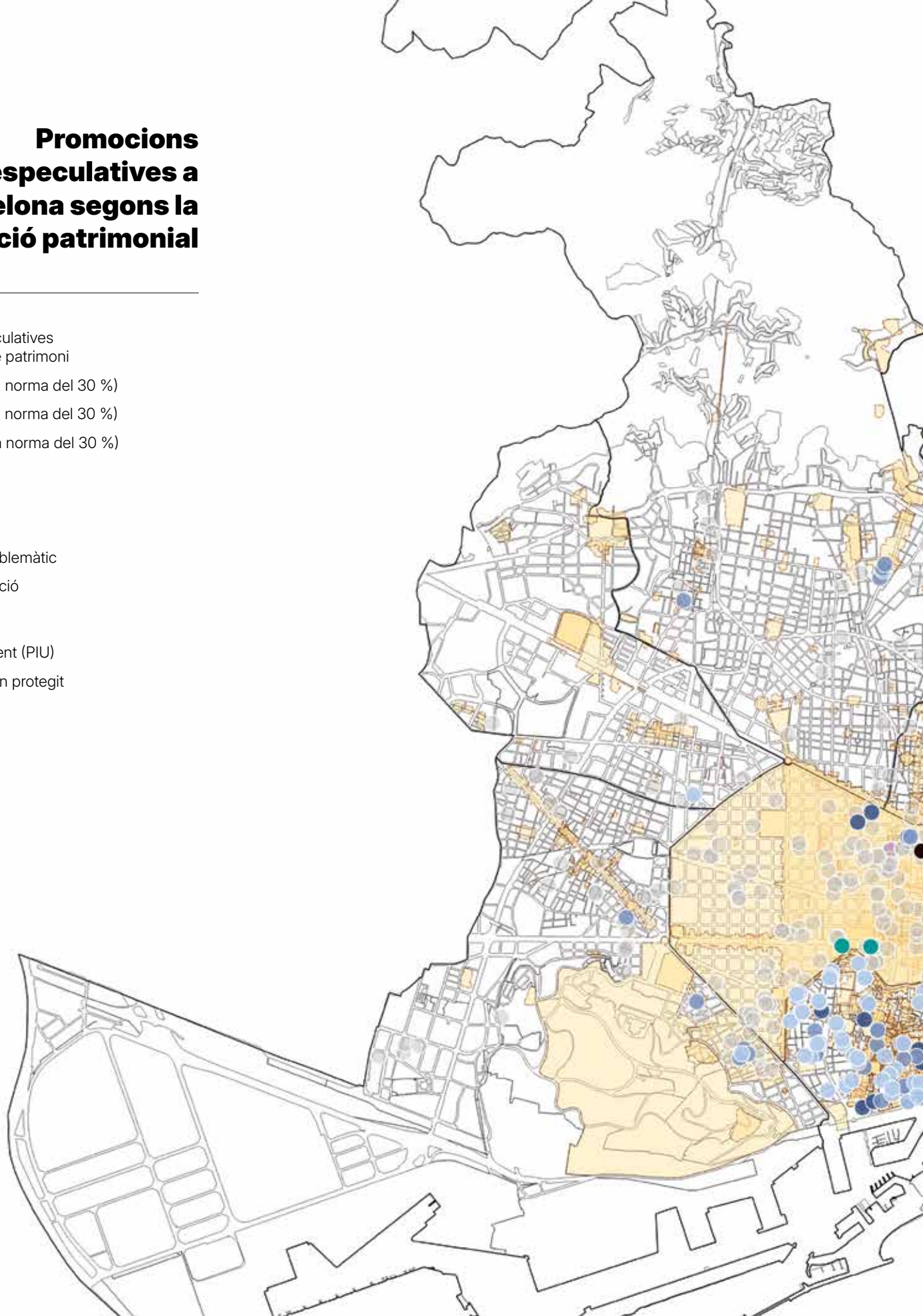
● EB

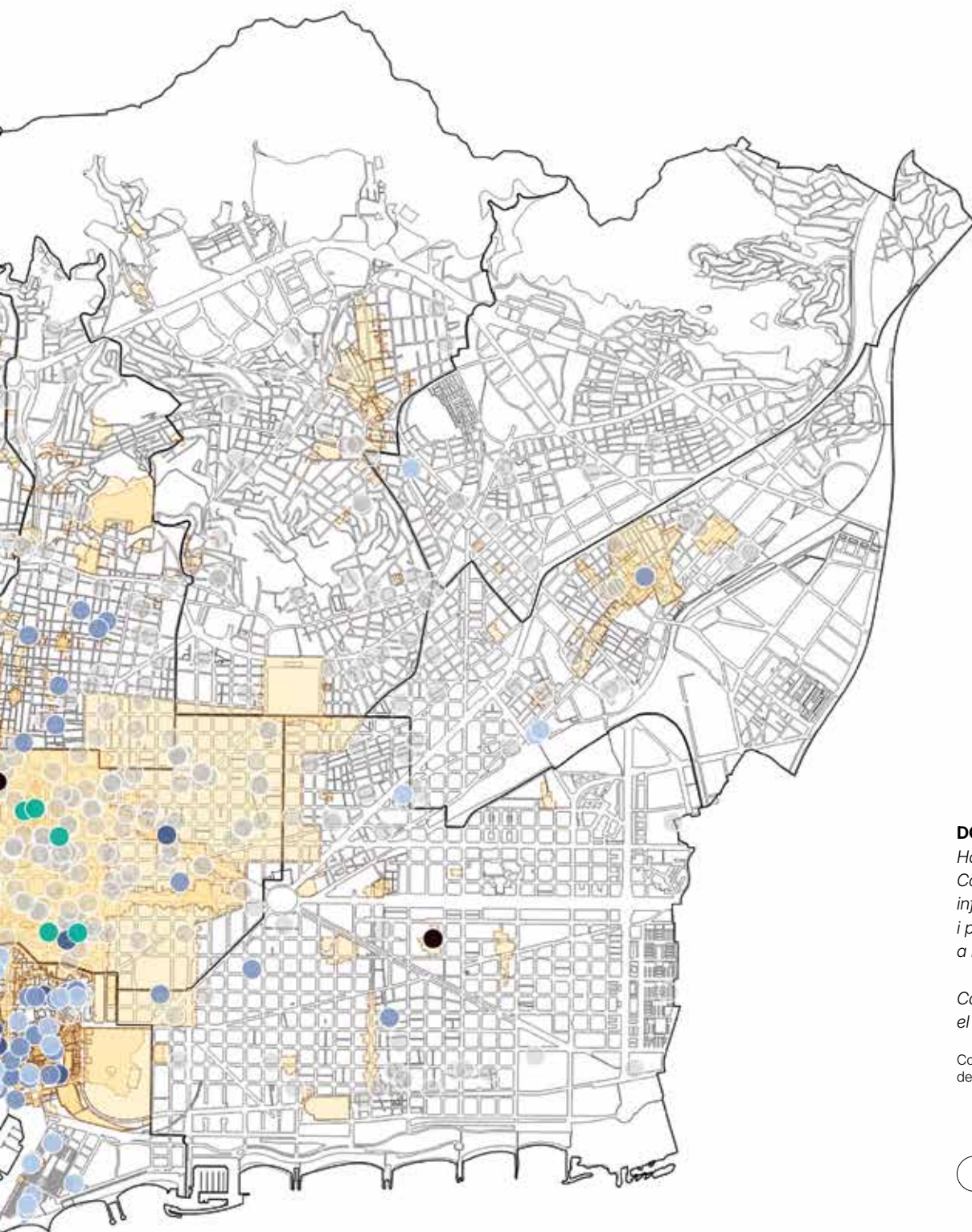
● Establiment emblemàtic

● Sense catalogació

Conjunts protegits
segons plantejament (PIU)

■ Conjunt o entorn protegit

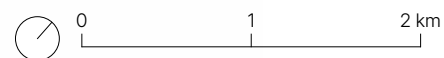


**DG-21**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Catalogació patrimonial dels edificis segons el planejament de Barcelona (PIU).

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



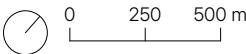
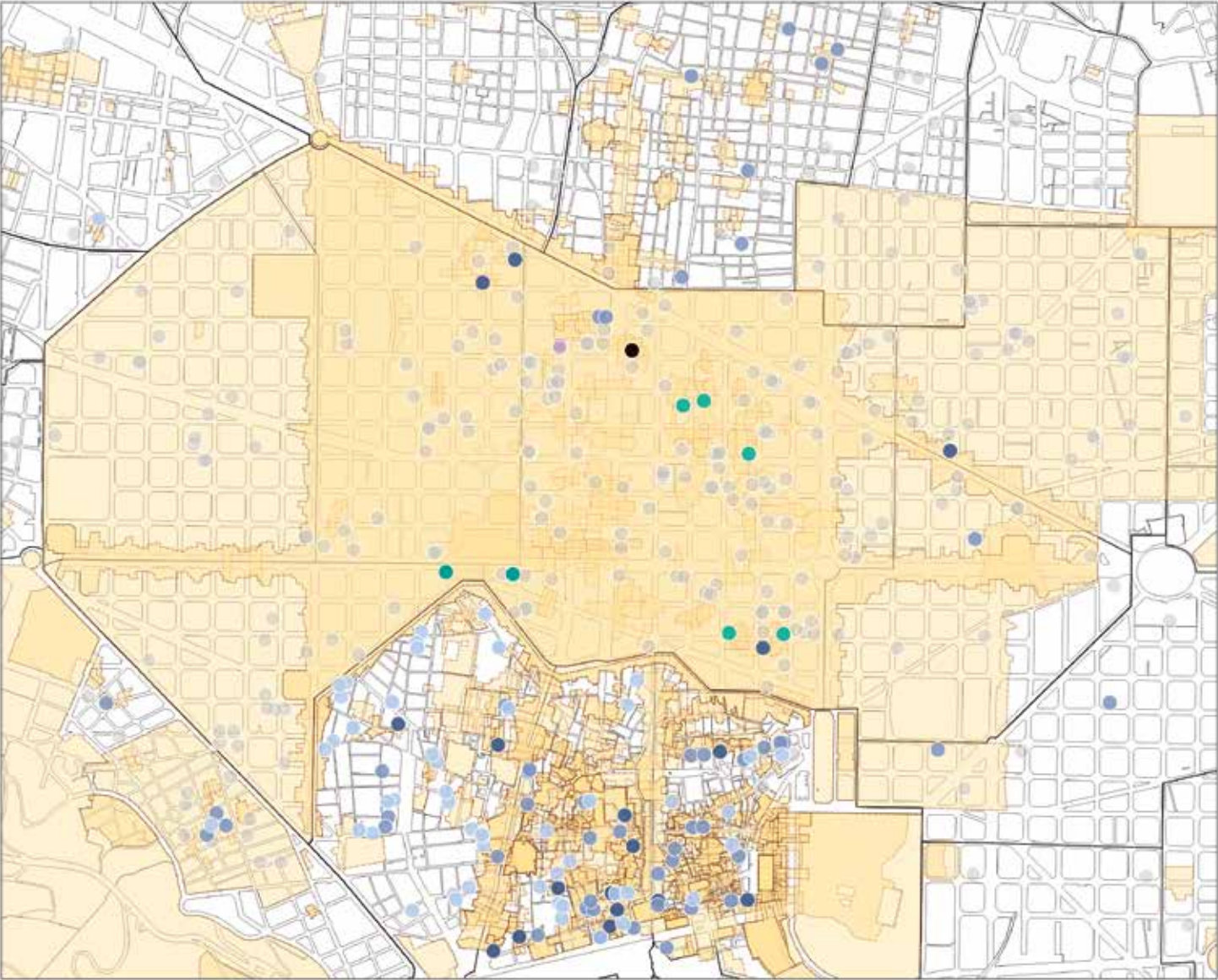
Promocions especulatives segons el patrimoni als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella

Promocions especulatives per catalogació de patrimoni

- A (Exempt de la norma del 30 %)
- B (Exempt de la norma del 30 %)
- C (Exempt de la norma del 30 %)
- D
- EA
- EB
- Establiment emblemàtic
- Sense catalogació

Eixample

DG-22



Conjunts protegits
segons planejament (PIU)

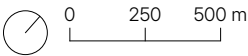
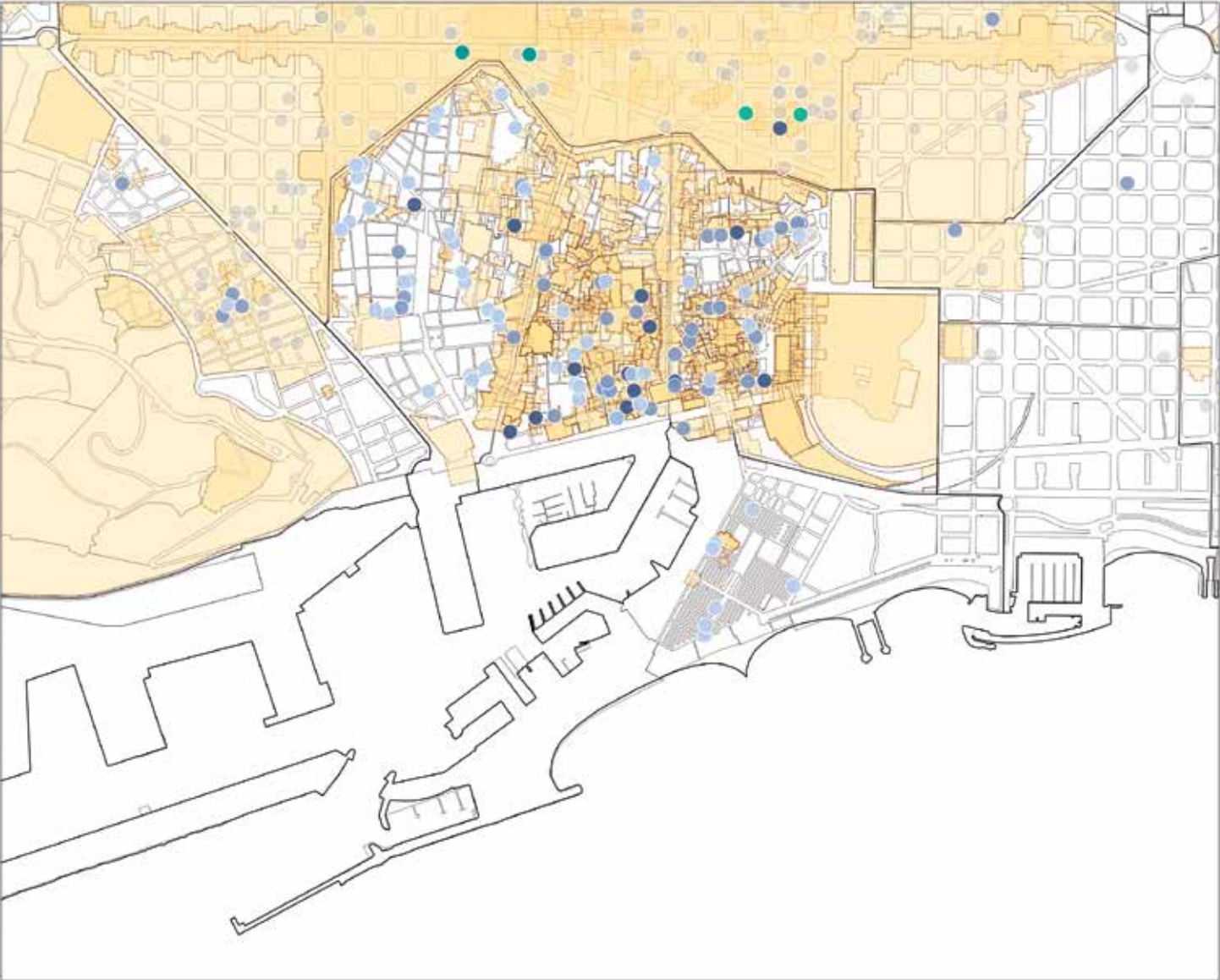
■ Conjunt o entorn protegit

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

Ciutat Vella

DG-23



3.6.7 TIPOLOGIES DELS OPERADORS

Dins de l'enorme varietat de societats i organitzacions empresarials que intervenen en el mercat immobiliari, a més de les ja tradicionals societats anònimes i limitades que tenen definida la seva aportació amb impostos entre un 15 % i un 25 % de gravamen, cal destacar una nova generació de societats i portals d'oportunitat creats després de la crisi del 2008 i les reformes legislatives a partir del 2011, amb l'objectiu de dinamitzar el mercat immobiliari i atraure inversions, el desembarcament dels anomenats "fons d'inversió internacionals".

Tradicionalment, els propietaris immobiliaris formaven part de les famílies amb renda més alta de la ciutat, que gestionaven el patrimoni a través d'administradors de rendes de les seves finques. Però una primera transformació es va produir amb la formació de societats limitades, amb el nom vinculat a la finca, que iniciaren els primers processos de comercialització moderna dels habitatges, gestionant les rendes però també practicant la divisió horitzontal dels habitatges amb l'objectiu de liquidar la finca i posar-los a la venda. Per aquest motiu, hom pot trobar-se avui amb tres situacions diferents: la propietat vertical d'una finca, la propietat horitzontal de propietat única i la divisió horitzontal de propietaris diferents.

Amb la liberalització dels lloguers, el negoci immobiliari va veure augmentada la rendibilitat, i les propietats podien invertir en rehabilitació i obres de millora. Amb aquestes noves condicions, apareixen els fons inversors amb exempcions fiscals, i en aquests moments també s'ha generat una gran diversitat de funcions de promotors que ofereixen serveis de manera parcial per a les obres, la gestió turística, o, per exemple, el simple buidatge del veïnat d'una finca per a la posterior venda, que es converteix en un negoci, ja que, paradoxalment, una finca buida té més valor en el mercat que plena de residents amb contracte.

Aquest increment en la rendibilitat no només afecta la gran rehabilitació de la ciutat consolidada, sinó també l'obra de nova planta dels nous desenvolupaments urbanístics de la ciutat, on empreses de la construcció i conglomerats societaris d'abast

internacional troben una oportunitat inversora: Cornex Capital Real Estate Investment,¹¹¹ Harper Real State SL,¹¹² Stoneweg SA,¹¹³ AQ Acentor, Azdin Investments SL,¹¹⁴ Premier España,¹¹⁵ etc., plataformes d'inversió immobiliària que tant estructuren actius d'inversió com presten serveis d'assessorament per a l'optimització de carteres d'inversions immobiliàries.

Finalment, apareixen les societats promocionades pels canvis legislatius posteriors al 2008, com les societats cotitzades d'inversió immobiliàries i altres modalitats que introdueixen un factor nou, l'accés a la comercialització en els mercats internacionals d'habitatges que no són per residir sinó per especular, gràcies a l'atracció pels grans rendiments econòmics que permet aquest negoci, molt més atractiu que els rendiments bancaris o els beneficis industrials. Són les societats amb exempcions fiscals que compren finques o bé presten serveis de promoció:

SOCIMI

Societats cotitzades d'inversió immobiliàries¹¹⁶ creades el 2009, un règim fiscal beneficiós que permet tributar al tipus del 0 % a l'impost sobre societats i una bonificació del 95 % de l'impost de transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats (ITPAJD) en l'adquisició dels immobles per a destinar-los al lloguer. No va ser fins al 2021 que una modificació legislativa va gravar les SOCIMIS amb un 15 % al capital no distribuït entre els accionistes. Almenys el 80 % de les inversions han de consistir en béns immobles de naturalesa urbana o de l'arrendament de béns immobles. Són poques, però acumulen més de 42.000 pisos de lloguer.

SICAV

Societats d'inversió de capital variable,¹¹⁷ creades el 2010. Consisteixen en una forma d'inversió col·lectiva. L'objectiu social és la captació de fons per gestionar-los i invertir-los. Tenen personalitat jurídica, són societats anònimes amb un capital mínim per a la seva constitució de 2.400.000 euros i el nombre mínim d'accionistes és de 100. Tributen tan sols a l'1 % a l'impost de societats, davant del 25 % del tipus general que paguen les societats.

EDAV

Entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges.¹¹⁸ Els propietaris de vuit o més habitatges de lloguer a Espanya disposen d'un generós però poc conegut règim fiscal. Existeixen des del 2003, però ara comencen a ser populars, perquè cada vegada hi ha més població que viu en règim de lloguer i les promotores entren en projectes *build to rent*. Aquestes companyies tenen menys requisits que les famoses SOCIMI i uns beneficis molt suculents tant en els impostos de societats —amb un percentatge de bonificació del 85 % fins al 2021, reduït el 2022 a un 40 %— com en l'IVA del 4 % en la compra de propietats.

FAMILY OFFICES

Les *family offices* (gestores de patrimoni familiar) es constitueixen com una empresa privada amb l'objectiu de preservar la riquesa d'una família de generació en generació. Per fer això, es gestiona el patrimoni invertint en actius tant financers com no financers. S'encarreguen de tot el que engloba el patrimoni familiar, incloent-hi les inversions, la planificació, la fiscalitat, els fons d'inversió, els plans de pensions, la gestió d'immobles, etc. Solen estar formades per administradors, assessors financers, especialistes fiscals i experts en dret.

La creació d'una d'aquestes gestores es fa necessària quan s'arriba a un determinat patrimoni empresarial que, pel seu volum, es fa difícil de gestionar, i un dels punts clau d'aquest servei és la fiscalitat, ja que la concentració patrimonial permet una gestió més eficient i un pagament d'impostos menor, el que també s'anomena *enginyeria fiscal*. Una gestora de patrimoni familiar no té una regulació específica ni característica jurídica pròpia, ja que adquirirà la forma de societat mercantil que determinin els seus gestors i les que siguin més convenients per a la seva fiscalitat.

GOLDEN VISA

Golden Visa o Visa daurada.¹¹⁹ En aquest cas, no es tracta d'una societat, sinó d'un instrument o oportunitat d'inversió creat el 2013. Permís de residèn-

cia exprés per a les grans fortunes: amb mig milió d'euros per invertir, es pot aconseguir el permís de residència a l'Estat espanyol i la lliure circulació per l'espai Schengen, mitjançant un procediment senzill i ràpid. Els anomenats Golden Visa no requereixen ni tan sols residir a l'Estat i es concedeixen en vint dies. Des que van entrar en vigor, el Govern espanyol n'ha concedit 14.801 a canvi d'una inversió d'aquesta quantia, i el 94 % de les sol·licituds s'han involucrat en el negoci immobiliari.

Davant les protestes dels afectats per la crisi de l'habitatge, el Parlament de l'Estat va aprovar el 14 de novembre del 2024 una llei per eliminar aquest instrument, que finalment va ser rebutjada pel Senat el 2 de desembre i retornada al Parlament. El 3 de gener, a través de la Llei 1/2025, les Golden Visa van entrar en extinció. Tot i que encara tenen un termini que va finalitzar el mes d'abril del 2025, els efectes finals es mantindran molts anys. Les sol·licituds d'aquest servei s'havien incrementat un 36 % en el període 2022-2023, majoritàriament amb capitals procedents de Rússia i la Xina. El balanç de la seva aplicació va ser recollit pel diari *El País* del 3 d'abril del 2025.¹²⁰ Espanya n'havia concedit 22.430 fins al 2023. Actualment, només dos països de la Unió Europea, Portugal i Grècia, les mantenen.

La inversió mitjana l'any passat va ser de 662.000 euros. A Barcelona, la inversió més alta registrada és de 5,1 milions d'euros. El miler llarg de visats d'or atorgats els darrers anys a Catalunya estan lligats a més de 826 milions d'inversió estrangera.¹²¹ La meitat dels visats concedits a Espanya els han obtingut xinesos, amb 473 dels 942 documents expedits. Els segueixen els ciutadans iranians (74), els filipins (59), els estatunidencs (50) i els britànics (50).

En una dècada de recorregut de les Golden Visa, Rússia és la segona nacionalitat que n'ha aconseguit més, però es van desplomar arran de la guerra a Ucraïna. En els últims dos anys no se n'ha registrat cap. ●

*
El plànol DG-24
es pot consultar
a la pàgina següent

3.6.8 PROMOCIONS SEGONS PROMOTORS

D'acord amb les tipologies de promotors relacionades, els operadors immobiliaris actuals a Barcelona localitzats per l'anàlisi de "SOS habitatge", en qualsevol de les seves facetes, sigui com a propietaris o com a gestors immobiliaris, estan liderats per: Lucas Fox International Properties¹²² (44 operacions), MK Premium¹²³ (39), BMB CAP Optimum Re Spain¹²⁴ (19), Norvet Negotial SL¹²⁵ (11) o aProperties Real Estate¹²⁶ (11), dins d'una gran constel·lació de 236 societats inversores a Barcelona (taula 49 i gràfic 22).

Dues conclusions inicials que es poden desprendre de les dades de les 236 societats inversores a Barcelona: 1) companyies tradicionals del mercat immobiliari s'han incorporat amb noves promocions a l'oferta de preus especulatius, seguint les passes de les 16 societats líders més agressives del mercat, que s'anuncien amb millors taxes de beneficis anuals, i 2) la gran constel·lació de la resta de les 220 petites societats immobiliàries, amb actius inferiors a cinc promocions, és l'anunci d'una nova generació d'operadors que segueixen les passes

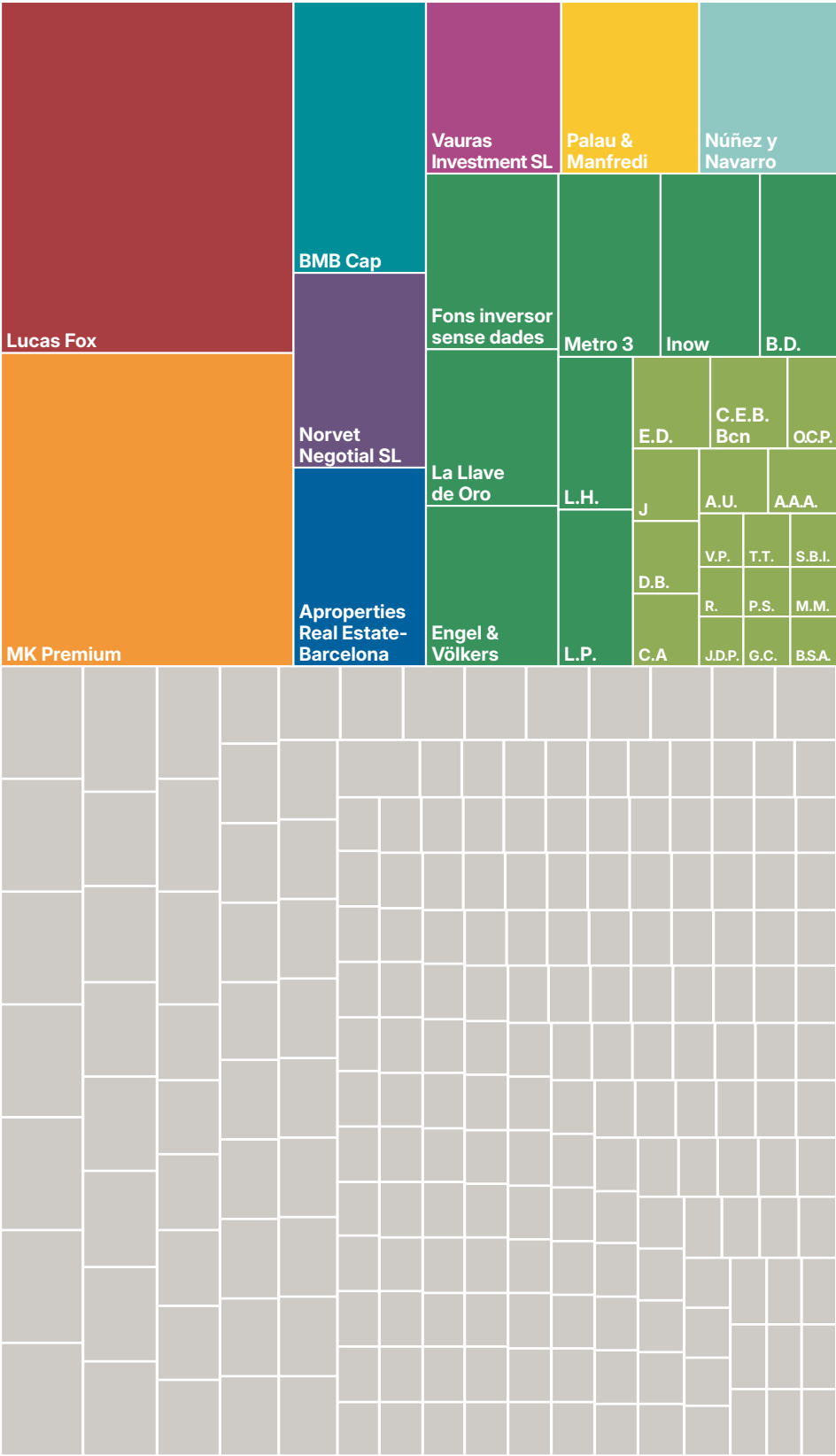
de les grans inversores, utilitzant els mateixos recursos o similars i superant les tradicionals figures dels agents de la propietat immobiliària (APIS), que veuen reduït l'àmbit de treball. Estem, doncs, immersos en una transformació radical del mercat de l'habitatge.

La conclusió general és la completa mercantilització de l'habitatge, sense regles de comportament establertes, sense limitacions en els beneficis, ni retorn social de les plusvàlues, ni regulacions efectives dels mercats immobiliaris, que afecta profundament un dret constitucional establert a l'article 47 de la Constitució espanyola: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, i han de regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics".

Un 25 % de les promocions localitzades es troben en mans de quatre operadores, entre les quals destaquen Lucas Fox i MK Premium, que actuen principalment als barris històrics de la ciutat i al voltant de Diagonal Mar (DG-24). ●

Taula 49
Selecció de societats immobiliàries a partir de cinc promocions vinculades a l'oferta de propietat

Propietat / societat inversora / societat promotora	Nombre de promocions
Lucas Fox International Properties	44
MK Premium	39
BMB CAP Optimum Re Spain	15
Norvet Negotial SL	11
aProperties Real Estate - Barcelona	11
Vauras Investment SL	10
Palau & Manfredi	10
Núñez y Navarro	10
Fons inversor sense dades	10
La Llave de Oro	9
Engel & Völkers	9
Metro 3	8
Inow	8
Bonavista Developments	6
Lux Habitat	5
La Promo, Promocions Immobiliaries	5

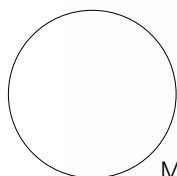


Gràfic 22
Principals promotors

- 9 % ● Lucas Fox
- 8 % ● MK Premium
- 3,1 % ● BMB Cap
- 2,3 % ● Norvet Negotial SL
- 2,3 % ● aProperties Real Estate - Barcelona
- 2 % ● Vauras Investment SL
- 2 % ● Palau & Manfredi
- 2 % ● Núñez y Navarro
- 2 % ● Fons inversor sense dades
- 1,8 % ● La Llave de Oro
- 1,8 % ● Engel & Völkers
- 1,6 % ● Metro 3
- 1,6 % ● Inow
- 1,2 % ● Bonavista Developments
- 1 % ● Lux Habitat
- 1 % ● La Promo, Promocions Immobiliaries
- 0,6 % ● Elix Delta SL
- 0,6 % ● City Espresso Bar BCN SL
- 0,4 % ● Oltac Construcciones y Promociones
- 0,4 % ● Jormavi SL
- 0,4 % ● Divisa Barcelona SA
- 0,4 % ● CAT Aigues SL
- 0,4 % ● Apartaments Unio
- 0,4 % ● AAA Aubert Aubert Associates SL
- 0,2 % ● Vilmar Plus SL
- 0,2 % ● Tres Torres Group
- 0,2 % ● Soverino BCN Investments SL
- 0,2 % ● Realia
- 0,2 % ● Pedro Sistac
- 0,2 % ● Maria Montserrat de Bofarull de Sivatte
- 0,2 % ● Josep Maria Dosta Punti
- 0,2 % ● Guimar Consulting
- 0,2 % ● Bonaplata Sarria Apartment Rent BCN
- 52 % ● Altres

Promocions especulatives amb indicacions de les operadores principals

Mida de les promocions

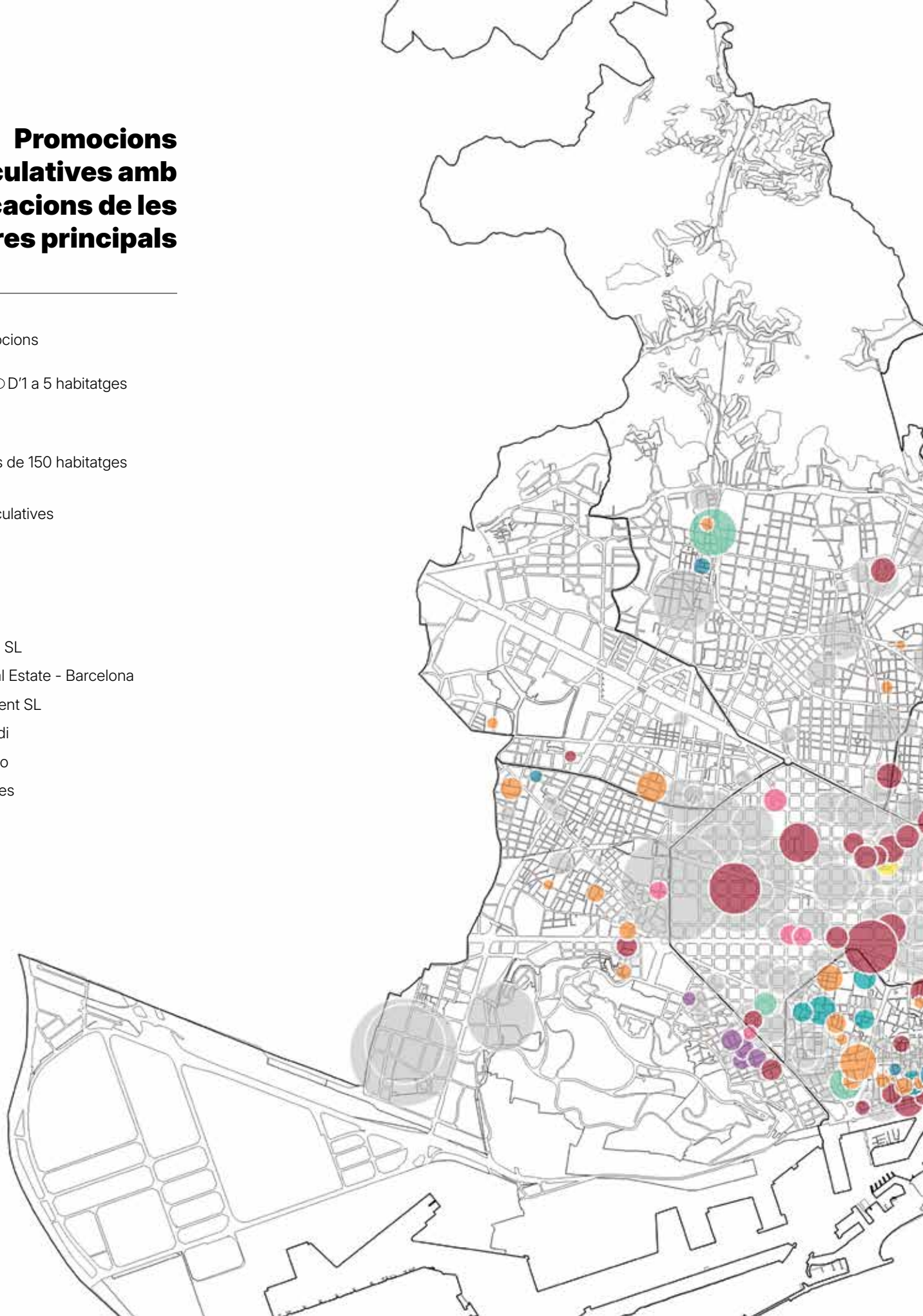


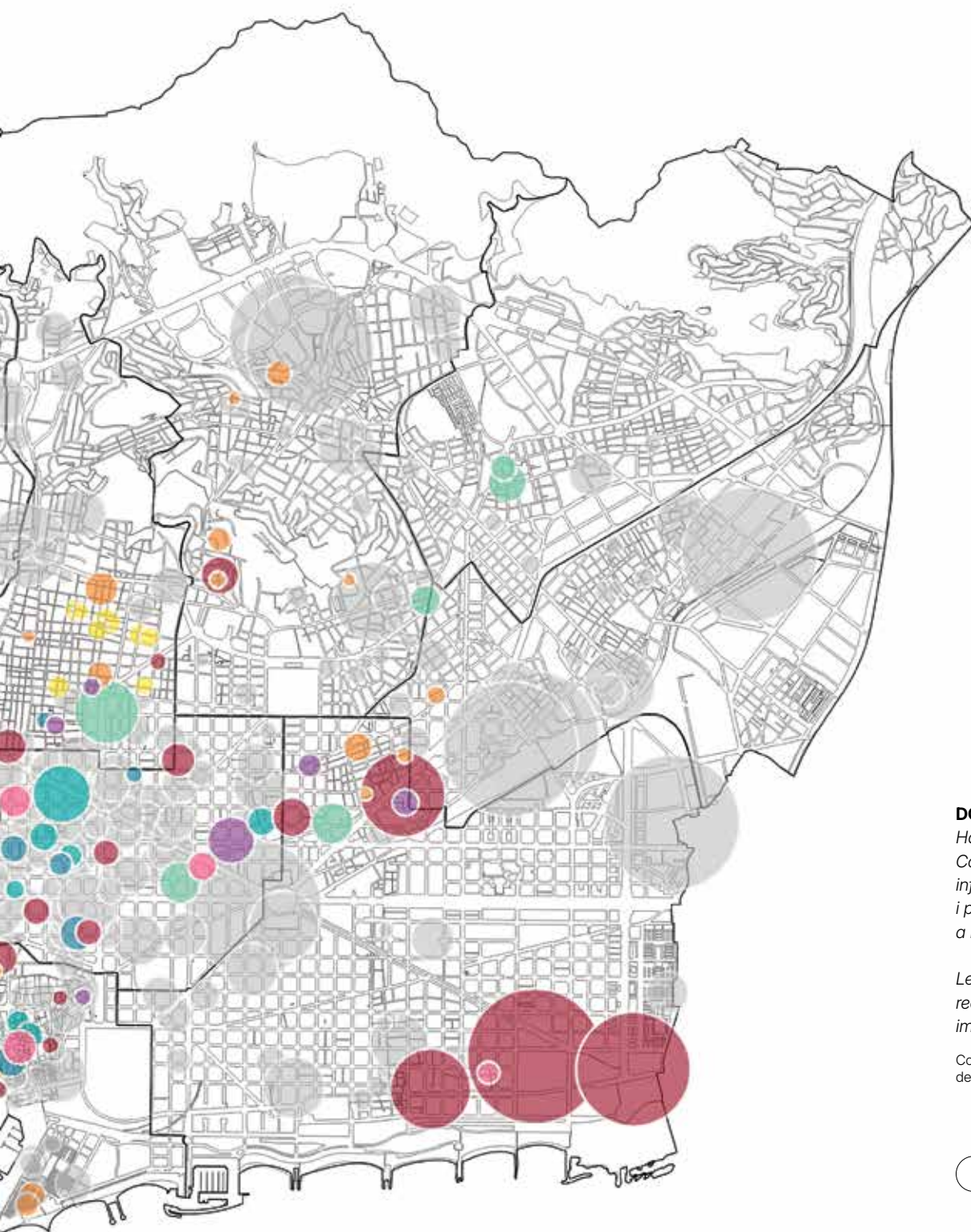
○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Promocions especulatives segons operadora

- Lucas Fox
- MK Premium
- BMB Cap
- Norvet Negotial SL
- aProperties Real Estate - Barcelona
- Vauras Investment SL
- Palau & Manfredi
- Núñez y Navarro
- Altres operadores

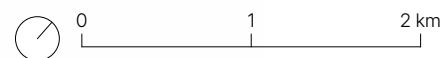


**DG-24**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Les dades de les operadores han estat recollides a través dels portals de venda immobiliaris.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



ENTRE EL 2012 I EL 2024, LA VENDA D'HABITATGES ES VA INCREMENTAR UN 353 % A BARCELONA

3.6.9 EVOLUCIÓ DE LES VENDES PER DISTRICTES

Les dades oficials sobre el mercat de venda de l'habitatge a Barcelona entre el 2012 i el 2024 donen una lectura molt il·lustrativa de l'evolució d'aquest. En xifres globals, entre aquests anys la venda d'habitatges a compradors privats i empreses va passar de 2.256 habitatges del 2012 a 14.519 habitatges, amb un increment brutal del 353 % i una taxa anual del 30 %. El lideratge en vendes se'l va endur l'Eixample, que va passar de 810 habitatges venuts el 2012 a 2.758 el 2024, amb un increment del 340 %. Paradoxalment, els districtes que van experimentar el creixement més alt en nombre de vendes van ser Horta-Guinardó, amb un increment del 423 %, seguit de Sants-Montjuïc, amb un del 384 %. La gràfica representa el gran increment experimentat entre el 2012 i 2016 i la caiguda de vendes del 2020 a causa de la covid, però es veu la ràpida recuperació: el manteniment d'una trajectòria a l'alça (taula 50 i gràfic 23).

El segon factor a considerar són les vendes fetes a privats o persones físiques comparativament amb les fetes a les empreses o persones jurídiques. El nombre de vendes a privats va donar un increment entre el 2012 i el 2024 del 302 %, liderades pel districte d'Horta-Guinardó, amb un increment del 413 %, seguit del de Sants-Montjuïc, amb un 355 %, i per Nou Barris, amb un 349 %. El cas d'Horta-Guinardó és prou comprensible donada l'estructura urbana del districte, on predomina la parcel·lació unifamiliar, mentre que el cas de Sants-Montjuïc i Nou Barris és indicador d'un nivell de renda baixa on s'ha produït la relocalització de

persones desplaçades dels districtes centrals. La gràfica és semblant o paral·lela a l'anterior.

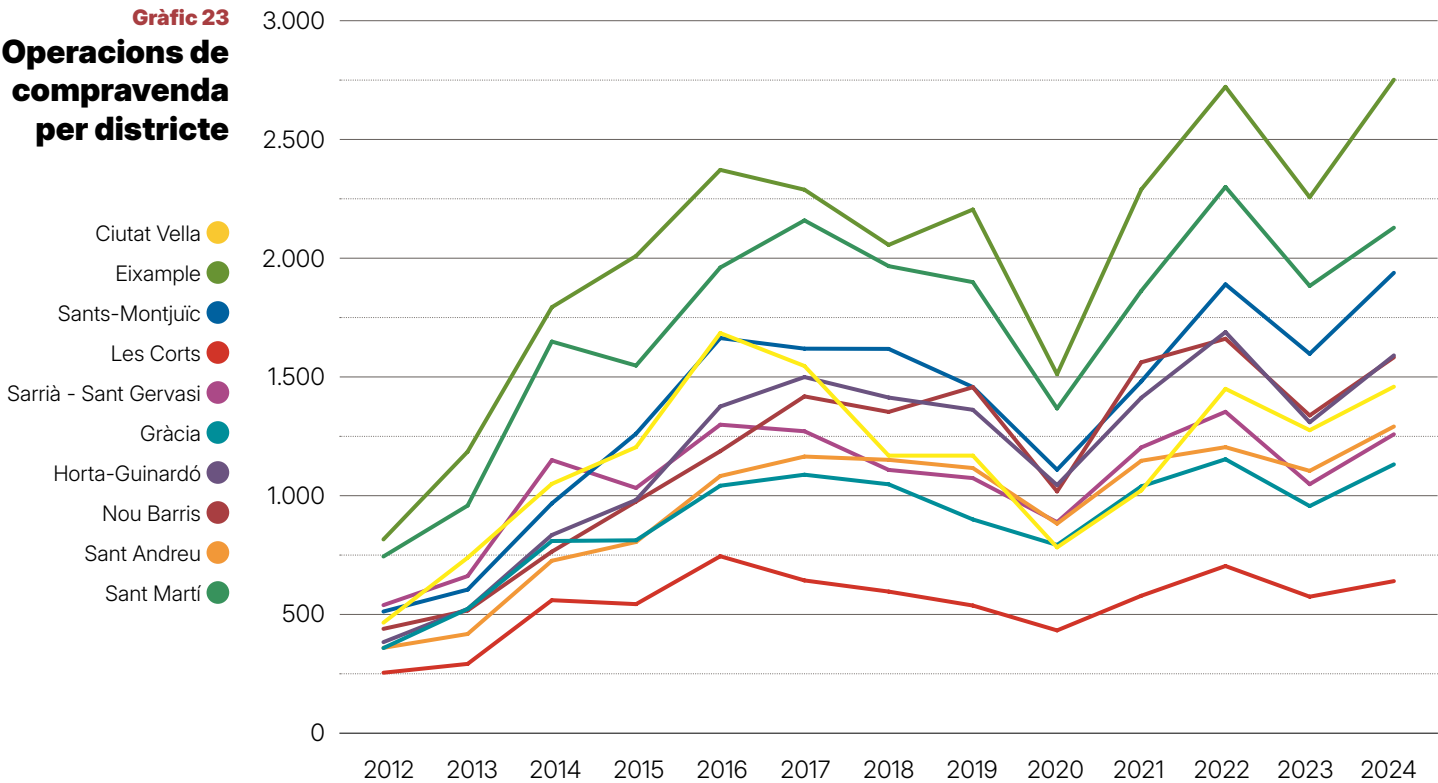
Tot i que l'estadística dona un gran lideratge a les vendes a privats, amb un 82 % del conjunt de les operacions, el creixement de les vendes a les empreses o persones jurídiques experimentat entre el 2012 i el 2024 dona una taxa d'increment del 513 %, la qual cosa és un indicador de l'entrada amb força d'aquest mercat a les empreses o persones jurídiques. L'activitat compradora de les empreses o societats s'ha centrat en el districte de l'Eixample, amb un increment del 732 %, seguit de Sants-Montjuïc, amb un 660 %, i Gràcia, amb un 619 %. En aquest cas, la gràfica representa un gran increment el 2016, la davallada del 2020 i una recuperació als mateixos nivells anteriors, el 2024.

Aquest fenomen es correspon amb els casos analitzats, on principalment són empreses que exerceixen de promotores de promocions d'habitatge a preus molt per sobre de la mitjana, i que tensen així el mercat (taules 51 i 52 i gràfics 24 i 25). ●

Taula 50
Total de compravendes

Territori	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ciutat Vella	459	735	1049	1.205	1.690	1.550	1.169	1.169	779	1.021	1.453	1.277	1.462
Eixample	810	1.182	1.794	2.011	2.376	2.292	2.058	2.208	1.510	2.293	2.728	2.260	2.758
Sants-Montjuïc	506	599	965	1.261	1.667	1.622	1.621	1.459	1.108	1.483	1.895	1.600	1.944
Les Corts	248	286	560	543	749	645	597	537	430	579	707	575	642
Sarrià - Sant Gervasi	533	657	1.152	1.033	1.303	1.275	1.110	1.075	887	1.206	1.358	1.049	1.262
Gràcia	352	519	809	812	1045	1.092	1.051	901	792	1.042	1.158	958	1.136
Horta-Guinardó	377	518	832	981	1.378	1.503	1.416	1.364	1.044	1.415	1.694	1.311	1.595
Nou Barris	433	511	761	974	1.188	1.421	1.355	1.460	1.017	1.566	1.666	1.340	1.587
Sant Andreu	353	412	724	804	1.085	1.168	1.154	1.119	882	1.150	1.208	1.107	1.296
Sant Martí	738	954	1.650	1.548	1.964	2.164	1.970	1.902	1.366	1.865	2.306	1.886	2.133
Total	4.809	6.373	10.296	11.172	14.445	14.732	13.501	13.194	9.815	13.620	16.173	13.363	15.815

Gràfic 23
Operacions de compravenda per districte

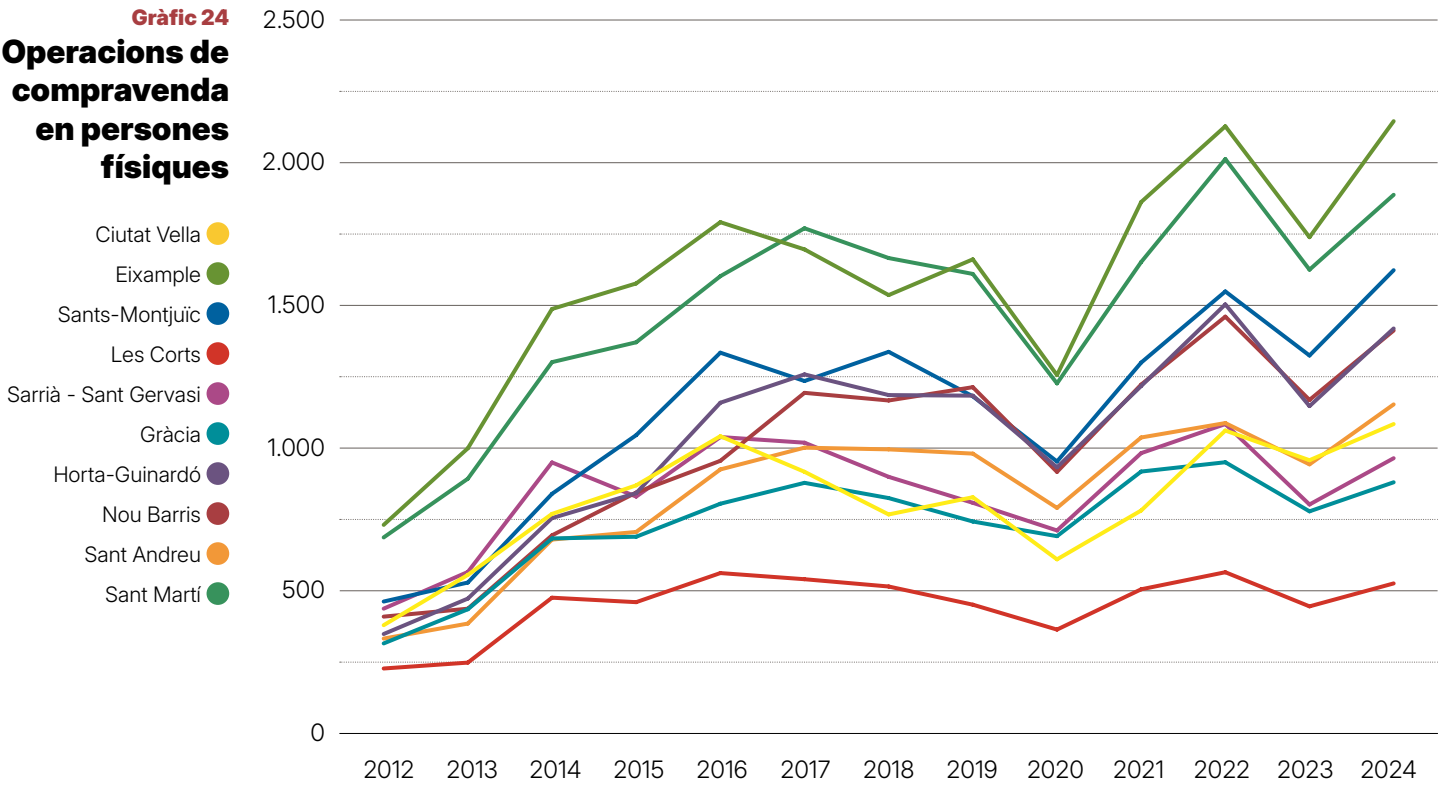


Taula 51
Compravendes en persones físiques

Territori	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ciutat Vella	375	553	769	870	1.044	918	767	828	608	781	1.064	959	1.087
Eixample	727	997	1.488	1.578	1.794	1.698	1.537	1.663	1.255	1.865	2.132	1.741	2.150
Sants-Montjuïc	458	525	838	1.045	1.336	1.236	1.339	1182	952	1.301	1.552	1.326	1.627
Les Corts	223	244	476	460	564	542	516	451	362	506	567	445	527
Sarrià - Sant Gervasi	433	563	951	830	1.041	1.021	900	808	710	984	1.087	802	966
Gràcia	311	432	683	689	806	880	826	743	691	920	953	779	882
Horta-Guinardó	344	469	753	841	1.160	1.260	1.187	1.185	932	1.219	1.507	1.148	1.422
Nou Barris	405	433	692	843	955	1.195	1.168	1.215	916	1.224	1.464	1.170	1.415
Sant Andreu	328	381	678	705	926	1.003	997	982	790	1.039	1.090	944	1.156
Sant Martí	683	890	1.301	1.371	1.604	1.773	1.668	1.612	1.226	1.654	2.017	1.627	1.891
Total	4.287	5.487	8.629	9.232	11.230	11.526	10.905	10.669	8.442	11.493	13.433	10.941	13.123

140

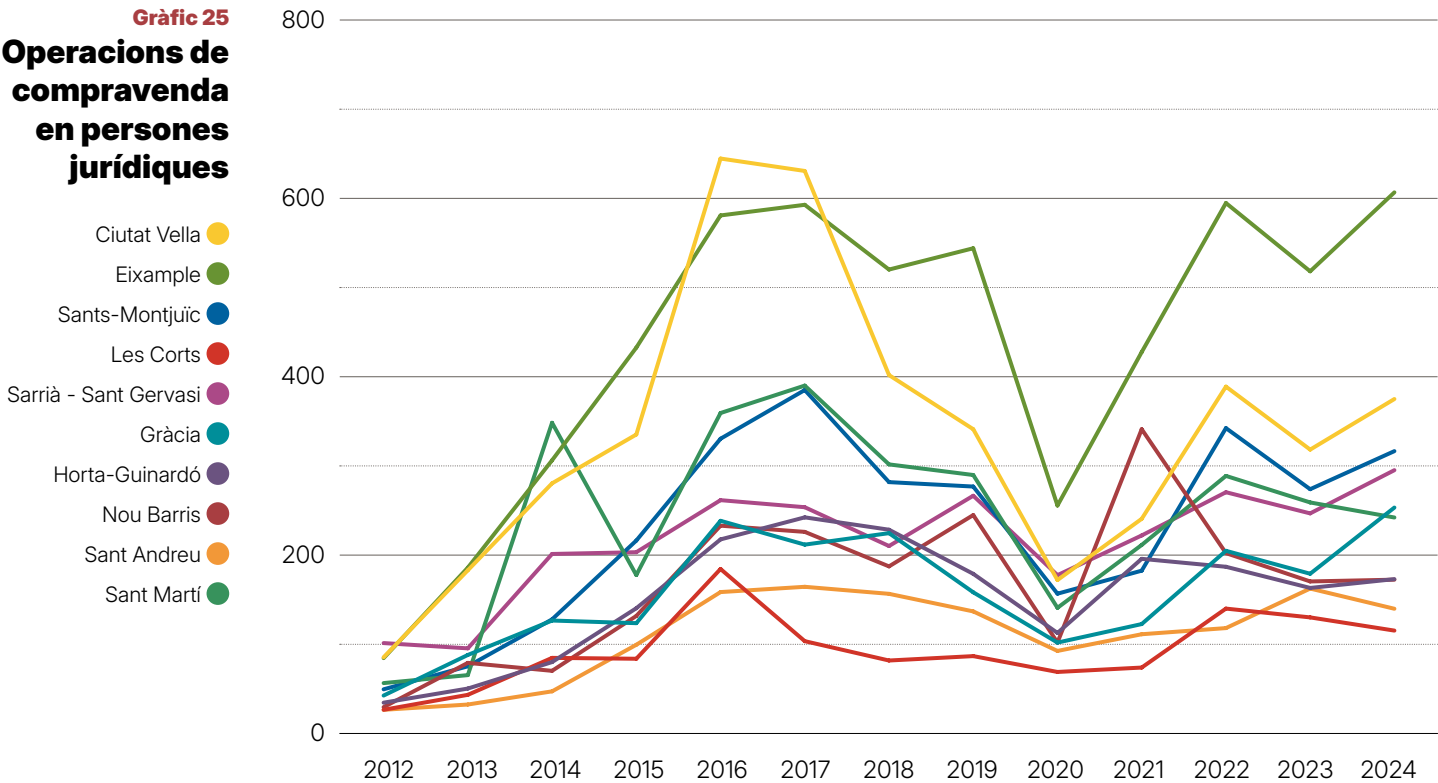
Gràfic 24
Operacions de compravenda en persones físiques



Taula 52
Compravendes en persones jurídiques

Territori	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ciutat Vella	84	182	280	335	646	632	402	341	171	240	389	318	375
Eixample	83	185	306	433	582	594	521	545	255	428	596	519	608
Sants-Montjuïc	48	74	127	216	331	386	282	277	156	182	343	274	317
Les Corts	25	42	84	83	185	103	81	86	68	73	140	130	115
Sarrià - Sant Gervasi	100	94	201	203	262	254	210	267	177	222	271	247	296
Gràcia	41	87	126	123	239	212	225	158	101	122	205	179	254
Horta-Guinardó	33	49	79	140	218	243	229	179	112	196	187	163	173
Nou Barris	28	78	69	131	233	226	187	245	101	342	202	170	172
Sant Andreu	25	31	46	99	159	165	157	137	92	111	118	163	140
Sant Martí	55	64	349	177	360	391	302	290	140	211	289	259	242
Total	522	886	1.667	1.940	3.215	3.206	2.596	2.525	1.373	2.127	2.740	2.422	2.692

Gràfic 25
Operacions de compravenda en persones jurídiques



3.6.10 CONSEQÜÈNCIES SOCIALS DE L'ESPECULACIÓ

Ja hem vist en la definició de l'especulació quina és la singularitat d'aquesta activitat. Vegem ara quines en són les conseqüències més immediates pel que fa a l'expulsió de la població resident a través de la figura del desnonament.

El TERMCAT defineix desnonament com el "desallotjament d'un resident de l'immoble que ocupa, per via legal". Habitualment, es considera que es dona quan la propietat ha decidit no renovar els contractes i la persona llogatera ofereix alguna resistència a abandonar l'habitatge, i això es tradueix en una demanda per via judicial i l'execució de la sentència de desnonament.

Aquest fenomen, després dels canvis legislatius de la Llei d'arrendaments urbans, la introducció dels contractes temporals i el desembarcament dels fons d'inversió al mercat immobiliari, ha adquirit una dimensió social de primer ordre en el moment en què es presenta resistència fins i tot a l'ordre judicial, la constitucionalitat de la qual es posa en qüestió. Aquesta resistència notòria i ostentosa practicada pels col·lectius socials és el que des dels moviments socials que treballen al voltant de l'habitatge anomenem *desnonament visible*.

Però els processos de desallotjament de la població ja no estan necessàriament vinculats a una ordre judicial. A les àrees centrals de la ciutat, molts veïns es veuen obligats a abandonar les seves llars sense la intervenció dels jutjats; tant per la no renovació dels contractes de lloguer, com per la pujada excessiva dels preus, aquestes persones es desplacen cap a altres zones de la ciutat o fora la ciutat, on els preus són més assequibles

i no queda constància judicial del desplaçament forçós.

És el fenomen conegut com a *desnonament invisible*,¹²⁷ palpable en la taxa de rotació dels nous contractes, un 23,1 % el 2021, amb un saldo anual de 12.072 contractes extingits sense continuïtat, una xifra molt més important que la dels desnonaments practicats per ordre judicial, 1.775 famílies l'any 2021 a tot Barcelona, que són els desnonaments visibles.

Hom podria considerar el paper dels desnonaments, tant visibles com invisibles, excepcional en una situació de normalitat dels mercats, cosa totalment contrària a la realitat actual, quan el desnonament s'ha convertit en quotidià. El desnonament és el factor determinant per a l'aparició de la gentrificació a la ciutat, és a dir, la substitució d'una població resident per una de nova amb molt més poder adquisitiu, amb tot el que comporta en la transformació de l'activitat econòmica, en serveis i en equipaments; nova població a la qual no se li exigeix ni tan sols que sigui una persona resident habitual.¹²⁸

Altrament, el paper del desnonament invisible és fonamental per entendre l'extensió en taca d'oli dels increments dels preus de l'habitatge, tant de propietat com de lloguer, a mesura que es van produint els desplaçaments de la població, i es creen noves demandes i, en conseqüència, es genera el procés d'encariment general al conjunt de la ciutat.

En aquesta anàlisi, limitada a les operacions especulatives en finques de propietat vertical o única, no hi han tingut especial incidència els desnonaments judicials o visibles.

Els plànols elaborats demostren com, per contra, la incidència dels desnonaments invisibles és la més elevada en relació amb les promocions d'habitatge especulatives analitzades, principalment les situades als barris centrals de la ciutat (DG-25).

El fet d'acotar l'estudi a les operacions de propietat vertical ens ha permès verificar la incidència del conjunt dels desnonaments invisibles a través

EL DESNONAMENT INVISIBLE TAMBÉ EXPLICA L'EXPANSIÓ DELS PREUS DE L'HABITATGE

d'una estimació vinculada a les operacions de rehabilitació o renovació d'àrees urbanes: 410 operacions especulatives que han suposat una cancellació dels contractes de 7.800 habitatges, és a dir, l'expulsió o el desplaçament de 20.000 persones entre els anys 2016 i 2024, que són només les generades per les operacions de rehabilitació.

La taxa de rotació¹²⁹ és un indicador que permet interpretar des del punt de vista de l'estabilitat de les llars el que en termes de dret a l'habitatge es coneix com a seguretat en la tinença. Així, quan l'indicador és més baix, assenyala que hi ha menys llars que deixen l'habitatge on viuen, i l'indicador més alt assenyala que hi ha més llars que deixen l'habitatge. Si, a més, apliquem la taxa de rotació dels nous contractes, un 20 % mitjà entre el 2016 i el 2023, ens dona un saldo de 53.306 contractes extingits en set anys sense continuïtat, és a dir una afectació a 131.666 persones residents desplaçades.¹³⁰

D'altra banda, el mapatge portat a terme per l'Observatori DESCA entre els anys 2016 i 2022,¹³¹ que recull unes 22.000 ordres de desnonament judicial a Barcelona durant aquests anys, mostra com els desnonaments judicials s'han concentrat principalment als barris amb les rendes més moderades.

Aquest mapatge, segons estimacions de la PAH, representa només un 15 % del total dels desnonaments judicials de la ciutat durant el període.

A més, cal destacar que més de la meitat dels desnonaments que es van produir a la capital catalana entre el 2020 i el 2022 van ser instigats pels grans tenidors, definits com els propietaris que posseeixen més de deu pisos.

Tenint en compte les dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), Barcelona va ser testimoni de 22.130 desnonaments entre el 2013 i el 2021, que haurien afectat 55.325 persones; en el 80 % dels casos, el motiu va ser la finalització del contracte de lloguer o bé l'impagament. D'aquests 22.130, 1.755 es van produir el 2021 per la qual cosa la ciutat va concentrar gairebé una cinquena part —un 18,7 %— de tots els desnona-

ments del conjunt del país i el 4,2 % de tot l'Estat. Es tracta de la conclusió principal extreta de l'estudi *Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat*, publicat per l'Observatori DESCA. Concretament, els grans tenidors en van promoure un 51 % en els darrers tres anys, mentre que durant el 2018 i el 2019 n'havien instigat un 41 %; es tracta de grans propietaris que suposen solament l'1,7 % del total dels arrendadors i que, en canvi, concentren el 23,2 % dels habitatges, un 71 % dels quals són d'empreses.

A la ciutat hi ha escrit un full de ruta o guió, pel qual els desplaçaments es produeixen progressivament cap a les següents corones perifèriques, en un procés d'empobriment progressiu de les capes socials, fins a veure's en l'obligació d'inscriure's al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que hauria de donar solució a les famílies inscrites, en habitatges situats en les reserves de planejament de la ciutat destinades a HPO, en àrees massives i perifèriques.

Estem, doncs, davant d'una operació de buidatge del centre de la ciutat, amb la inoperància de les administracions, fonamentalment a Ciutat Vella, l'Eixample i els barris històrics, per posar-ho a disposició del mercat nacional o internacional, que perden l'ús d'habitatge principal o habitual per passar a convertir-se en matèria mercantilitzada i merament especulativa.

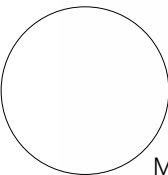
Aquest buidatge sovint va acompanyat d'operacions fraudulentess o directament delictives, com ho han estat els fenòmens relacionats amb, entre d'altres, els habitatges turístics il·legals, la propagació dels narcopisos a Ciutat Vella, el frau amb les llicències d'obres a l'Eixample o el blanqueig de capitals via Golden Visa i altres sistemes.

Aquest és el full de ruta actual de la ciutat escrit pels poders econòmics globals, un esquema radial i alhora policèntric, un buidatge que tendeix a ser global al conjunt de la ciutat, i que ara es trasllada cap a altres ciutats pròximes a l'àrea metropolitana de Barcelona i de la regió metropolitana. ●

*
Els plànols DG-25
i DG-26 es poden
consultar a les
pàgines següents

Desnonaments vinculats a promocions especulatives

Mida de les promocions

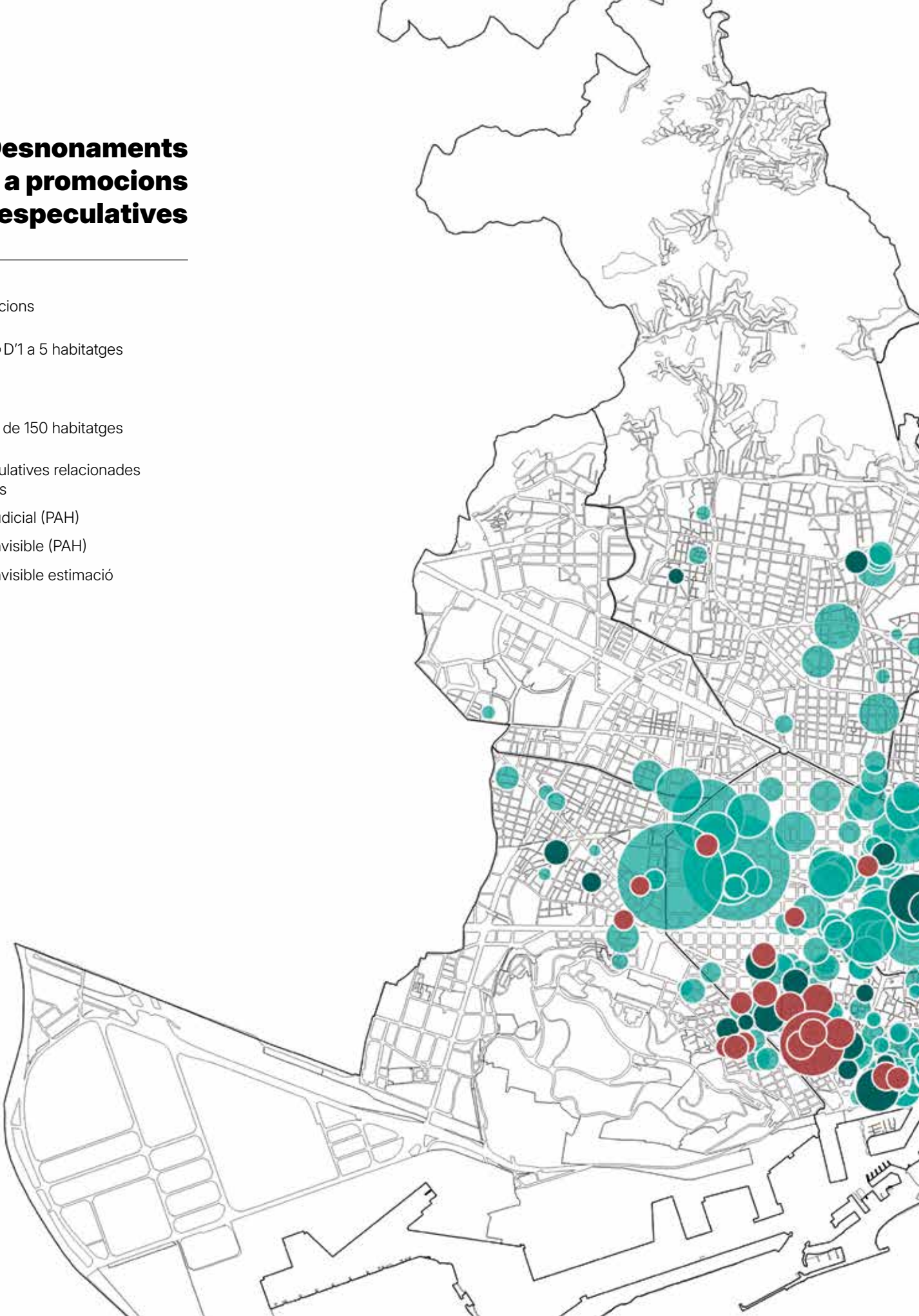


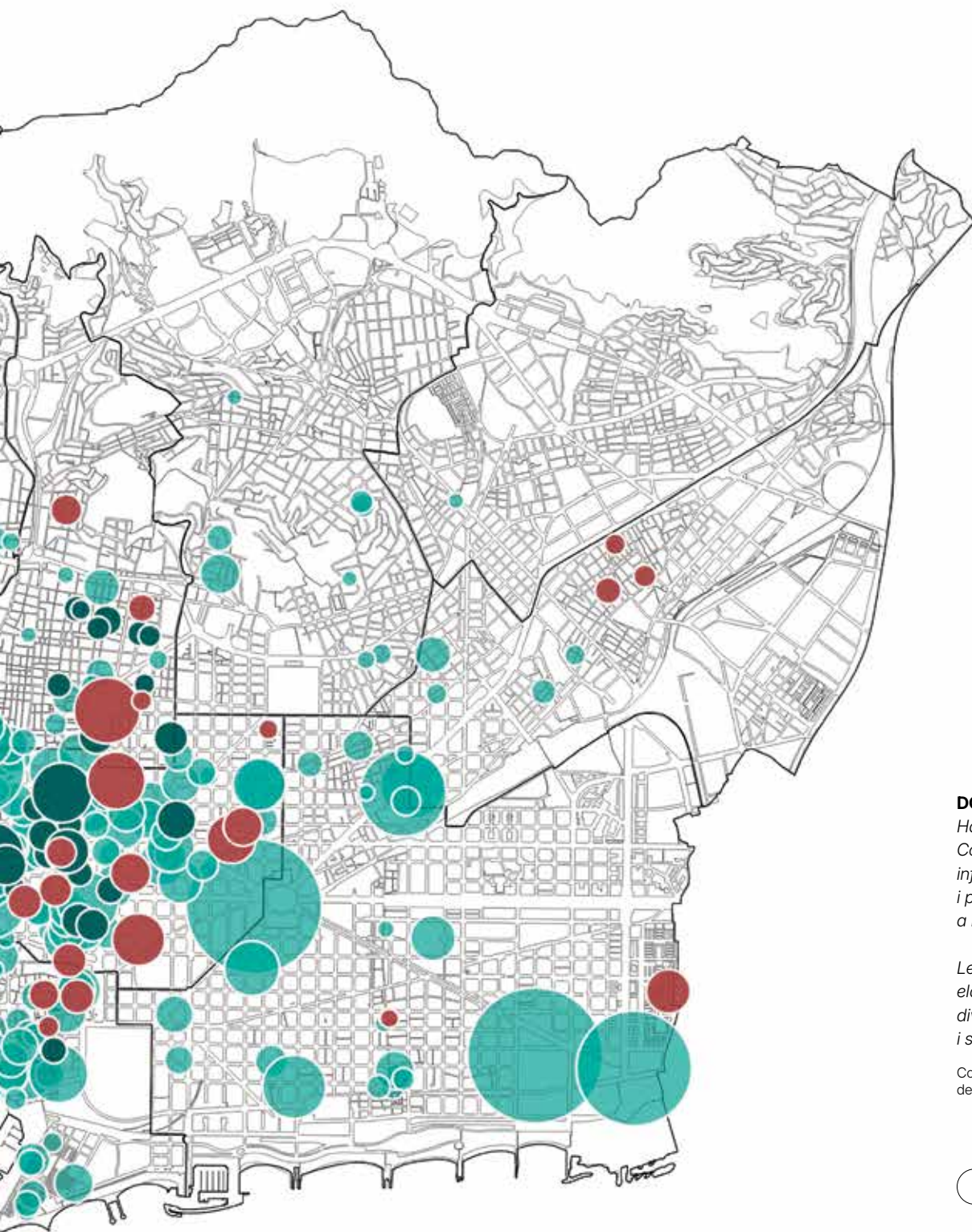
○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

Promocions especulatives relacionades
amb desnonaments

- Desnonament judicial (PAH)
- Desnonament invisible (PAH)
- Desnonament invisible estimació

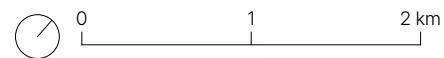


**DG-25**

Habitatge especulatiu localitzat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i portals de promotors d'habitatges de luxe a Barcelona.

Les dades de desnonaments han estat elaborades a partir del seguiment de les diverses plataformes veïnals i ciutadanes i sentències judicials conegudes.

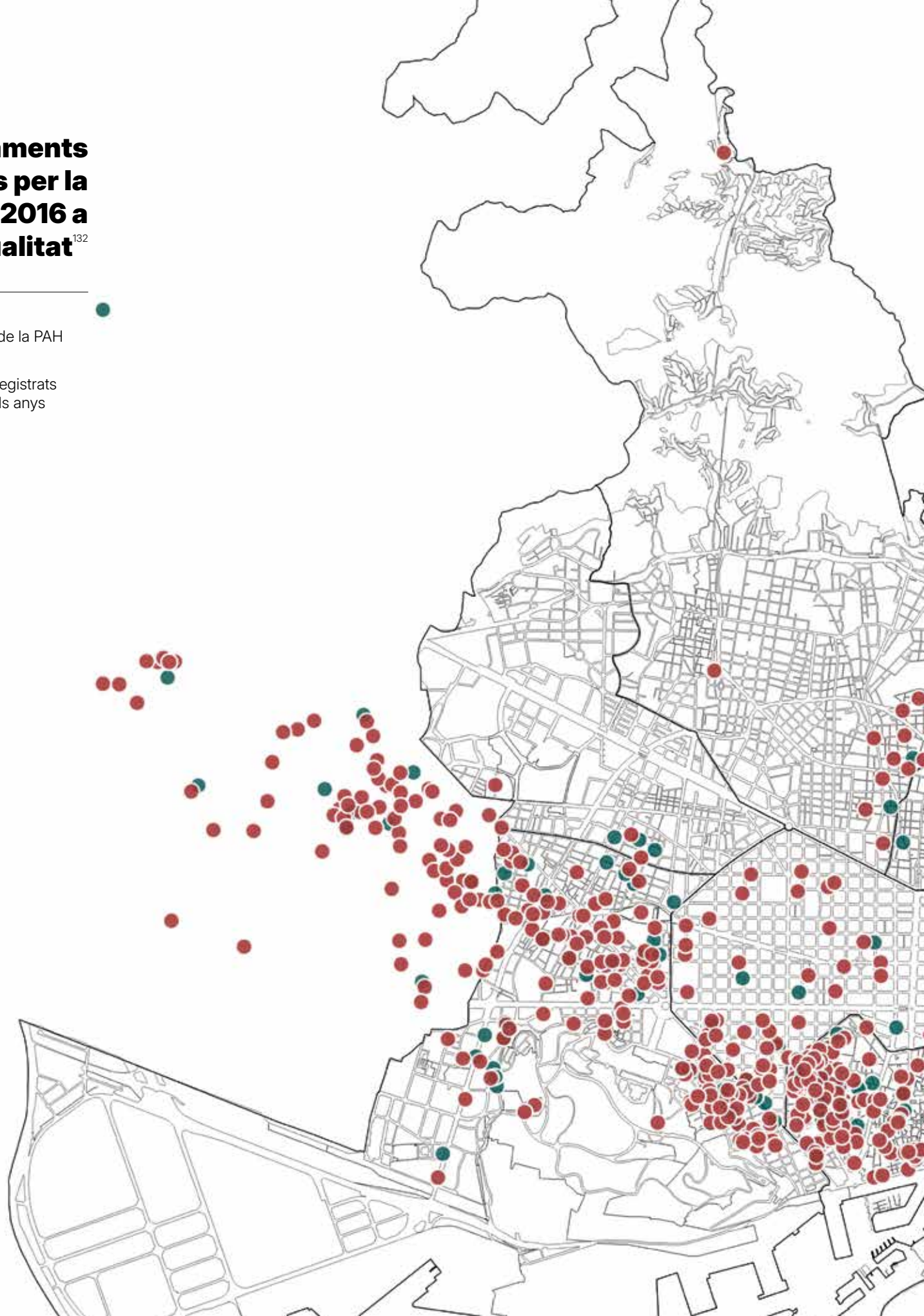
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Desnonaments registrats per la PAH, del 2016 a l'actualitat¹³²

● Convocatòries de la PAH a partir del 2023

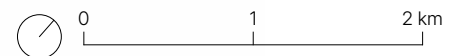
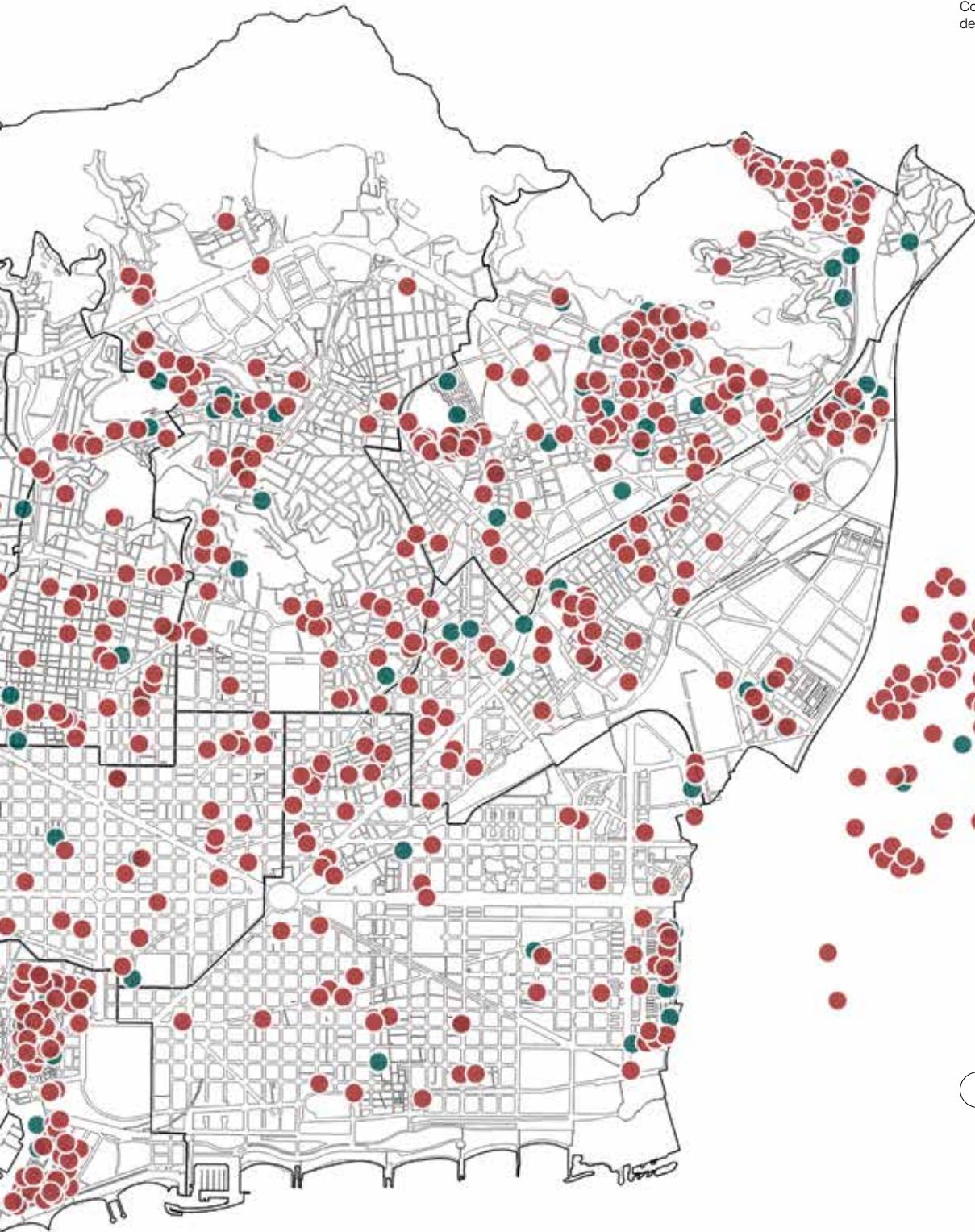
● Desnonament registrats per la PAH entre els anys 2016 i 2022



DG-26

Les dades han estat cedides pel projecte MAPHAB. Mapatge de la lluita per l'habitatge. <https://cmmm-maps.eu/barcelona/map> de CMMM - Critical Mapping in Municipalist Movements en col·laboració amb l'Observatori DESCA amb dades aportades per la PAH de Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



CONCLUSIONS

ESPECULACIÓ I COHESIÓ SOCIAL	4.1
GENTRIFICACIÓ I SEGREGACIÓ SOCIAL	4.2
PROPOSTES VEÏNALS PEL DRET A L'HABITATGE A BARCELONA	4.3
LA LLUITA CONTRA L'ESPECULACIÓ	4.4
HABITATGE SOCIAL I ESPECULACIÓ: ELEMENTS DEL MATEIX PROBLEMA	4.5
DIAGNÒSTIC DES DEL MOVIMENT VEÏNAL	4.6
LES SOLUCIONS	4.7
ELS INSTRUMENTS	4.8
UNA VISIÓ GLOBAL EN L'ÀMBIT LOCAL	4.9

4.1

Especulació i cohesió social

L'especulació amb l'habitatge és una activitat econòmica que no s'acaba amb el simple negoci lucratiu, sinó que té conseqüències en les condicions de vida de les persones i en la cohesió social de la societat, tal com la defineix la Unió Europea; també és un dels propòsits de la Llei d'urbanisme de Catalunya,¹³³ "afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans en funció del seu nivell de renda", qüestions que, per tant, afecten també altres drets constitucionals, que es llistaran a continuació.

L'HABITATGE

Barcelona és la província de l'Estat amb més desnonaments durant el 2023. Segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), se n'hi van practicar 1.255 (el 23 % del total dels 5.302 llançaments executats a Catalunya). A la Mesa d'Emergències del Consorci de l'Habitatge de Barcelona del mes d'abril del 2024, es van valorar 739 casos de pèrdua de l'habitatge. Tan sols es van adjudicar habitatges en 54 dels casos. El 2023, més de 39.000 persones havien formalitzat la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a la ciutat de Barcelona.

L'habitatge s'ha vist directament afectat per fenòmens com el turisme, amb la substitució de llocs de residència habituals per d'altres d'ús turístic i la concessió de 10.000 llicències d'habitatges turístics. Si bé el PEUAT va poder aturar aquesta pèrdua als sectors centrals de la ciutat, els conflictes de convivència són factors que sovint impliquen l'abandonament de l'habitatge habitual. Quan es vol fer efectiva la venda de l'habitatge, els agents

immobiliaris valoren a la baixa en un 20 % el preu dels habitatges en una finca on hi hagi convivència amb usos turístics.

També poden considerar-se una pèrdua d'habitatge habitual els contractes temporals, així com els lloguers per habitacions. Un altre factor que possibilita la desaparició de l'habitatge són les qualificacions urbanístiques, com la 13E de l'Eixample, que no protegeixen l'habitatge, sinó que permeten que es transformi en usos comercials, equipaments, oficines o hotels. D'aquesta manera, el centre de la ciutat ja va perdre 30.000 habitants entre el 1970 i el 2000, sense que s'hagin tornat a recuperar.

LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat del parc dels habitatges de Barcelona fa anys que va entrar en un procés de concentració en persones jurídiques. A la ciutat de Barcelona hi ha 2.606 grans tenidors, que tenen a les mans un total de 78.004 pisos en règim de lloguer. Els propietaris d'aquests habitatges són empreses, privades i públiques, així com persones físiques que acumulen un mínim de deu immobles. Així ho demostra l'estudi del 2023 dut a terme per la revista *Crític*:¹³⁴ les empreses privades concentren el 67 % del total de pisos de lloguer en mans de grans tenidors i la gran majoria d'aquests immobles, 52.199, són propietat d'empreses privades. Les persones físiques, per la seva banda, n'acumulen 18.533, mentre que les societats públiques en tenen 7.272.

EL JOVENT

El 2020, l'Observatori DESCA i el Consell Nacional de la Joventut de Catalunya publicaven l'informe *Radiografia: Joves Llogateres i dret a l'Habitatge*,¹³⁵ on analitzaven les dificultats del jovent per accedir a l'habitatge. Tres anys després, un jove d'entre 16 i 29 anys que es vulgui emancipar en solitari hauria de dedicar-hi, de mitjana, el 92,1 % del salari, tal com es desprèn del Balanç General de l'Observatori d'Emancipació Juvenil¹³⁶ corresponent al segon semestre d'aquest 2023.

Entre els joves, en un 24 % dels casos, l'estat de l'habitatge està vinculat a l'ansietat i l'estrès, i en

LA MANCA D'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE TÉ UN IMPACTE NEGATIU EN LA SALUT MENTAL

un 19 %, a la depressió. Ho ha demostrat el 2025 el Baròmetre de l'Habitatge a Espanya que ha fet l'empresa de consultoria GAD3 amb el Consejo General de la Arquitectura Técnica d'Espanya i que va ser presentat al saló Construmat, on també es va alertar que l'estat de l'habitatge, la ubicació de l'immoble, si té llum natural o no, i l'estat de conservació influeixen en la salut mental dels joves.¹³⁷

LA GENT GRAN

El 20 de febrer del 2025, quan els cinc barris de l'Eixample denunciaven l'especulació immobiliària al centre de la ciutat, es va tenir coneixement del fet que cinc unitats de residència per a gent gran es veien obligades a marxar, un cop finalitzats els contractes, perquè un fons inversor havia comprat els immobles i els volia vendre com habitatge de luxe o posar a lloguer temporal. Això representava la pèrdua de 110 places geriàtriques, la majoria, concertades amb la Generalitat. El mateix dia es coneixia també que de les 72 residències existents a l'Eixample, amb un 70 % de places concertades, 50 estaven en risc.

El 2020, s'havia fet evident una nova tendència, per la qual, segons l'Associació Catalana de Recursos Assistencials (ACRA), els fons d'inversió començaven a comprar residències de gent gran, i s'introduïen en el sector, amb el lideratge del grup DomusVi, que gestiona deu residències i 1.562 places a Catalunya.¹³⁸ Però la patronal de les petites i mitjanes residències geriàtriques de Catalunya (Upimir) ja ha advertit que una cinquantena d'equipaments d'aquest tipus a l'Eixample corren el mateix risc, si un fons d'inversió compra la finca i pretén convertir l'edifici en un bloc de pisos de luxe. Estaben en joc unes 1.400 places gerià-

triques del districte, que es poden anar perdent d'aquí fins al 2030.¹³⁹

LA SALUT

El 2020 l'Agència de Salut Pública de Barcelona (ASPB) va fer públic l'informe *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut*,¹⁴⁰ on s'analitza la problemàtica de la pèrdua de l'habitatge i l'accés als subministraments i les seves conseqüències en la salut a través d'entrevistes a persones participants de la ciutat de Barcelona entre els anys 2017 i 2020. L'informe havia estat elaborat conjuntament entre la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona, l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE), Enginyeria Sense Fronteres (ESF) i l'Observatori dels Drets Econòmics Socials i Culturals (Observatori DESCA).

L'informe sentència: "En conclusió, caldria destacar que, com s'ha anat observant en informes previs, la manca d'accés a un habitatge digne i als seus subministraments té un impacte negatiu en la salut de les persones, especialment pel que fa a la salut mental, i de forma més acusada en dones. Les persones que acudeixen a la PAH i a l'APE solen presentar més d'una inseguretat a la vegada, la qual cosa empitjora la salut: com major nombre d'inseguretats, pitjor estat de salut".¹⁴¹

Les dades facilitades per l'Institut d'estadística de Catalunya pel que fa a la taxa de suïcidis entre el 2009 i el 2022 a la província de Barcelona indiquen clarament que entre el començament de la crisi immobiliària del 2008 i el 2022 es va passar dels 424 als 614 suïcidis anuals, és a dir, que se'n va registrar un increment del 45 % només a la província de Barcelona¹⁴² en aquest període de temps. Tanmateix, l'agència elaborava el 2022 un nou informe, *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la llei 24/2015 i altres mesures de resposta*,¹⁴³ en què acabava per concloure que "la inseguretat residencial per motius econòmics pot comportar una major probabilitat de presentar depressió, ansietat, malestar psicològic o suïcidis, així com mala salut percebuda, o hipertensió, entre d'altres".

La manca d'una vinculació estadística entre les patologies detectades i la seva causa impedeix extreure'n conclusions definitives i, per aquest motiu, els informes duts a terme han hagut de recórrer al treball de camp. També és el cas de l'informe *Turisme i qualitat de vida de les veïnes i veïns del Gòtic*,¹⁴⁴ elaborat per l'ASPB, que relaciona els efectes del turisme en la qualitat de vida residencial.

L'EDUCACIÓ

El novembre del 2024 la comunitat educativa de Salt creava el grup "Prou desnonaments: Docents pel dret a l'habitatge digne",¹⁴⁵ per denunciar que "cada setmana" algun alumne es veia "abocat al sensellarisme" i que la tasca pedagògica es fa "gairebé impossible" amb estudiants que no tenen garantits els "drets mínims". Immediatament, s'hi van sumar altres centres docents de Catalunya: la USTEC donava ple suport a la iniciativa i es posava al servei del moviment que ara s'ha reproduït a Barcelona i a molts altres territoris del país. "És evident que el dret a rebre una educació de qualitat no es pot deslligar de la situació social ni de la situació vital de l'alumnat. Així doncs, "com es pot desenvolupar una seqüència d'aprenentatge amb normalitat quan un alumne arriba tard al centre, ja que els han desnonat durant la matinada anterior?". Els docents exigien a les administracions que actuïn de manera urgent.

També molt recentment, els últims desallotjaments a Vallcarca han generat protestes de les comunitats educatives, que exigeixen respostes urgents per als infants afectats.¹⁴⁶

EL TREBALL

El salari mitjà per viure dignament a l'àrea metropolitana de Barcelona és de 1.516 euros. A Barcelona ciutat, el sou suficient perquè una persona que treballa i la seva família puguin viure dignament és una mica més alt: és de 1.638 euros amb dades del 2022. Els lloguers han pujat de manera brutal, però els salaris han quedat estancats o amb unes pujades mínimes, que en cap cas han pogut revertir la pèrdua de poder adquisitiu de la inflació i el

cost de la vida que inclou el lloguer de l'habitatge. Els treballadors, de mitjana, dediquen avui més del 60 % del salari mensual a pagar el lloguer.

Tot i que els sindicats tenen com a centre d'acció el mercat laboral, la realitat és que les dues grans fonts que expliquen la pobresa i la cronificació de desigualtats són la falta de feina o el treball precari i l'alt cost de l'habitatge. El problema de l'accés a l'habitatge a un preu raonable afecta totes les generacions i gairebé tots els perfils professionals. A més, és un problema que en els darrers cinc anys ha anat a més, amb creixements del preu de compravenda i del lloguer molt per sobre de l'augment dels salaris.

La integració del cost de l'habitatge en les lluites laborals ja es va fer palesa el febrer del 2020 en la "Iniciativa Sindical pel dret a l'habitatge", signada per la UGT i CCOO.¹⁴⁷ El juliol del 2021, la UGT feia públic el document *Habitatge, caminar cap a un dret subjectiu garantit*,¹⁴⁸ assumint la necessitat d'integrar a les reivindicacions salarials el cost de l'habitatge. La Comissió Nacional de Comissions Obreres així ho ha entès en les declaracions i publicacions del mes de novembre del 2024.¹⁴⁹ També la CGT, des del març del 2020, ja treballava en coordinació amb el Sindicat de Llogateres,¹⁵⁰ participant activament en la manifestació del 23-N, "Apugem els salaris, Abaixem els lloguers!", al costat de les altres forces sindicals.

LA CULTURA

Els espais culturals independents es veuen abocats al tancament o al trasllat a altres barris per les pressions immobiliàries, i, tot i que una de les sortides és instal·lar-se en edificis municipals, critiquen un model de ciutat que no aposta per la "cultura viva".¹⁵¹ Lluny d'afectar només les llars, la gentrificació

**ELS LLOGUERS HAN PUJAT
DE MANERA BRUTAL,
PERÒ ELS SALARIS
HAN QUEDAT ESTANCATS**

ció també afecta la cultura, des de teatres i centres culturals fins a comerços com llibreries, que es veuen expulsats dels llocs on han arrelat, abocats a trasllats cap a altres barris o, fins i tot, al tancament. Les pressions immobiliàries han afectat des de fa anys espais culturals emblemàtics de la capital catalana, com l'Antic Teatre, situat al barri de Sant Pere, o la Sala Beckett, des del 2016 instal·lada al Poblenou després de veure's obligada a marxar del barri de Gràcia.

EL COMERÇ

Un dels sectors més afectats pels canvis a l'estructura de l'habitatge és el comerç. Els lloguers d'espais comercials estan estipulats a la Llei d'arrendaments urbans, però no disposen de cap regulació dels preus, que són totalment lliures. L'increment de les rendes comercials és la motivació principal de l'èxode de nombrosos comerços emblemàtics, tot i la seva protecció patrimonial. La transformació radical de la base comercial dirigida al monocultiu turístic, la substitució per franquícies de grans operadors que fan desaparèixer el petit comerç, la pèrdua del comerç d'utilitat veïnal, la crisi dels mercats municipals per pèrdua de massa crítica d'usuaris habituals o el canvi d'hàbits comercials i alimentaris, són alguns dels canvis que s'estan produint a la ciutat.

LA COHESIÓ URBANA

La relació formal i funcional que hi ha entre els diversos elements urbans que configuren una ciutat o una part és el que anomenem *cohesió urbana*. Es tracta fonamentalment de l'equilibri entre l'habitatge, l'activitat econòmica, els serveis, els equipaments i la mobilitat, virtuts de ciutats com Barcelona que sovint són alabades pels operadors immobiliaris interessats i difusors de la qualitat del *city living*; aquests mateixos operadors, però, estan contribuint a la desestabilització d'aquesta cohesió urbana, amb la introducció de la comercialització de l'habitatge, els lloguers de temporada o el lloguer turístic.

Efectivament, el centre de la ciutat de Barcelona ha sofert en les darreres dècades unes grans

transformacions basades en la pèrdua de població resident i la seva substitució per població flotant o residents ocasionals turístics o temporals, la qual cosa afecta els serveis públics, els transports, les escoles i els equipaments. Això provoca la transformació radical de la base comercial dirigida a aquest turisme, la pèrdua del comerç de proximitat, la crisi de subsistència dels mercats municipals o la demanda de serveis socials o nous equipaments destinats a atendre sectors de la població desplaçada, procedents de desnonaments tant visibles com invisibles i els ocasionats principalment per la taxa de rotació dels contractes que ja hem vist avaluada en 180.000 desplaçaments de persones entre el 2016 i el 2024. ●

4.2 Gentrificació i segregació social

El terme *gentrificació*, utilitzat per primer cop per Ruth Glass l'any 1964 per referir-se al canvi residencial de la població de classes mitjanes cap a les antigues àrees de classe baixa del districte londinenc d'Islington, va tenir a casa nostra un procés d'acceptació lingüística molt curiós. Quan ja era un terme utilitzat per designar la forma d'expulsió dels residents de determinats barris de Barcelona, el 1997 el Consell Supervisor del TERMCAT, del Consorci de Normalització Lingüística, va proposar que la forma més adequada era la traducció per *ennobliment*, ja que l'original anglès *gentrification* havia estat creat a partir de *gentry* ('alta burgesia'). Finalment, davant l'aparença de donar un valor positiu a aquest procés

urbanístic, la baixa implantació del terme i el riure general del públic, el 2015 el Consell Supervisor va desestimar la proposta i validar l'adaptació catalana del manlleu: *gentrificació*.¹⁵²

Després d'aquests intents acadèmics de blanquejar uns processos urbans que es basen en la violència immobiliària, el TERMCAT finalment va definir aquest terme urbanístic i sociològic com "la transformació socioeconòmica d'una àrea urbana degradada habitada per persones de classe baixa o grups socials marginals que es caracteritza per la rehabilitació urbanística i arquitectònica de la zona i per l'arribada progressiva de grups socials de classe mitjana o alta, cosa que comporta un canvi en les activitats econòmiques i, de vegades, el desplaçament dels grups socials més vulnerables".

A la nostra ciutat, la gentrificació té una llarga trajectòria iniciada als anys noranta del segle passat amb la reforma de Ciutat Vella, després traslladada als barris del Poble-sec, el Poblenou i, avui, als cinc barris que integren tot l'Eixample. Tant és així que, des del 2016, s'observa a les àrees més centríques de l'Eixample amb nivells de renda mitjana o alta l'aparició de promocions d'habitatge de luxe beneficiades per unes lleis molt favorables, que es converteixen en valor refugi per als fons d'inversió o en altes rendibilitats per al lloguer turístic o temporal. Tot i que el fenomen neix de manera policèntrica en determinats nuclis històrics, s'acaba estenent finalment al conjunt de la ciutat.

Ni la Llei del sòl, ni la Llei pel dret a l'habitatge del 2023 de l'Estat espanyol, ni la Llei d'urbanisme de Catalunya del 2007 disposen de cap definició d'aquest fenomen, ni cap norma que el reguli. Podem dir, com a molt, que, a Barcelona, la MPGM del 30 % d'habitatge protegit pot ser una eina urbanística que, si aconsegueix conservar l'esperit original, mantenint els habitatges assequibles dins del mateix edifici o dins del mateix barri, pot ajudar a contenir l'especulació i la gentrificació i promocionar la permanència de la població resident.

La rehabilitació del parc d'habitatges, la certificació energètica i de sostenibilitat impulsades des de la UE són indispensables, però no es poden dur a

ENTRE EL 2015 I EL 2023, L'EIXAMPLE VA PERDRE 14.778 CIUTADANS AMB DRET A VOT (7,7 %)

terme a costa de l'expulsió de la població resident, i vulnerar així un dret constitucional. L'article 19 de la Llei del sòl defineix els drets de real·lotjament i de retorn en els casos d'obres de rehabilitació, i, en el mateix sentit, la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya del 2007, a l'article 34. Però aquest article va deixar d'aplicar-se quan, amb la liberalització dels lloguers, els operadors esperaven que finalitzessin els contractes per cancel·lar-los totalment, o bé pressionaven amb el *mobbing* immobiliari els contractes més antics.

L'instrument amb el qual es practica la gentrificació, com hem vist, són els desnonaments, tant visibles com invisibles, que a hores d'ara afecten ja la majoria de les capes socials i classes mitjanes, i sobretot la incidència de la taxa de rotació dels contractes, una xifra molt més important que la dels desnonaments per ordre judicial.

La gentrificació s'ha convertit en un fenomen urbà amb conseqüències en la cohesió social i urbana, que ara ja afecta totes les classes socials, i de manera més intensa, en espais turístics de valor patrimonial, que es tornen atractius. Es perd oferta d'habitatge i es trenquen els equilibris entre residents i places turístiques, l'activitat es veu afectada amb la pèrdua d'establiments de proximitat i dels mercats municipals, es perd població resident i, finalment, es perden electors. Pèrdues de ciutadans censats amb dret a vot, que acaben condicionant també l'activitat política i, de manera més profunda, el desprestigi de les institucions i del sistema polític: entre el 2015 i el 2023 l'Eixample va perdre 14.778 electors (7,7 %), i la ciutat, 53.000 electors (4,6 %). Però si comptem des del 1991, les pèrdues en el cens electoral s'eleva al 25 %. Tota una alerta al sistema polític. ●

4.3

Propostes veïnals pel dret a l'habitatge a Barcelona

La Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona ha tingut una llarga trajectòria en la lluita pel dret a l'habitatge, i ha mantingut una atenció constant al problema. Des del naixement de la revista *Carrer*, l'octubre del 1991, la FAVB va anar recollint tots els canvis de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) del 1994, i les seves conseqüències. Són diverses les reformes introduïdes, primer el 2009¹⁵³ i després el 2013,¹⁵⁴ sota el Govern de Mariano Rajoy, que va modificar substancialment diversos aspectes de la LAU del 1994. Es va introduir la cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, els anomenats habitatges d'ús turístic (HUT), i diverses modificacions destinades a introduir factors de desestabilització dels contractes i mercantilització de l'habitatge.

Ja el 2005, la FAVB denunciava la manca de polítiques, la manca de control del mercat, dels habitatges buits i l'especulació. En aquest sentit, va publicar el dossier *L'habitatge, un esquer car i pervers*,¹⁵⁵ on es donava coneixement dels canvis profunds que s'estaven produint a la ciutat. Andrés Naya feia resum de les lluites per l'habitatge dels barris en aquest dossier. El document sortia en un context ja conflictiu, que culminaria amb la redacció de la Llei pel dret a l'habitatge del 2007 de Catalunya i l'edició del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, que acabaria amb un fracàs rotund.

Des del 2017, en ple context de la crisi de l'habitatge a la ciutat, la FAVB iniciava la campanya "Pel dret a l'habitatge", amb la *Guia del lloguer* destinada a les associacions federades i l'organització dels tallers la tardor del mateix any.¹⁵⁶ El mes de febrer del 2019, la Comissió d'Habitatge difonia un primer document titulat *Mesures ineludibles*,¹⁵⁷ on es demanava el compliment i l'explotació dels recursos previstos en la Llei del dret a l'habitatge del 2007 i a l'atenció dels afectats per la crisi de l'habitatge.

El 25 de febrer del 2020, entitats i col·lectius vinculats a l'habitatge van presentar a Barcelona la Crida a un pacte per l'habitatge,¹⁵⁸ un espai col·lectiu primigeni on denunciaven la complexitat de 21 factors que intervenien en la crisi de l'habitatge i es reclamava el compliment del compromís de la LDH 2007 en la creació d'un Pacte Nacional per l'Habitatge. El document va ser signat pels grans sindicats CCOO i la UGT, la PAH, el Sindicat de Llogateres i fins a 12 entitats que actuaven en el camp del dret a l'habitatge. Al mes de març, la revista *Carrer* publicava el dossier "L'habitatge, dret o mercat", a les pàgines centrals del número 154.¹⁵⁹

En el marc del III Encuentro Vecinal de Grandes Ciudades, impulsat per la Confederación Nacional de Asociaciones Vecinales (CEAV) i que es va fer a Barcelona el novembre del 2023, 15 grans ciutats (Barcelona, Madrid, Sevilla, Màlaga, Palma, Saragossa, Valladolid, València, Múrcia, Gijón, Córdoba, Vigo, Elx, Bilbao i la Corunya) van aprovar la *Declaració de Barcelona*,¹⁶⁰ document en què es denunciava la crua i clara incidència de l'especulació i la gentrificació en les grans ciutats, declaració impulsada i difosa arreu de l'Estat per la CEAV i lliurada a Madrid al secretari d'Estat de l'Habitatge, David Lucas, el 17 d'abril del 2024. El 6 de maig del 2024, 11 organitzacions vinculades a l'habitatge publicaven *Deu mesures clau per viure en una Catalunya amb dret a l'habitatge digne i assequible*.¹⁶¹

Finalment, el 7 de novembre del 2024, a iniciativa de la FAVB, la CEAV va dur a terme, de manera coordinada a tot l'Estat, la presentació d'una instància dirigida a tots i cadascuns dels defensors del poble i síndics de greuges corresponents, per demanar que

s'emetés un informe al Parlament perquè el dret a l'habitatge sigui considerat un dret fonamental dins la Constitució espanyola.¹⁶² L'acció es va reproduir a deu comunitats autònomes més: Castella i Lleó, Castella-la Manxa, Galícia, Astúries, l'Aragó, València, Extremadura, Illes Balears, Andalusia i Múrcia.

Actualment, la FAVB treballa amb els col·lectius i les entitats vinculades amb l'habitatge en un front comú, la "Crida pel dret a l'habitatge",¹⁶³ amb l'objectiu de fer un salt qualitatiu en la mobilització de la ciutadania i implicar tots els sectors socials afectats per la crisi de l'habitatge, de manera molt més àmplia i transversal. ●

4.4

La lluita contra l'especulació

S'ha de lluitar contra l'especulació? L'article 47 de la Constitució espanyola¹⁶⁴ regula la corresponsabilitat 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. La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana del 2015¹⁶⁵ menciona també l'especulació com a element a impedir, en el pas del sòl rural al sòl urbanitzat, a través de les cessions i les reserves de sòl en el nou planejament. La Llei d'urbanisme de Catalunya¹⁶⁶ menciona com a mínim dues vegades la necessitat de lluitar contra les distorsions del mercat i contra l'especulació, però en cap cas defineix el fenomen i les seves condicions, que afecten les noves àrees de desenvolupament urbanístic, i res s'indica de manera específica sobre com prevenir l'especulació en el sòl urbà consolidat. Cal, doncs, habilitar nous instruments des del planejament urbanístic i el sistema tributari i fiscalitzar el mercat global.

INTRODUIR CANVIS LEGISLATIUS

Tot i que en l'actual context econòmic l'especulació s'ha traspassat del valor del sòl al valor immobiliari, a través de la rehabilitació i dels increments especulatiu dels preus, la cultura europea està plena d'exemples d'iniciatives legislatives dirigides cap al control de l'especulació.

En el cas de Londres, malgrat la desregulació i les privatitzacions de l'època Thatcher, el recent London Plan 2021 recorre a la Section 106 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 les operacions immobiliàries i corresponsabilitzar els promotors en la construcció de dotacions (equipaments, habitatge i espais públics), amb rendiment previ 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 dels Països Baixos, la ciutat d'Amsterdam obliga per llei a residir quatre anys a l'habitatge que es vulgui comprar, una via per vincular la compra d'habitatges amb la residència.¹⁶⁷ També el 2023 han estat aplicades les mesures antibombo-lla immobiliària al Canadà: els estrangers no hi poden comprar pisos.¹⁶⁸ Dinamarca, per la seva banda, exigeix un permís de residència i haver viscut al país cinc anys seguits abans de poder comprar una propietat. Només així el Ministeri de Justícia concedeix el permís preceptiu. Finlàndia va protegir amb mesures idèntiques a les daneses l'adquisició de terrenys o habitatges per a, concretament, l'arxipèlag de les illes Aland. Malta va establir amb una disposició que els ciutadans europeus només poden comprar un habitatge sempre que resideixin a l'illa des de fa més de cinc anys.

MILLORAR ELS NOUS INSTRUMENTS URBANÍSTICS

En el cas de Barcelona, aquesta acció dels ens públics es duu a terme a través del planejament urbanístic regulat per la Llei d'urbanisme de Ca-

talunya, 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 requereix cap planejament urbanístic.

Per aquest motiu, la ciutat de Barcelona, a partir del 2018, es va haver de dotar de nous instruments per combatre l'especulació, com el tanteig i retracte,¹⁶⁹ amb una àrea delimitada al conjunt del municipi i que ha donat els primers resultats, i la Modificació del PGM que obliga a la cessió del 30 % en habitatge protegit, de totes les operacions o projectes d'obra nova o gran rehabilitació, en sòl consolidat, que superin els 600 m² de superfície. Aquest model està inspirat en la ciutat de París, contribueix a abaixar el preu del sòl i comença a estendre's a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, però ha trobat la resistència i el locaut d'alguns dels operadors immobiliaris en obra nova, i el frau en les llicències d'obres en les grans rehabilitacions del centre de la ciutat.

Tot i això, la no aplicació o simple modificació o rebaixa d'aquestes normes encara seria molt més greu i amb unes conseqüències que han estat analitzades recentment per l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA).¹⁷⁰ L'estudi "El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30 % i la seva potencial modificació a Barcelona" revela que la modificació de la mesura que s'ha plantejat posaria en risc d'expulsió les 62.756 llars llogateres que viuen en els 3.909 edificis actualment subjectes a la norma: quedarien desprotegides davant d'operacions de compra, rehabilitació i expulsió.

Barcelona també disposa d'un Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT 2018)¹⁷¹ amb l'objectiu d'aturar la concessió de noves llicències d'establiments hotelers, apartaments turístics, habitatges d'ús turístic i residències col·lectives docents d'allotjament temporal al centre i de redistribuir-les a la perifèria amb una política de decreixement, per corregir un dels efectes del monocul-

tiu en l'activitat econòmica i de la pèrdua constant d'habitatge en perjudici del parc de lloguer. Es tracta d'un instrument fonamental, que, juntament amb el recent Decret llei de la Generalitat¹⁷² que limita la temporalitat de les llicències habitatges d'ús turístic a cinc anys ha de permetre la recuperació de l'oferta de l'habitatge principal. Així mateix, està en procés de tramitació la Modificació del PGM per a la regulació urbanística de l'ús d'habitatge aprovada inicialment el desembre del 2024, instrument que hauria d'ajudar a discriminar els usos no residencials dels habitatges.

REFORMAR EL SISTEMA TRIBUTARI

Per obtenir un retorn social de les plusvàlues generades per l'especulació, només queda el sistema de fiscalitat municipal, sistemes impositius municipals molt diversos, antiquats i sense cap 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; es liquida només la quantitat estipulada en el moment de la transmissió de la propietat. No és un impost progressiu.

L'impost de béns 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 real 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.

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 dels drets. L'origen d'aquestes tensions en el mercat immobiliari cal buscar-lo, 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 dels fons inversors. Aturar la intervenció dels mercats internacionals hauria d'implicar l'eliminació dels privilegis fiscals de les SOCIMI i les SICAV i la desaparició definitiva del sistema de la Golden Visa, una limitació efectiva dels preus del lloguer i introduir una nova llei per la qual en qualsevol adquisició d'habitatge, el propietari estaria obligat a tenir la residència o a residir durant un termini de temps, així com incrementar la fiscalitat dels habitatges buits, perquè aquests s'incorporin al mercat. ●

4.5 Habitatge social i especulació: elements del mateix problema

En aquest capítol posem en relació la dotació i la distribució territorial de l'habitatge protegit a Barcelona amb la incidència i la localització de les operacions especulatives a la ciutat. Aquesta comparació permet evidenciar com l'impacte de les promocions immobiliàries de caràcter especulatiu contribueix a agreujar el desequilibri territorial ja

existent pel que fa a l'habitatge protegit. Tal com es pot observar als plànols següents, les operacions especulatives es concentren principalment en àrees on la presència d'habitatge protegit és inexistent o molt limitada.

Com ja hem analitzat al capítol 2, Barcelona presenta una concentració d'habitatge de protecció pública principalment als barris perifèrics de la ciutat, amb una presència especialment significativa a la Clota, Trinitat Vella, Sant Andreu, el Poblenou i la Marina del Prat Vermell. En canvi, la major part dels barris centrals, especialment els districtes de Gràcia i Ciutat Vella, registren una presència molt reduïda d'habitatge protegit, que, en alguns casos, com a l'Eixample, és pràcticament inexistent.

En contraposició, com hem vist al capítol 3, els barris centrals concentren la major part de les operacions especulatives detectades entre 2016 i 2024. Un cas especialment significatiu és el de Ciutat Vella, on s'agreuja una forta tensió urbanística ja provocada pels habitatges turístics: tot i la presència de promocions d'habitatge de protecció pública, hi prolifera el mercat immobiliari de luxe, impulsat pels valors patrimonials, la centralitat i la proximitat al litoral. Particularment preocupant és la situació a l'Eixample, on s'observa una manca total d'iniciatives d'habitatge assequible, en contrast amb la concentració més alta de tota la ciutat d'operacions especulatives d'habitatge inassequible.

El plànol (DG-27) recull aquesta realitat: el nombre de promocions especulatives és més elevat a les zones on actualment no hi ha habitatge protegit. El mapa posa de manifest que, lluny de consolidar-se una tendència cap a la mixtura amb habitatge assequible a les zones centrals de la ciutat, s'està produint el procés contrari: les promocions de caràcter especulatiu tendeixen a expandir-se també cap als barris amb rendes més baixes. Aquest fenomen contribueix a una segregació espacial i social cada cop més marcada a la ciutat.

En aquest context, cal tenir en compte que la intenció de la MPGM sobre el 30 % d'habitatge protegit, que l'actual Govern municipal del PSC ha pretès desvirtuar anunciant-ho prèviament als promotors i

alleugerint el sistema sancionador, té una repercussió força limitada als districtes centrals més consolidats. Des de la seva aprovació, ha generat —pels condicionats ja explicats— només 115 habitatges protegits a tota la ciutat en un total de 24 operacions, amb una mitjana de 4,5 habitatges per operació.

Mentre les polítiques d'habitatge protegit no aconsegueixin reduir la segregació geogràfica, la problemàtica de l'accés a l'habitatge continuarà agreujant-se, i moltes persones hauran de continuar desplaçant-se des dels barris centrals cap a les zones perifèriques o cap a altres municipis de l'àrea metropolitana, davant la impossibilitat de fer front a l'increment dels preus a la Ciutat Comtal.

Per això, resulta especialment rellevant el lideratge en l'escalada de preus que aquest estudi posa de manifest en les promocions especulatives identificades. Es tracta de promocions que tensen el mercat a l'alça i lideren una pujada generalitzada dels preus, la qual, tot i iniciar-se als barris més cotitzats per les empreses del sector del luxe, s'estén progressivament cap als barris perifèrics i, fins i tot, cap a municipis de l'entorn metropolità, com Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Montcada i Reixac, l'Hospitalet de Llobregat, el Prat de Llobregat i Cornellà de Llobregat, entre d'altres.

El fet és que, si bé les polítiques d'habitatge accessible no han aconseguit que l'HPO estigui present als districtes centrals o històrics en una proporció rellevant, les promocions especulatives sí que han aconseguit conquerir els barris de la perifèria. Allà on es concentra la major part dels HPO, que haurien d'ajudar a mantenir els preus de mercat en un nivell assequible, veiem com promocions de luxe o preus forassenyats tensionen el mercat cap a preus cada cop més elevats.

Com ja hem vist, la llista de persones demanants d'HPO supera en molt la capacitat d'oferta, i, per tant, moltes unitats de convivència es veuen en la circumstància que ni tan sols en barris que s'han considerat històricament assequibles poden trobar un lloguer adaptat al nivell de vida que proporcionen els sous actuals de la classe treballadora. Per tant, podem concloure que la poca incidència de

les polítiques d'habitatge a la ciutat consolidada porta irremeiablement cap a una bombolla especulativa que colonitza progressivament tota la ciutat de Barcelona.

Aquesta tendència, lluny de revertir-se, sembla empitjorar si s'analitzen les promocions d'HPO projectades per als anys vinents, que continuen situant-se als barris limítrofs de Barcelona, amb alguna excepció com les grans operacions al voltant del 22@ i la plaça de les Glòries. De fet, comparant el mapa actual dels habitatges protegits amb el mapa de les previsions futures, observem que es manté la mateixa distribució territorial: les noves operacions estan previstes pràcticament als mateixos llocs (als districtes de Sant Martí, Sant Andreu, Nou Barris, Sants-Montjuïc i, en especial, als barris de la Clota, Trinitat Vella, Sant Andreu, el Poblenou i la Marina del Prat Vermell) (DG-28).

Detectar aquest factor és molt important perquè aquesta dinàmica no compleix amb la mateixa Llei d'urbanisme de Catalunya, que estableix que "les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diverses dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i per acabar la construcció dels habitatges".¹⁷³

Atès que, lògicament, els sectors de planejament amb aquestes noves promocions d'habitatges protegits s'ubiquen en àrees perifèriques encara no urbanitzades i amb sòl disponible, és especialment rellevant observar alguns casos on es fan evidents les possibles conseqüències que pot generar la

LES PROMOCIONS ESPECULATIVES AGREUGEN EL DESEQUILIBRI TERRITORIAL EN HABITATGE PROTEGIT

combinació d'aquestes promocions amb habitatges de mercat lliure dins d'un mateix sector de desenvolupament, si no es controla el risc d'especulació dels habitatges lliures. En casos com el de la Clota o la Marina del Prat Vermell, per exemple, només els habitatges protegits previstos no poden garantir el manteniment dels preus de mercat en un nivell assequible, ja que els habitatges lliures del mateix sector poden passar directament al mercat especulatiu, la qual cosa generaria un efecte dòmino sobre l'entorn i incrementaria el cost de la vida als voltants.

Amb la voluntat d'analitzar en detall la correlació entre l'HPO i els processos especulatius, s'han posat en relació les promocions de caràcter especulatiu amb la densitat neta dels barris de Barcelona¹⁷⁴ (DG-29). Per a una correcta lectura del plànol, cal tenir en compte que la informació sobre la densitat neta de població (hab./ha) de cada barri de Barcelona es calcula en funció de la població resident i del sòl urbà d'aquell mateix àmbit. Així, barris com el Poble-sec, al districte de Sants-Montjuïc, no inclouen aquesta superfície no urbana al còmput i representen un dels barris amb la densitat més alta de la ciutat.

El mapa ens indica com barris amb un potencial de creixement urbanístic molt important, tals com la Clota o la Marina del Prat Vermell, que actualment tenen una densitat molt baixa, acullen projectes de promocions especulatives de grans dimensions. Es tracta principalment de promocions d'obra nova vinculades a nous desenvolupaments urbanístics que, a més, comparteixen espai amb promocions d'HPO a què obliguen els planejaments.

La qüestió de la necessitat de la densificació de determinats barris, així com la densificació en el conjunt de la ciutat, sovint es posa sobre la taula de manera interessada, sense observar abans quants habitatges podrien ser recuperats, o quants podrien retornar al parc d'habitatge regulat. D'aquesta manera, la precipitació en la construcció massiva pot afectar paratges de valor ecològic a la Clota, massificar la Marina del Prat Vermell o malmetre trets d'identitats històrics, com podrien ser les remunes sobre els edificis de ni-

vells de protecció patrimonial B o Béns Culturals d'Interès local.

Si analitzem més en detall els sectors de planejament com la Clota o la Marina del Prat Vermell, es poden corroborar les reflexions anteriorment esmentades sobre la incidència del mercat especulatiu, fins i tot en àrees destinades a habitatge social en barris històricament castigats.

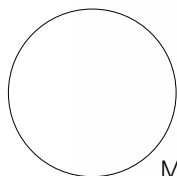
En el primer cas, ja hem detectat uns 104 habitatges en venda, amb un preu aproximat situat entre 5.000 i 6.000 €/m². També hi ha una altra promoció de dimensions similars, de la qual no disposem de dades concretes però que podria tenir característiques semblants, i una promoció d'11 habitatges, amb preus estimats entre 4.000 i 5.000 €/m² (DG-30).

A la Marina del Prat Vermell, la incidència de les promocions de caràcter especulatiu detectades fins ara és també rellevant i preocupant, sobretot si tenim en compte que la MPGM preveu un 52,5 % d'habitatge lliure. Sense cap mecanisme de control sobre els preus, aquest volum d'habitatge podria incorporar-se íntegrament al mercat especulatiu (DG-31).

La presència d'aquest tipus d'operacions posa en perill la permanència de la població resident, ja que contribueix a una pujada generalitzada dels preus de l'habitatge a tot el barri. En aquestes zones, l'impacte de l'habitatge lliure que entra directament al mercat especulatiu és especialment dramàtic, i mostra com, fins i tot a les perifèries, les plusvàlues urbanes es generen per elements com l'accés als espais verds, la proximitat als turons de la ciutat, al mar, o el contacte amb Collserola i Montjuïc. Tots aquests factors actuen com a catalitzadors del mercat immobiliari i són aprofitats per lògiques especulatives. ●

Habitatge de protecció oficial i promocions especulatives

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

● Promocions especulatives

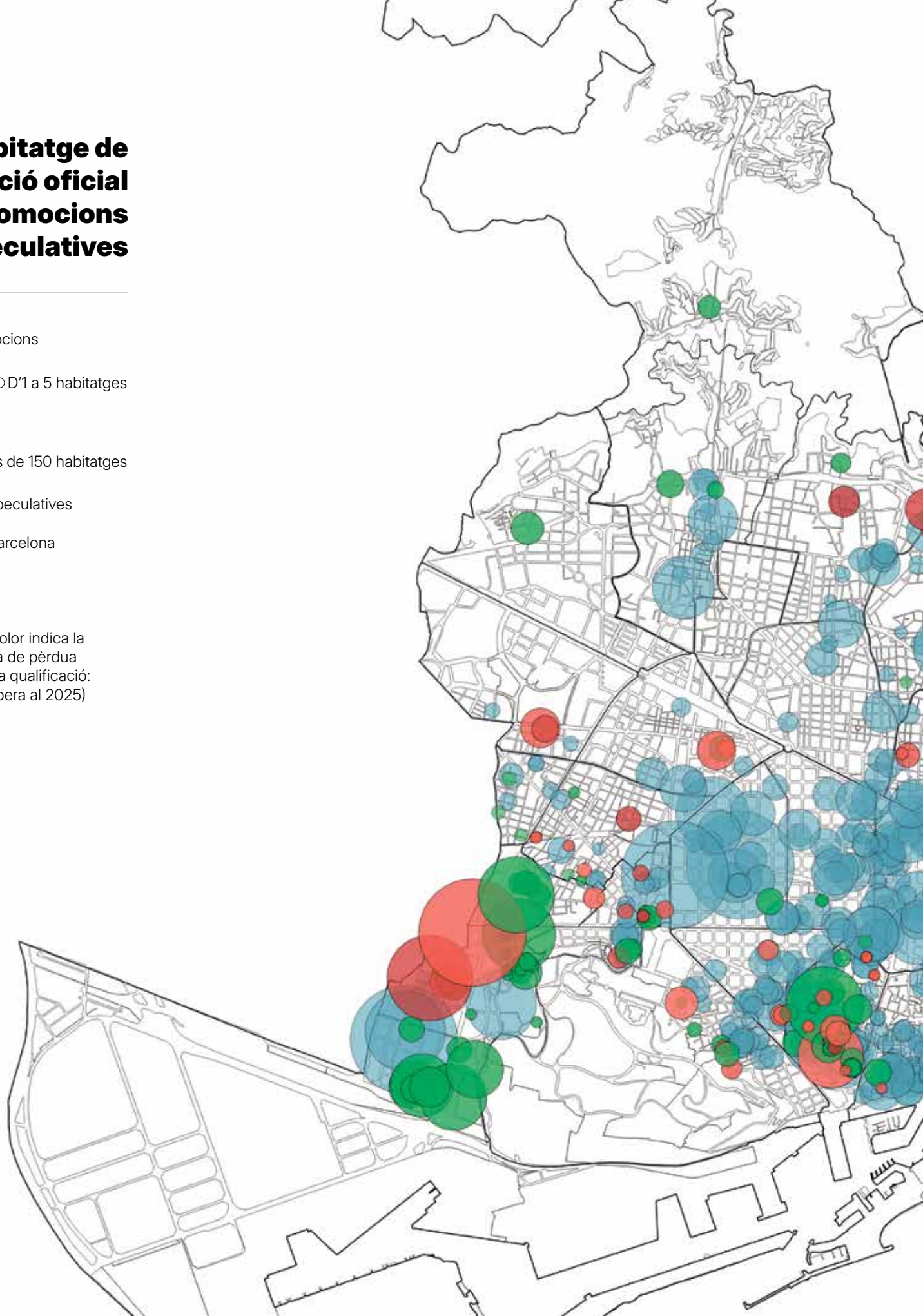
HPO localitzat a Barcelona
dades AHC

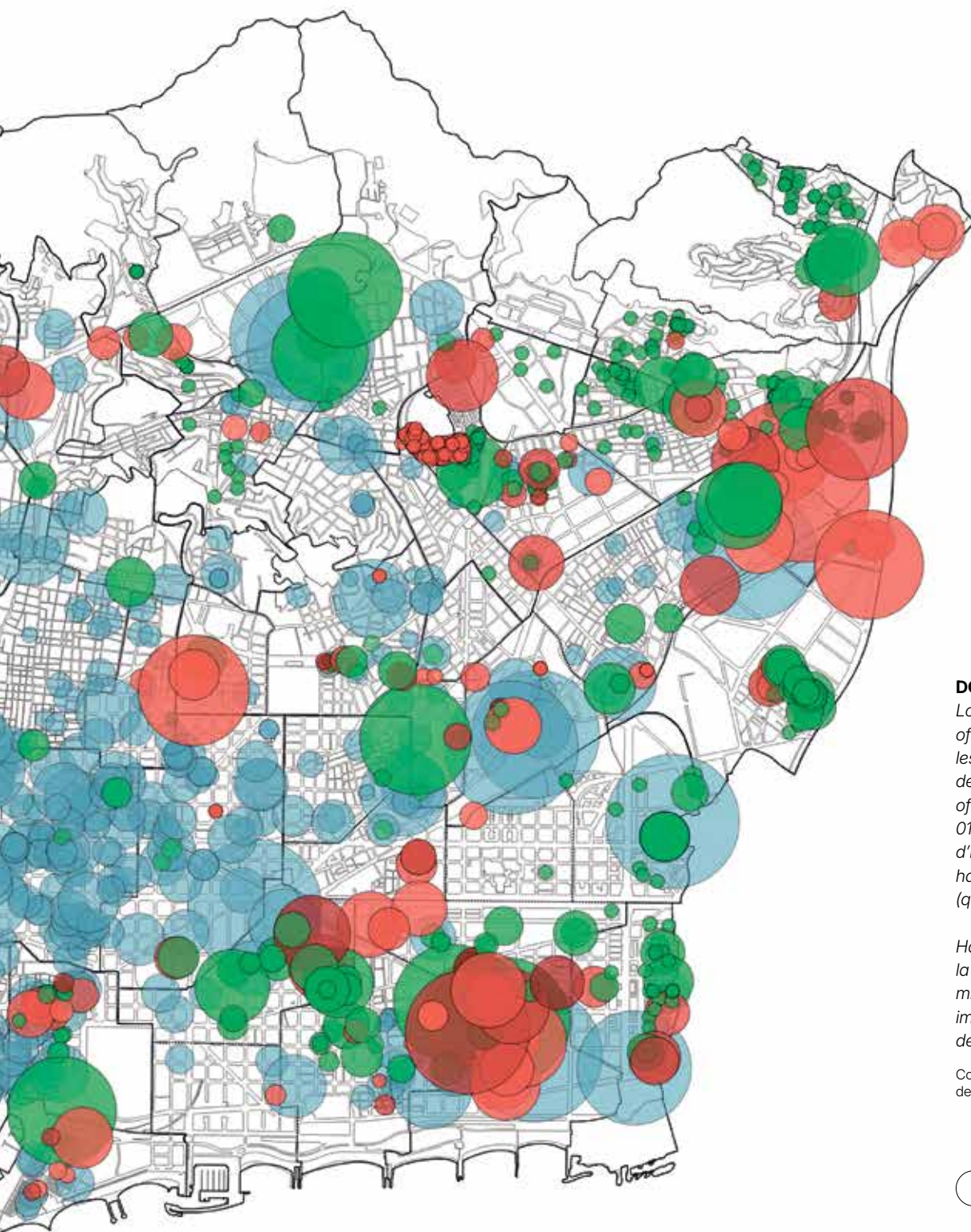
● Permanent

● No permanent

(La intensitat del color indica la
proximitat a la data de pèrdua
de la vigència de la qualificació:
més clar, més propera al 2025)

160





DG-27

Localització dels habitatges de protecció oficial tant públics com privats segons les dades del document "Qualificacions definitives (QD) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024" on s'inclouen les qualificacions d'habitatges preexistents així com els habitatges provinents de tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional).

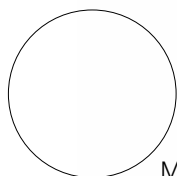
Habitatges especulatius localitzats per la Comissió d'Habitatges de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i de promotores d'habitatge de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Habitatge de protecció oficial, promocions especulatives i sectors de planejament amb HPO

Mida de les promocions



○ D'1 a 5 habitatges

○ Més de 150 habitatges

● Promocions especulatives

HPO localitzat a Barcelona dades AHC

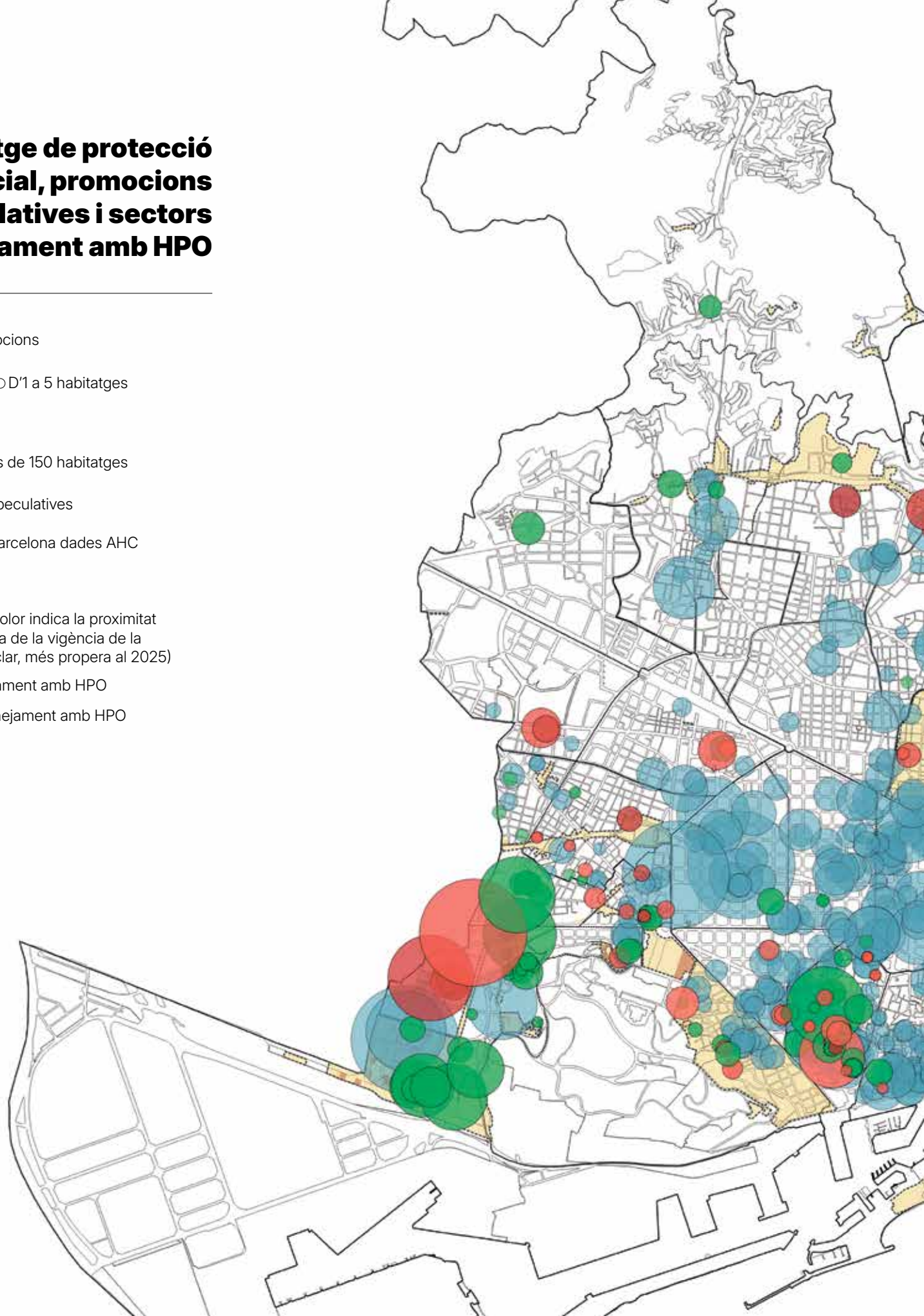
● Permanent

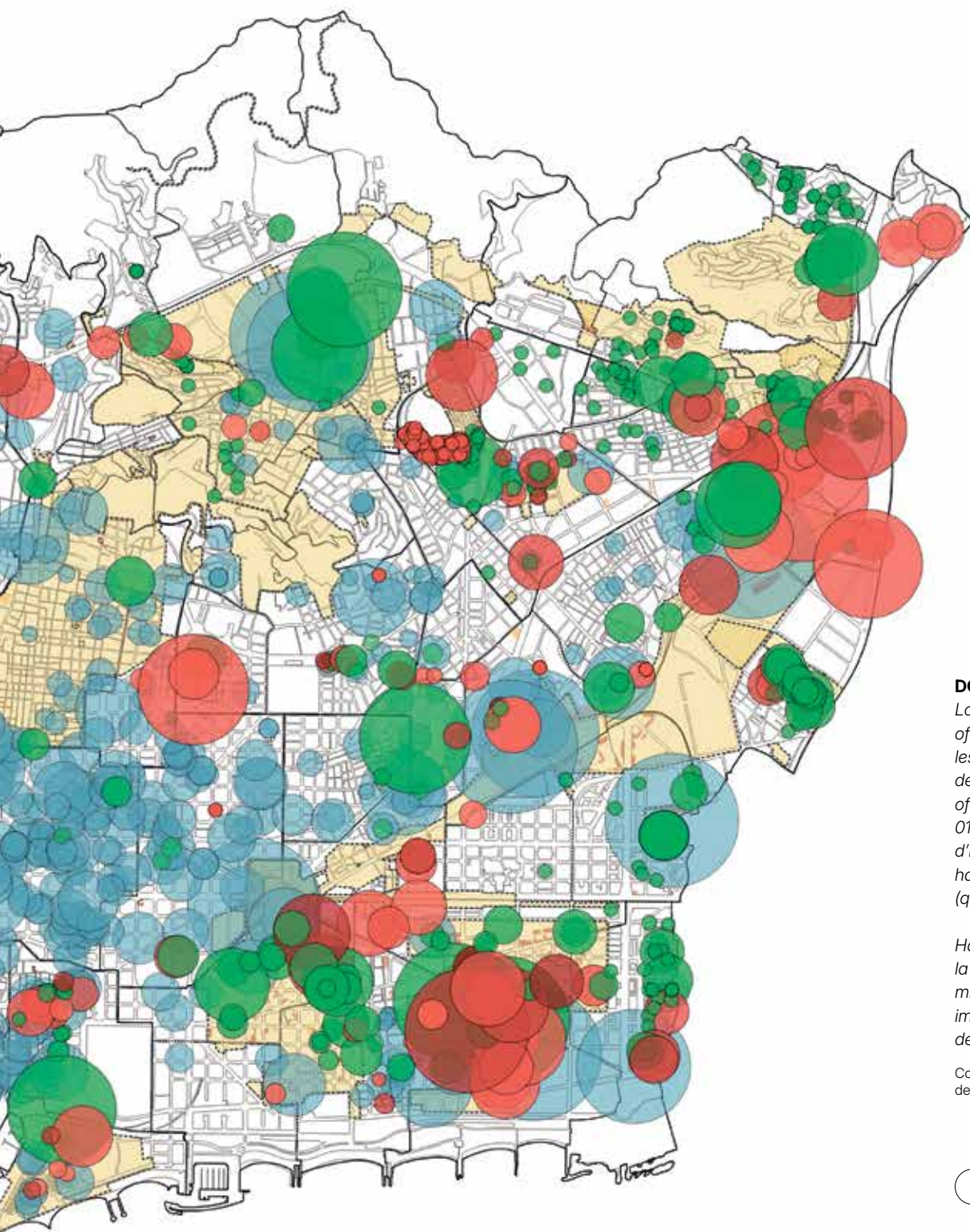
● No permanent

(La intensitat del color indica la proximitat a la data de pèrdua de la vigència de la qualificació: més clar, més propera al 2025)

Sectors de planejament amb HPO

■ Sectors de planejament amb HPO





DG-28

Localització dels habitatges de protecció oficial tant públics com privats segons les dades del document "Qualificacions definitives (QD) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona a 01/01/2024" on s'inclouen les qualificacions d'habitatges preexistents així com els habitatges provinents de tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional).

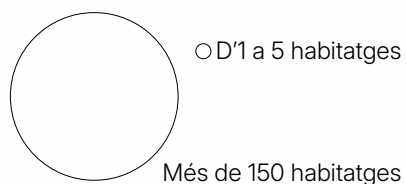
Habitatges especulatius localitzats per la Comissió d'Habitatges de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i de promotores d'habitatge de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Habitatge de protecció oficial previst a Barcelona, promocions especulatives i densitat de població

Mida de les promocions



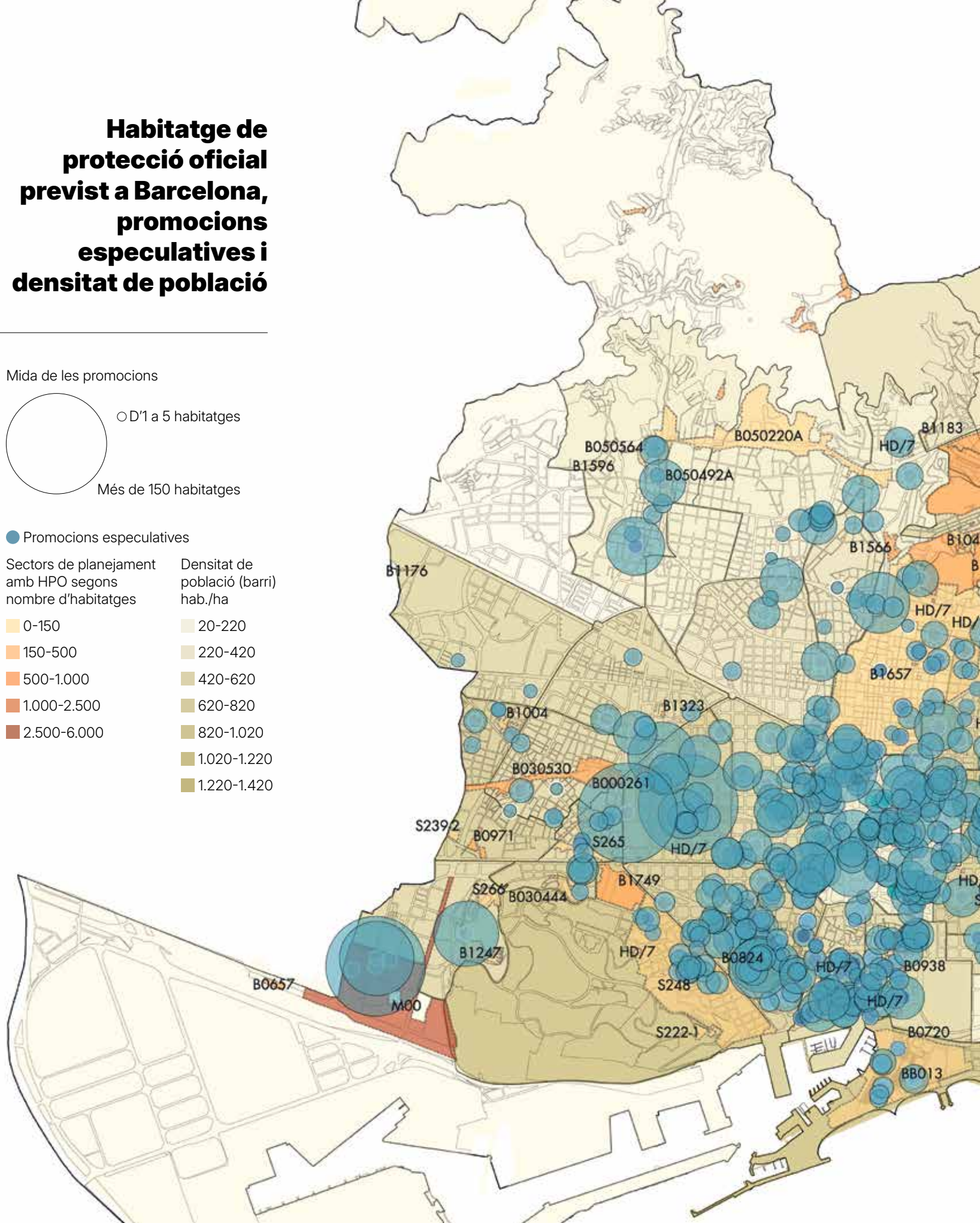
● Promocions especulatives

Sectors de planejament amb HPO segons nombre d'habitatges

- 0-150
- 150-500
- 500-1.000
- 1.000-2.500
- 2.500-6.000

Densitat de població (barri) hab./ha

- 20-220
- 220-420
- 420-620
- 620-820
- 820-1.020
- 1.020-1.220
- 1.220-1.420

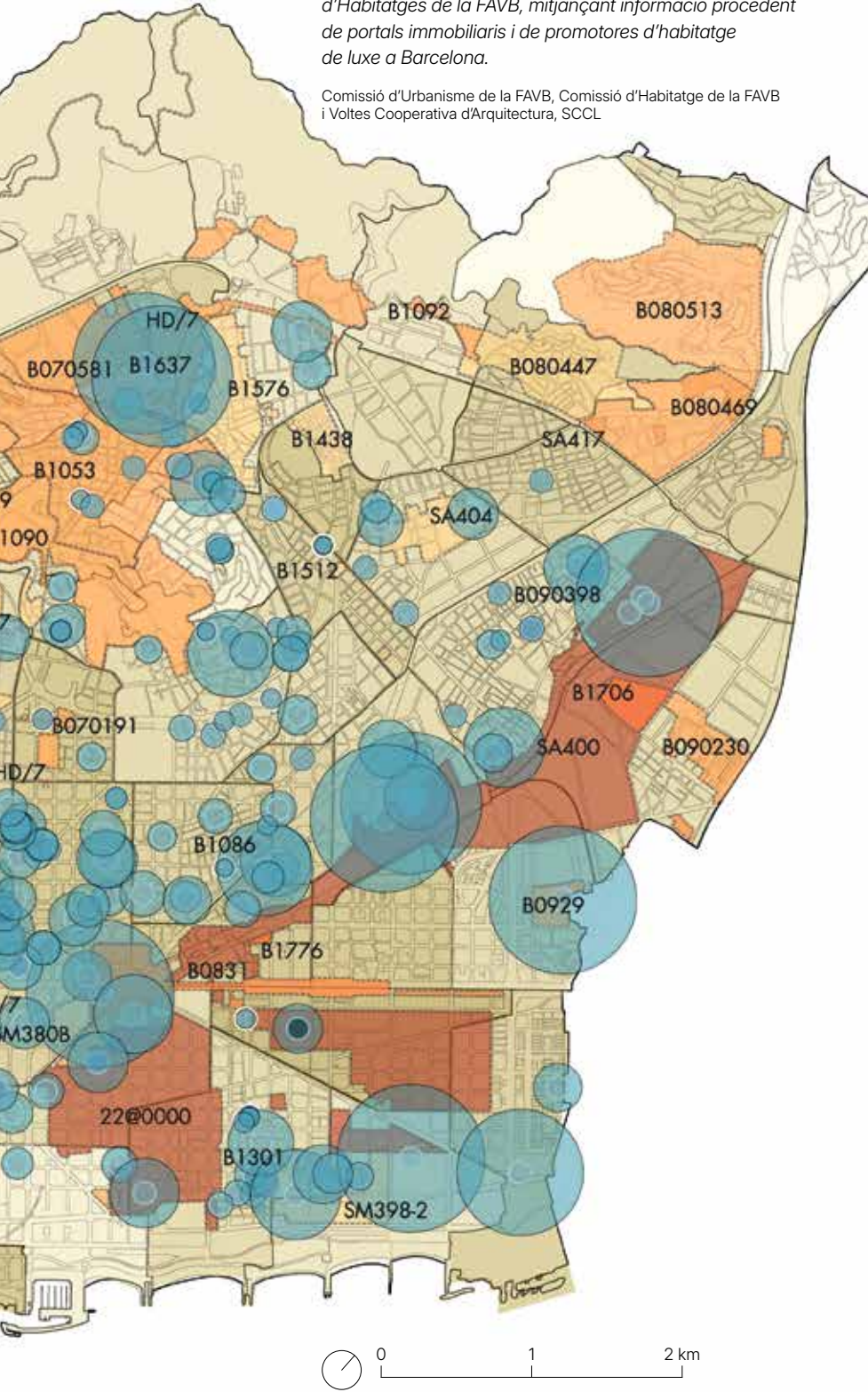


DG-29

Plànol de planejaments pendents d'executar o en execució que incorporen HPO. Realitzat a partir del document de l'AMB: "L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona", 2017 i actualitzat amb dades de les diverses associacions de veïns de Barcelona.

Habitatges especulatius localitzats per la Comissió d'Habitatges de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i de promotores d'habitatge de luxe a Barcelona.

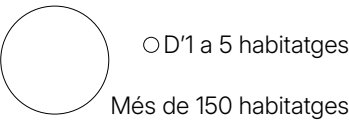
Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL



Codi Pla	Pla Urbanístic	HPO	HPO re.	HD	Total
B0831	MPGM àmbit plaça de les Glòries i entorns	540	0	0	540
B1176	MPGM a l'illa Danubi, Cardenal Reig, Pintor Tapió i Travessera de les Corts i entorns	5	0	0	5
B020012	MPGM àmbit de la plaça de les Glòries - Meridiana sud	139	0	0	139
B050220A	MPGM de la Ronda de Dalt entorns del parc de l'Oreneta i plaça d'Alfonso Comín	20	0	0	20
S222-1	MPGM a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc	0	11	0	11
B1090	MPGM àmbit Tres Turons	0	320	0	320
B0938	MPGM destinació de finques Ciutat Vella a habitatge social	36	0	0	36
S265	MPGM del viari d'Hostafrancs	8	0	0	8
B1049	MPGM Portell	0	40	0	40
SA404	PERI barri de Porta	37	0	0	37
B0657	MPGM c. Motors 2-40	118	0	0	118
B080447	MPGM àmbit barri Roquetes	24	0	0	24
B1004	MPGM Joan de Sada i el seu entorn	35	0	0	35
B1247	MPGM Can Clos i el seu entorn	81	0	0	81
SA417	MPGM illa Via Favència Aiguablava Fenals	122	0	0	122
B0971	MPGM en el àmbit Batlló - Magòria i parcel·les discontinues	133	0	200	333
B1183	MPGM illa Canaan - Ctra. Sant Cugat - Jericó - passeig Vall d'Hebron	7	0	0	7
B1686	MPGM Encarnació	0	0	15	15
M00	MPGM Marina Zona Franca	4.332	507	427	5.266
B1591	MPGM Can Seixanta	35	0	0	35
B070191	MPGM d'àmbit discontinu als entorns dels carrers	0	130	0	130
B080513	MPGM àmbit barri Torre Baró	339	0	0	339
SM39B-2	MPGM al Front Marítim del Poblenou de Barcelona	92	0	0	92
B1768	Pla Especial Urbanístic i de Millora Urbana per a la regulació de l'illa de la Model	0	0	200	200
B0929	MPGM àmbit entre Guipúscoa, Ca n'Oliva, Binéfar i límit terme municipal Sant Adrià de Besòs	398	0	0	398
B1438	MPGM barri Can Peguera	24	0	0	24
B1512	MPGM passatge de Santa Eulàlia	30	0	0	30
SM380B	MPGM per al reajustament de sòls i sostres en l'àmbit de la plaça de les Glòries	76	0	0	76
B1323	MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia Castells	296	0	0	296
B070581	MPGM de la Vall d'Hebron i entorn immediat de la vessant de Collserola	428	0	0	428
B1657	MPGM Millora urbana i ambiental del barri de Gràcia	82	0	0	82
B1596	MPGM Gaspar Cassadó	45	0	0	45
B030444	MPGM entorn del Turó de la Font de la Guatlla	17	0	0	17
B0720	PERI de la Barceloneta	6	0	0	6
B090398	PERI zones remodelació a l'entorn c. Lanzarote i Residència	9	0	0	9
B080469	MPGM ordenació barri Trinitat Nova	302	0	0	302
B1053	MPGM àmbit barri del Carmel	130	234	30	394
BB013	PERI sector oriental centre històric Barceloneta	19	0	0	19
S248	PE del Poble Sec	25	19	0	44
B090230	MPGM remodelació polígon Cases Barates del Bon Pastor	210	0	0	210
B1301	MPGM Joncar - Ramon Turró	20	0	0	20
B1576	MPGM Casc Antic Horta	26	0	0	26
B1566	MPGM barri de Vallcarca	101	0	0	101
S239-2	MPMU Quetzal / Riera Blanca	42	0	40	82
B050564	MPGM Parc Torrent de les Monges	17	0	0	17
B0824	PERI del Raval	54	0	0	54
S266	PERI del barri del Polvorí	18	0	0	18
B1092	Sector Ronda Guineueta Vella (Canyelles)	128	0	34	162
SA400	MPGM sector Sant Andreu Sagrera	4.020	0	2.405	4.705
B1086	MPGM Degà Bahí	51	18	0	69
B030530	MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn	0	106	0	106
B1637	MPGM La Clota reordenació	130	0	0	130
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	41	41
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	125	125
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	12	12
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	110	110
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	35	35
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	8	8
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	92	92
HD/7	MPGM creació del sistema HD/7 2006	0	0	70	70
HD/7	MPGM nous dotacionals 2019	0	0	9	9
HD/7	MPGM nous dotacionals 2017	0	0	100	100
HD/7	MPGM incorporació al sistema HD/7 2006	0	0	47	47
22@0000	MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu	12.014	1.726	2.383	16.123
B1749	MPGM en l'àmbit de la Model i Fira de Barcelona a Sants-Montjuïc i l'Eixample	500	0	0	500
B050492A	MPGM a les vores de la Via Augusta	25	0	0	25
B1706	MPGM Mercedes-Benz	543	0	0	543
B1776	MPGM a l'àmbit delimitat pels barris del Clot i Camp de l'Arpa	514	0	0	514
B000261	MPGM sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella	237	170	36	443

Promocions especulatives als barris de la Clota i de la Marina del Prat Vermell

Mida de les promocions

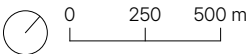
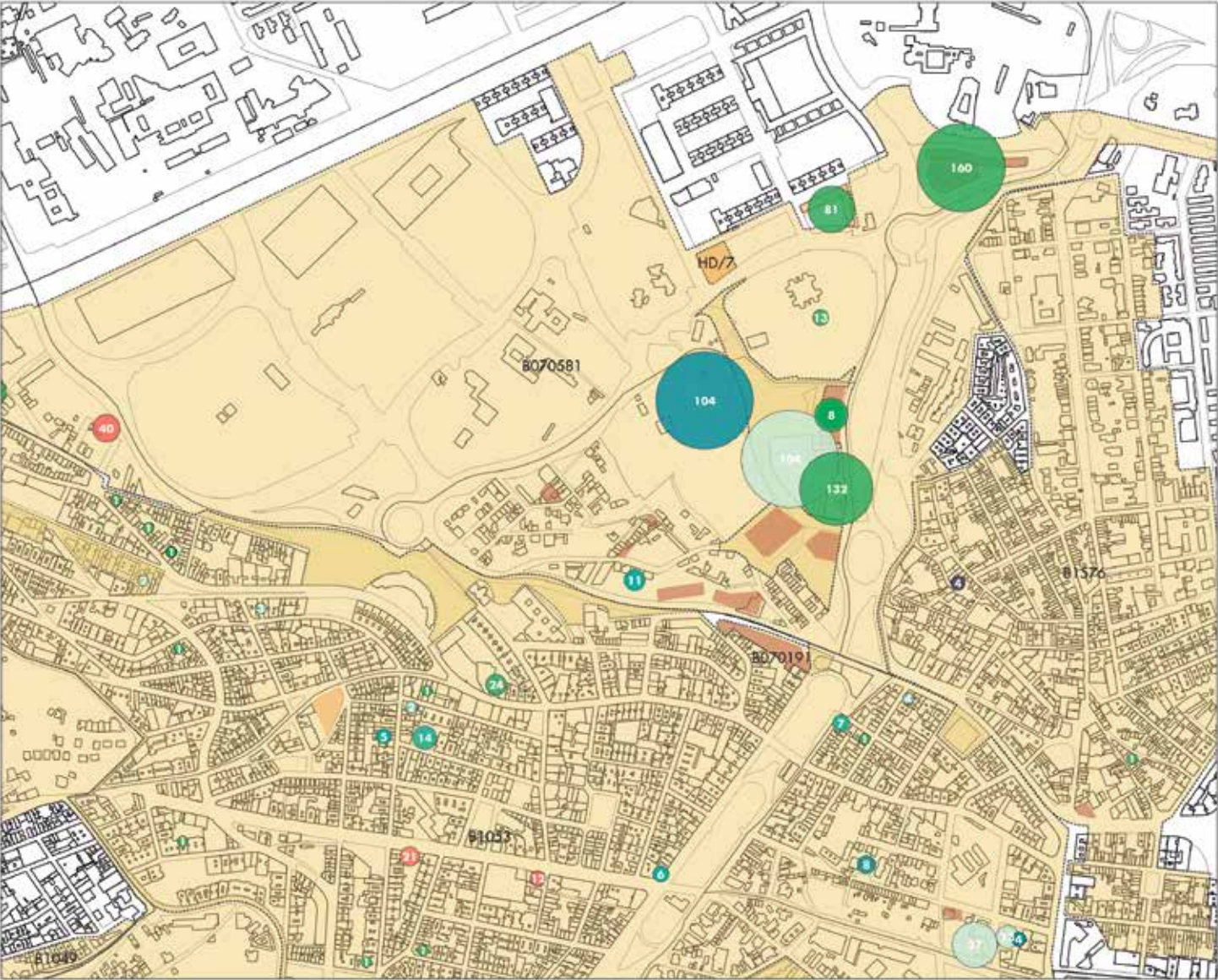


Promocions especulatives €/m²



La Clota

DG-30



HPO localitzat a Barcelona

● Permanent

● No permanent

(La intensitat del color indica la proximitat a la data de pèrdua de la vigència de la qualificació: més clar més propera al 2025)

HPO en QP

■ Sectors de planejament Ajuntament de Barcelona

Qualificació de sòl HPO i HD

■ Sòl qualificat HPO

■ Sòl qualificat habitatge dotacional

Habitatges especulatius localitzats per la Comissió d'Habitatges de la FAVB, mitjançant informació procedent de portals immobiliaris i de promotors d'habitatge de luxe a Barcelona.

Comissió d'Urbanisme de la FAVB, Comissió d'Habitatge de la FAVB i Voltes Cooperativa d'Arquitectura, SCCL

La Marina del Prat Vermell

DG-31



4.6

Diagnòstic des del moviment veïnal

Aquest estudi fa possible sintetitzar en 12 punts clau el diagnòstic del problema de l'habitatge segons la perspectiva del moviment veïnal:

1. LA CRISI DE L'HABITATGE ÉS UN FENOMEN COMPLEX

Depèn de molts factors (econòmics, polítics, jurídics) que poden acumular-se en les grans ciutats o distribuir-se de manera territorial en funció de múltiples causes, algunes de les quals, producte de polítiques errònies que han desembocat en grans pèrdues i fracassos històrics. Tot i això, el lideratge de la crisi de l'habitatge s'ha construït sempre a partir de les grans ciutats.

2. LES ADMINISTRACIONS ENCARA NO TENEN UN DIAGNÒSTIC

Ho demostra la gran varietat de predicadors del mercat lliure i d'anàlisis estadístiques per encàrrec de sectors econòmics interessats, que omplen els noticiaris sobre la crisi de l'habitatge amb l'objectiu d'ocultar les veritables raons de la crisi. L'estat lamentable de l'estadística i el monopoli de la informació que tenen els portals privats impulsa la necessitat de crear una base de dades pública i un portal d'ofertes d'habitatge com fa la France Travail Immobiliare.

3. EL CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ NO N'HA ESTAT LA CAUSA

A Catalunya, el creixement de la població s'ha concentrat en sectors geogràfics allunyats de l'origen de la crisi i en ciutats secundàries amb desenvolupaments urbanístics en marxa. A Barcelona, la

població no ha crescut exponencialment, sinó que amb els 1.686.208 habitants de gener del 2024 o els 1.732.066 del 2025, encara no ha aconseguit recuperar la població d'1.906.998 habitants del 1979.

4. EL CREIXEMENT DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES HA SUPERAT EL DE LA POBLACIÓ

Durant aquests 45 anys, no només s'ha mantingut el nombre d'habitatges sinó que, entre el 1981 i el 2020 es van construir a Barcelona 108.570 habitatges nous, sense que baixés el preu, és a dir que, en definitiva, la construcció d'habitatges va ser superior al creixement de la població, tot i les variacions en la composició dels nuclis familiars.

5. S'HA SEGRESTAT L'ÚS DE L'HABITATGE

El desequilibri entre oferta i demanda té l'origen en la pèrdua de l'ús de l'habitatge habitual. Barcelona té registrats 785.757 habitatges al cadastre municipal del 2021. En canvi, aquell mateix any el cens d'habitatges principals donava la xifra de només 671.178 de destinats a l'ús residencial de persones físiques. És en aquesta diferència de 114.579 habitatges sense ús habitual —el 17 % del parc—, on resideix la primera gran explicació. Podem afirmar que són habitatges buits, ja que han perdut l'ús residencial i s'han destinat a activitats econòmiques, habitatges en fase de comercialització, activitats turístiques, segones residències o lloguers de temporada.

6. L'HABITATGE CONVERTIT EN UN VALOR D'INVERSIÓ

La política financera de reducció dels tipus d'interès ha convertit l'habitatge en un valor d'inversió i en un objecte d'especulació per un sector immobiliari que arriba a rendiments de beneficis del 16,7 % per operacions, publicat per l'ITeC, o el 20 % anual publicat per fons d'inversió immobiliaris. Aquests percentatges se situen molt lluny de qualsevol "benefici raonable" i superen en molt els resultats de sectors econòmics tradicionals, com el bancari o l'industrial i atreuen capitals no productius i extractors de plusvàlues.

7. ELS PRIVILEGIS FISCALS

Els privilegis fiscals de determinades societats constitueixen una competència deslleial respecte a les empreses tradicionals i fomenten l'especulació. SOCIMI: societats cotitzades d'inversió immobiliàries; EDAV: entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges; SICAV: societats d'inversió de capital variable o les extintes Golden Visa, la influència de les quals trigarem dècades a veure desaparèixer.

8. EXTRACCIÓ DE PLUSVÀLUES URBANES

L'extracció de plusvàlues urbanes es practica a través de l'especulació. Els usos turístics, els lloguers de temporada, el lloguer per habitacions o la venda d'habitatges de "luxe" als mercats internacionals són formes de mercantilització i d'extracció de plusvàlues de valors que són col·lectius de la ciutat, la centralitat, el patrimoni i les inversions públiques. Tot condueix cap a unes pràctiques monopolístiques que s'evidencien en la sobrevaloració de l'oferta, un 40 % per sobre del preu real.

9. LA PÈRDUA DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Les polítiques hereves del franquisme no van ser corregides durant la Transició, i les administracions van continuar una política de construcció d'HPO en règim de propietat amb un termini de desclasificació a partir del qual passa progressivament al mercat lliure. D'aquesta manera, desapareix un potencial parc d'HPO que podria haver competit amb el parc del mercat lliure.

10. NO S'HA CONSTRUÏT UN PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Tot i les nefastes polítiques d'habitatge heretades, entre el 2016 i el 2024 les inversions en matèria d'habitatge no van representar més que un 0,2 % del PIB anual de la ciutat. És evident que les administracions no tenen capacitat d'inversió si no s'alliberen les polítiques de contenció del deute públic i es permet l'endeutament dels ajuntaments en aquesta matèria. Les institucions actuals no estan demostrant tenir capacitat de mantenir ni gestionar

un parc públic d'habitatge com a una infraestructura amb nivells d'excel·lència.

11. LA INEFICÀCIA DE LES ADMINISTRACIONS

La capacitat d'inversió, d'inspecció, de sanció i de prestació de solucions per atendre l'emergència de l'habitatge de les ciutats està totalment limitada per la Llei Montoro 2/2012 d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera de les administracions públiques. En ciutats com Barcelona, el pressupost destinat al manteniment, els serveis i les inversions no sobrepassa el 3,5 % del PIB que anualment genera el conjunt de la ciutat.

12. EL FULL DE RUTA DE LA CIUTAT ESTÀ ESCRIT PELS PODERS ECONÒMICS GLOBALS

Fent una comparativa entre la distribució de l'habitatge protegit a la ciutat i les operacions especulatives, es fa evident un mecanisme de segregació geogràfica entre rics i pobres. Un esquema especulatiu radial i policèntric, que implica la pràctica de la gentrificació, és a dir, el buidatge del centre de la ciutat, la seva venda al mercat internacional i l'expulsió de la població cap a les següents corones urbanes, que, al seu torn, ara ja es traslladen cap a altres ciutats pròximes a l'AMB i a la regió metropolitana, amb la qual cosa es vulnera el dret de viure a la ciutat. ●

169

4.7 Les solucions

Ja fa 17 anys des de l'esclat de la crisi immobiliària del 2008, i des d'aleshores, han anat apareixent diverses anàlisis i múltiples receptes al problema de l'habitatge des de diversos punts de vista i interessos, incloent-hi naturalment els econòmics. Són de domini públic els encàrrecs duts a terme per aquests sectors econòmics a diverses universitats del país, per tal

d'obtenir una resposta favorable als seus interessos, que es pot resumir en: "La població ha crescut amb sectors procedents de la immigració que no poden fer front als preus del mercat, s'ha incrementat la demanda, ha caigut l'oferta i, per tant, cal construir habitatge massivament i per últim cal posar-ho fàcil a la promoció privada, incrementant el sòl urbanitzable, densificant i alleugerint els tràmits administratius".

Ja hem demostrat que, al terme municipal de Barcelona, la població està estancada des de fa molts anys i que, en canvi, l'estoc d'habitatge construït no ha deixat d'augmentar. Per tant, la solució no està en la construcció massiva —si més no, en primer terme—, sinó en la recuperació de l'habitatge que ha perdut el seu ús de primera residència i la contenció dels desnonaments com a sistema que alimenta constantment la demanda d'habitatge més assequible. No és la primera vegada que la FAVB es manifesta en aquesta direcció; va emetre un conjunt de solucions expressades en la *Declaració de Barcelona*,¹⁷⁵ document on es denunciava la crua i clara incidència de l'especulació i la gentrificació en les grans ciutats i on us animem a consultar les solucions proposades des dels diversos àmbits, administratius, jurídics, fiscals i urbanístics.

Tot i l'aprovació de la nova Llei pel dret a l'habitatge del 2023 d'àmbit estatal i el lliurament de la *Declaració de Barcelona* al secretari d'Estat de l'Habitatge el 17 d'abril del 2024, la percepció general és que la situació del mercat de l'habitatge no ha canviat gaire i continua estant segrestat per l'especulació. Per aquest motiu, volem fer menció especial als capítols de solucions aportades per Javier Burón¹⁷⁶ i per Jaime Palomera¹⁷⁷ en els respectius llibres recentment publicats i que se situen en una línia similar a la defensada per la FAVB en aquest "SOS habitatge: anàlisi de la situació de l'habitatge a Barcelona des del moviment veïnal".

4.7.1 FOMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Les administracions han arribat a una certa unanimitat pel que fa a la definició d'habitatge assequible, un concepte prou ampli perquè formi part de

la solució, que engloba tant l'habitatge de promoció pública directa com les promocions privades d'HPO i les de l'estatut cooperatiu de l'habitatge. Aquest conjunt d'inversions en habitatge assequible necessiten concretar dos aspectes fonamentals: pressupost i sòl qualificat per un planejament urbanístic amb reserves d'HPO.

Pel que fa al pressupost d'inversions, cal superar amb escreix la despesa actual del 0,2 % del PIB de la ciutat de Barcelona, i passar al 2 % del PIB en inversions, per trencar les limitacions de l'endeutament, tal com es va expressar a la trobada del 27 de maig de 2025 amb els comissionats europeus, representants de sindicats i organitzacions socials, la UGT, CCOO, el Sindicat de Llogateres i la Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona.

Altrament, l'Ajuntament de Barcelona també té capacitat de destinar a habitatge altres partides pressupostàries, com ara l'impost de béns immobles, incrementat fa poc, o la taxa turística, que hauria de deixar de servir per fomentar encara més el turisme, per passar a contribuir en la solució a un dels greus problemes generats pel mateix turisme. També és indispensable un replantejament de l'impost de plusvàlues que només grava el sòl, però no els immobles, i això sense considerar les inversions públiques dutes a terme.

El marc urbanístic vigent a Barcelona és el Pla General Metropolità del 1976, un pla redactat des d'un model de ciutat totalment allunyat de les necessitats actuals. Les innombrables modificacions dutes a terme en 50 anys donen fe d'estar en vies d'esgotament i de la necessitat d'una actualització o renovació del PGM. En aquest sentit, la iniciativa portada a terme per l'àrea metropolitana amb la redacció del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) dona certa esperança, tot i que aquest pla no ha passat de ser una simple declaració d'intencions, ja que l'aprovació definitiva encara no ha estat possible i, per tant, les seves línies estratègiques no garanteixen necessàriament la substitució del PGM actual pels planejaments parcials dels plans urbanístics d'ordenació municipal (POUM) de cada municipi.

En les alegacions presentades per la FAVB al PDUM,¹⁷⁸ a més dels reptes climàtics i de la mobilitat metropolitana, es recordava que el PDUM no més garanteix el 7,5 % d'habitatge assequible —tot i establir dins l'eix de cohesió social l'estratègia de dotar d'habitatge assequible—, ja que la resta d'estratègies se supediten a diverses administracions i accions. I tot considerant que la Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge estableix l'objectiu d'arribar a un 15 % d'habitatges destinats a polítiques socials en un termini de 20 anys i la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda estableix un objectiu del 20 % en 20 anys.

Cal tenir present, a més, que no queda clar si en aquests percentatges es té en compte la desqualificació futura dels habitatges públics sotmesos a règim de qualificació d'habitatge finit (un 36 % dels actuals). Ni a la memòria ni a la normativa es plantejen solucions que puguin fer front a l'especulació ni a la gentrificació i la turistificació, i els grans desenvolupaments es generen a les àrees de centralitat que es troben als afores de la ciutat de Barcelona; es renuncia a recuperar la ciutat per als habitants que no poden fer front a un habitatge inassequible. L'estratègia de dotar d'habitatge assequible es resigna a no aplicar un percentatge mínim d'habitatge accessible en sòl consolidat, i això permet una fórmula flexible que no garanteix que se'n produeixi.

Les alegacions de la FAVB reclamaven, entre altres qüestions, que l'objectiu a assolir pel que fa a l'habitatge assequible mitjançant les estratègies pròpies del present PDUM havia de ser com a mínim del 30 %; també, fer extensible a tota l'AMB l'aplicació de la MPGM del 30 % en la ciutat consolidada, tot i la conveniència d'assolir el 50 %. El PDUM hauria d'establir un observatori econòmic de les plusvàlues que unifiqui criteris d'intervenció i avaluació a l'AMB perquè aquestes vagin a les zones vulnerables, per ser fidel al principi de l'urbanisme de la redistribució de la riquesa i el manteniment de la cohesió social.

El PDUM reconeix l'existència d'infrahabitatge i barraquisme a la memòria social, però no proposa cap actuació específica. L'única diagnosi sobre vulnerabilitat lligada a l'habitatge que acompanya el

PDUM és el pla de diagnosi de vulnerabilitat social dels teixits urbans, on el barraquisme no està censat. Cal que el PDUM estudiï i abordi el fenomen de l'infrahabitatge, el barraquisme i el sensellarisme.

L'aprovació, el 22 d'octubre del 2024, del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSC)¹⁷⁹ per part de la Generalitat, amb l'objectiu de desenvolupar la solidaritat urbana prevista a la Llei pel dret a l'habitatge i la missió de crear un parc d'habitatge assequible del 15 % en un termini de 20 anys era un mandat de la Llei del 2007, replantejat amb 17 anys de retard i sense cap reglament d'aplicació ni cap compromís pressupostari.

Per desenvolupar el PTSC, els municipis hauran de presentar plans locals d'habitatge a la Generalitat, establerts per períodes quinquennals. Es poden establir processos de col·laboració amb el Govern català dins dels marcs de possibilitats que aquest govern ofereixi, i és imprescindible elaborar un pla local o supramunicipal durant el primer quinquenni, a partir de l'1 de gener del 2025. En conseqüència, serà absolutament necessària l'existència d'una taula local de seguiment dels nous plans locals amb la participació de les entitats representatives de cada ciutat i, en definitiva, el pla sectorial no serà res sense la implementació d'un pressupost d'inversions, el fons de solidaritat urbana aprovat i programat per la Generalitat i el desenvolupament del reglament d'aplicació de la llei.

En l'àmbit estrictament del municipi de Barcelona, encara és vigent el marc urbanístic del Pla General Metropolità del 1976, un planejament redactat des d'un model de ciutat que no és l'actual, modificat enèsimes vegades i totalment obsolet. El gran repte és com poder complir amb les determinacions de la Llei d'urbanisme de Catalunya: "Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del nivell de renda",¹⁸⁰ una prerrogativa molt diferent de la realitat actual, on la manca d'intervenció de les administracions públiques ha deixat un guió escrit pels poder

econòmics basat en la gentrificació del centre de la ciutat i l'expulsió dels residents a la perifèria, on estan situades les poques promocions d'habitatge protegit. Estem, doncs, davant la segregació territorial dels ciutadans per raó del nivell de renda.

Per acabar, vista la incapacitat manifesta de les administracions públiques en donar resposta al volum de demanda d'habitatge protegit, tot i delegar a la iniciativa privada o les cooperatives, la pregunta és: no seria convenient contenir l'alimentació constant d'aquesta demanda d'HPO aturant els desnonaments i controlant l'especulació practicada per múltiples societats? De moment, no hi ha cap pla de contenció governamental en aquesta direcció, ni recursos d'emergència com ho van ser les moratòries dels desnonaments durant la pandèmia, del 2019 al 2024.

Mesures per al foment de l'habitatge assequible

- **Abandonar els criteris de Maastricht** pel que fa a les limitacions del deute de les administracions en la inversió pública en habitatges socials i assequibles.
- **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 dels 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 en l'àmbit 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.
- **Recuperació dels 77.000 M€** del rescat bancari, via impositiva a les entitats financeres per destinar-lo a habitatge social i assequible.
- **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 publicoprivades puguin optar a ajudes que en aquest moment estan vetades.

- **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** d'emergència, destinat a les situacions d'urgència i d'extrema vulnerabilitat, per sistemes de contenidors marins o construcció industrialitzada. Com a sistema excepcional, la promoció dels HPP i dels habitatges d'emergència (a Madrid, les *viviendas de interés social*, VIS; a Barcelona, els allotjaments de proximitat provisionals, APROP) s'han de planejar de manera que eviti la creació de guetos ni grans concentracions. S'ha d'apostar per la barreja d'habitatges de diferent *standing*.
- **Modificació del PGM per destinar el 50 %** d'HPO tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en les noves construccions o grans rehabilitacions en la ciutat consolidada.
- **Ampliar els recursos d'un parc d'habitatge** assequible a altres sistemes com la compra directa per tanteig 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 del parc de l'habitatge:** assolir una taxa del 3 % anual en la rehabilitació dels edificis. Avançar cap a programes coordinats entre les tres administracions d'incentius a la rehabilitació en accessibilitat, millora estructural, energètica i de desamiantat. Regular l'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 les àrees de regeneració urbana preferents als barris i avaluar i programar el cost de les inversions públiques necessàries.
- **Reduir els 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 propietat.

- **Impulsar la cooperació publicoprivada** en la creació d'empreses d'abast mixtes, com és el cas d'Habitatge Metròpolis Barcelona, el nou operador metropolità d'habitatge de lloguer assequible, impulsat per l'AMB i l'Ajuntament de Barcelona.

- **Modificació de l'aplicació de l'impost** de societats, amb l'objectiu de no penalitzar les empreses i cooperatives sense ànim de lucre dedicades a l'habitatge assequible.

- **Abaixar 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 a les empreses i cooperatives dedicades a l'habitatge assequible de lloguer. Reducció al 4 % per les promocions de protecció oficial destinades al lloguer.

- **Constitució d'un sistema nacional** de l'habitatge, empresa de capital majoritàriament públic, encaminada als diversos nivells de foment, construcció i manteniment del parc d'habitatge públic i la gestió de l'HPO privat i aquell sense ànim de lucre.

4.7.2 COMBATRE L'ESPECULACIÓ

Per contenir l'especulació i incrementar l'habitatge assequible, Barcelona només disposa d'un 2 % de parc d'habitatge assequible que pugui competir en preus amb el mercat privat i, per tant, pugui considerar-se apartat de l'especulació. L'altra cara de la moneda és que estem abandonant el 80 % dels habitatges privats en mans de l'especulació. Catalunya disposa dels instruments de planejament previstos en la Llei d'urbanisme que qualifiquen les reserves de sòl d'habitatge assequible, i això contribueix a la contenció del preu del sòl i a alimentar el Pla pel Dret a l'Habitatge municipal, per generar el futur parc d'habitatge protegit.

Barcelona disposa també, 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. Aquesta única norma urbanística està dissenyada per obtenir un retorn de les plusvàlues generades per l'especulació, abaixar el valor del sòl i generar habitatge protegit. Només queden el sistema de fiscalitat municipal, els impostos de la plusvàlua sobre el sòl i l'impost dels béns 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)¹⁸¹ que ha aturat nominalment la concessió de noves llicències d'establiments hotelers, d'apartaments turístics, d'habitatges d'ús turístic i residències col·lectives docents d'allotjament temporal al centre de la ciutat i les redistribueix a la perifèria amb una política de decreixement per àrees, per corregir un dels efectes del monocultiu en l'activitat econòmica i objecte de pèrdua constant d'habitatge habitual en perjudici del parc de lloguer.

En canvi, no existeix encara cap regulació del mercat de lloguer temporal, el lloguer per habitacions ni del mercat de la propietat, on continuen vigents les desgravacions fiscals de l'habitatge de propietat, penalitzant el lloguer, així com les reformes legislatives dutes a terme a partir del 2008, amb privilegis fiscals per incentivar les inversions al mercat immobiliari.

Mesures 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, i establir instruments per obtenir un retorn dels beneficis de les operacions immobiliàries aconseguits per les millores públiques a la ciutat consolidada.

- **Incrementar a un 15 % (ara, el 10 %)** les cessions obligatòries als ajuntaments de l'aprofitament urbanístic, i apujar-les al 20 % en determinades situacions en mercats tensats.

- **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, el Ministeri de Defensa o el Ministeri de Foment.

- **Prohibició a les administracions públiques** de la venda de sòl públic i d'immobles, a excepció de casos excepcionals ben definits. Es tracta de tallar la privatització de béns públics i la pèrdua de capital públic.

- **Cessió per al 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 monetització** de les cessions del patrimoni públic, llevat de casos excepcionals.

- **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, etc. La suma d'instruments que graven l'activitat immobiliària (en el sentit més ampli del terme) converteix els ajuntaments en agents objectivament interessats en el creixement de la construcció i en l'elevació dels preus del sòl i dels béns immobles i, per tant, en un agent més de l'especulació. A mitjà/llarg termini hauria d'augmentar la importància de la participació en l'IRPF dels ingressos municipals.

- **Eliminació dels privilegis fiscals** que promociónen el mercat de l'habitatge de propietat rendista i de les societats d'inversió SOCIMI, SICAV i EDAV.

- **Prohibició de la compravenda immobiliària** a operadors nacionals i internacionals que no siguin destinats a la residència habitual.

- **Desenvolupament de plans especials** per a la definició de reserves d'HPP en les àrees funcionals i les àrees de renovació urbana en la ciutat consolidada.

- **Destinar a lloguer com a mínim el 50 %** de les reserves de sòl. Perquè sigui possible promocionar-les, cal establir algun quadre d'incentius al promotor.

- **Augmentar al 50 % les reserves d'habitatge** protegit en les actuacions en sòl urbà no consolidat i en sòls urbanitzables.

- **Augmentar al 50 % l'habitatge protegit** en les actuacions en sòl urbà consolidat en obres de nova planta i grans rehabilitacions.

- **Eliminació dels habitatges d'ús turístic**, que produeixen conflictes de convivència, redueixen l'oferta d'habitatge habitual i distorsionen el mercat del lloguer.

- **Eliminació del lloguer de temporada**, per passar a integrar-lo en el mercat de lloguer regulat.

- **Regulació del lloguer per habitacions**, pel que fa al preu i l'habitabilitat.

- **Constitució d'un registre públic d'habitatge buit**, de cara al compliment de la Llei pel dret a l'habitatge, les inspeccions i l'aplicació de sancions.

- **Constitució d'un registre públic d'ofertes**, de cara al compliment amb la transparència de la informació, el cost, l'emplaçament exacte i les condicions, així com la seva veracitat.

4.7.3 NECESSITAT D'UN SISTEMA NACIONAL D'HABITATGE

Les institucions que actualment construeixen i gestionen l'habitatge públic a Barcelona, l'IMHAB (Ajuntament) i l'INCASÒL (Generalitat), amb polítiques aplicades a través del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, són empreses que històricament han estat dedicades a la construcció d'habitatge de protecció oficial de propietat amb un termini de caducitat, i que, un cop posat a la venda, permetia desentendre's de la seva tasca de manteniment i administració. Un parc d'HPO que actualment no passa del 2 % del parc d'habitatge existent, un total de 15.956 habitatges (venda: 6.123; lloguer: 7.218; venda-lloguer: 2.615), dels quals, però, els que ara disposen d'una qualificació permanent HPO són només 8.282.

Les urgències actuals per a la construcció del 15 % de parc destinat a polítiques socials que ordenava la Llei pel dret a l'habitatge del 2007¹⁸² en un termini de 20 anys i el 20 % de parc en el mateix termini que ara fixa la nova Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023¹⁸³ impliquen la necessitat de reforçar una estructura vertebradora que pugui assumir amb eficàcia aquesta tasca de promoció, manteniment i administració d'un parc públic fona-

mentalment de lloguer, previst al planejament del 2016 en 14.886 habitatges —dels quals s'ha construït només una petita part. Es tracta d'una eficàcia i una responsabilitat que, si més no, ja han estat qüestionades pels mateixos usuaris del parc públic i pels sindicats de l'habitatge, en més d'una promoció de la ciutat.

A prop del tancament d'aquesta edició, el 12 d'abril del 2025 el diari *Ara* publicava un dossier anomenat "Pisos buits, goteres i conflictes: el repte de gestionar l'habitatge públic",¹⁸⁴ on es posaven en evidència les dificultats de l'IMHAB en la gestió del seu propi parc d'habitatges públics, ja sigui en dret de superfície o en lloguer. En el mateix dossier "Estat del parc públic d'habitatge a Barcelona: això és el que hem trobat"¹⁸⁵ es feia referència als 23 casos de deficiències en el manteniment i la gestió del parc.

Vistes les enormes dificultats que tenen les administracions públiques per posar-se a treballar en aquesta feina cada cop més titànica, han hagut de recórrer, tal com preveuen les lleis, a altres fonts d'obtenció d'habitatge públic, com la compra al mercat secundari (incloses altres institucions de l'Estat) i el tanteig i retracte sobre les compravendes, que ja ha donat els primers resultats el 2024 a Barcelona, amb 21 finques i 291 habitatges adquirits que passen a integrar-se al parc d'habitatge assequible.¹⁸⁶

També s'ha hagut de recórrer a la implicació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatge social HPO per diverses modalitats: 1) per planejament en els nous desenvolupaments urbanístics qualificats de reserva d'HPO a preu taxat, i 2) en aplicació de la MPGM del 30 % d'HPO en la ciutat consolidada que ha afectat les obres de nova planta i de gran rehabilitació. D'aquesta font de producció d'HPO en l'àmbit privat, tot i haver-hi una qualificació HPO, que implica la intervenció de la Generalitat en els processos de publicitat i adjudicació, es desconeix amb quina eficàcia s'han fiscalitzat les adjudicacions i quines inspeccions s'han portat a terme.

Tanmateix, s'ha hagut d'habilitar una nova categoria, l'habitatge assequible incentivat, per permetre una definició més àmplia, és a dir, no necessà-

riament subjecta al règim de l'HPO, per definir les operacions de captació d'habitatge en el mercat secundari, dret de superfície a 75 anys a les entitats sense ànim de lucre com les cooperatives perquè exerceixin la construcció d'habitatge a baix preu. Entre altres fórmules que persisteixen hi ha, per exemple, la cessió de sòl públic per a la construcció de promocions de les cooperatives i entitats sense ànim de lucre, que també tenen una definició àmplia d'habitatge assequible, reconeguda a la Ley por el Derecho a la Vivienda del 2023.

La diversitat d'operadors públics i privats, la diversitat en la qualificació de l'habitatge assequible i la necessitat de centralitzar pressupostos de les tres administracions públiques, ajuntaments, comunitats autònomes i de l'Estat, evidència també la necessitat de la construcció d'un sistema nacional de l'habitatge (SNH), tal com es va instituir l'any 1986 amb la creació del Sistema Nacional de Salut (SNS),¹⁸⁷ agrupant el conjunt de polítiques financeres de l'Administració pública, i integrant totes les funcions i prestacions que són responsabilitat dels poders públics pel compliment del dret a l'habitatge, amb l'establiment de la universalitat de la cobertura del dret constitucional com una de les característiques bàsiques del sistema en determinar que el dret a l'habitatge ha de ser una infraestructura dirigida al conjunt de la població.¹⁸⁸

Caldrà establir l'equitat com a principi general d'un sistema nacional de l'habitatge, entesa aquesta com la garantia que l'accés i les prestacions es duren a terme en condicions d'igualtat efectiva i en relació amb el nivell de renda familiar. Aquest sistema nacional de l'habitatge hauria de definir-se per la seva àmplia descentralització, de manera que totes les comunitats autònomes disposessin de totes les competències en matèria d'habitatge previstes a l'ordenament jurídic, i així facilitessin una cohesió i una coordinació adequades per assegurar una aplicació d'estratègies i mesures comunes en el conjunt del territori de l'Estat.

No es pot acabar aquesta crida a una nova visió del dret a l'habitatge com a infraestructura sense aclarir els sistemes de finançament i la in-

versió econòmica per a la construcció del parc públic d'habitatge, el que correspon a les administracions. El pressupost municipal de Barcelona destinat a habitatge i urbanisme hauria d'arribar al 2 % del PIB de la ciutat, i les promeses de la Generalitat haurien de materialitzar-se completant el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, amb un reglament d'aplicació i un compromís pressupostari. Recordem que per al Sistema Nacional de Salut s'està destinant avui el 7,4 % del PIB 2024.¹⁸⁹ ●

4.8 Els instruments

4.8.1 EL PAPER DE LES ASSOCIACIONS VEÏNALS

El document "SOS habitatge" vol ser un instrument d'utilitat amb diverses projeccions, totes partint d'un coneixement de la situació dels problemes relacionats amb les polítiques d'habitatge en l'àmbit de Barcelona, districtes i també barris:

- Ens permet, per una banda, a través d'una recollida de dades exhaustiva, conèixer millor la situació actual i, al mateix temps, seguir el planejament que marcarà part del nostre futur.
- Ens permet buscar a cada barri i districte les millors solucions per complir els objectius. No és el mateix l'Eixample, el barri del Congrés o la Prosperitat, barris sense espai per construir, que la Verneda, Sant Andreu, o la Marina del Prat Vermell, que encara tenen espai i planejament amb sostre significatiu d'habitatge de protecció oficial en el futur.
- En els primers caldrà anar a la compra, al tan-teig i al retracte, a l'habitatge buit, a la recuperació d'habitatge amb usos no residencials com el turístic, el d'oficines, etc.; en els segons, a les mesures anteriors hi haurem d'afegir la construcció de futur habitatge públic al voltant del planejament.

• El paper de l'associacionisme veïnal és, en aquest sentit, insubstituïble, en compactar les diverses escales que s'insereixen al nostre barri.

- Com estan els nostres habitatges i quines perspectives tenen en la seva conservació davant del canvi climàtic?
- Quins llocs o terrenys no s'han tingut en compte? Quin pot ser el destí dels solars abandonats?
- Baixos comercials buits: a quins barris es permet l'ús residencial, segons la seva estructura?
- Quins són els condicionants i la situació de les veïnes i els veïns en termes diversos: renda, educació, estructura urbana i els canvis significatius que estan modulant els nostres barris?

Les associacions veïnals sempre han estat un observatori de les transformacions de les ciutats, dels seus dèficits i de les seves necessitats. Avui, quan l'habitatge s'ha convertit en el problema principal dels ciutadans, és de cabdal importància mantenir la labor de vigilància i de recollida de dades i d'informacions que poden alimentar la diagnosi, les estratègies i els objectius de la FAVB en aquesta matèria.

4.8.2 CRIDA PEL DRET A L'HABITATGE

La Crida pel Dret a l'Habitatge és un instrument, una plataforma de mobilització impulsada per la FAVB i reconstituïda el 20 de gener del 2025 per 20 entitats vinculades amb el dret a l'habitatge, amb l'objectiu de mobilitzar la ciutadania al voltant d'un dret constitucional, per fer efectiu un canvi substancial en les polítiques, les lleis i els pressupostos de les tres administracions públiques: ajuntaments, comunitat autònoma i Estat central. Per assolir aquest objectiu, posem en comú la capacitat de cada organització impulsora per arribar a incidir en públics diferents i interessos diversos.

Entitats impulsores de la Crida pel Dret a l'Habitatge:

- Acció Jove CCOO Catalunya
- Comissió Promotora Renda Garantida Ciutadania
- Comissions Obreres de Catalunya (CCOO)
- Confederació Sindical del Treball de Barcelona (CGT BCN)

- Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC)
- Consell de la Joventut de Barcelona (CJB)
- Coordinadora de Moviments Socials i Sindicals de Catalunya
- Entrepobles
- Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona (FAVB)
- Fundació apip-acam
- Federació d'Habitatges Cooperatius (Habicoop)
- Intersindical Alternativa de Catalunya (IAC)
- Marea Blanca Catalunya
- Marea Pensionista
- Observatori dels Drets Econòmics, Socials, Culturals i Ambientals (ODESCA)
- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH Barcelona)
- Sindicat de Llogateres de Catalunya
- Sostre Cívic
- Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT)
- Unió de Consumidors de Catalunya
- Xarxa d'Economia Solidària (XES)

4.9 Una visió global en l'àmbit local

“SOS habitatge” és bàsicament una denúncia de com hem arribat fins aquí, què ha passat a Barcelona i amb les polítiques d'habitatge a la ciutat. També és un instrument per a cada districte i cada barri, de coneixement i de treball, però, sobretot, és un diagnòstic propi. La FAVB emprèn el camí amb les associacions de veïns i amb tots aquells que creguin que els ha estat útil llegir aquestes pàgines, observar-ne els plànols i obrir la ment omplint-la d'interrogants. I ara, què? Quins són els propers passos? Els farem junts?

Aquests interrogants se sumen a d'altres, a diversos processos simultanis de planejament futur amb una mirada metropolitana, el debat sobre el Pla Director Urbanístic Metropolità, com a pla di-

rector del futur nou Pla General Metropolità. Deixarem que en les polítiques d'habitatge públic el sòl necessari quedi fora, com va passar el 1976? Barcelona ha de presentar un pla local únicament barceloní o s'hauria de plantejar un pla al voltant de l'antic Barcelonès, que ha patit unes conseqüències estructurals subordinades a l'interès d'un pla centrat en Barcelona, com ara el PGM vigent?

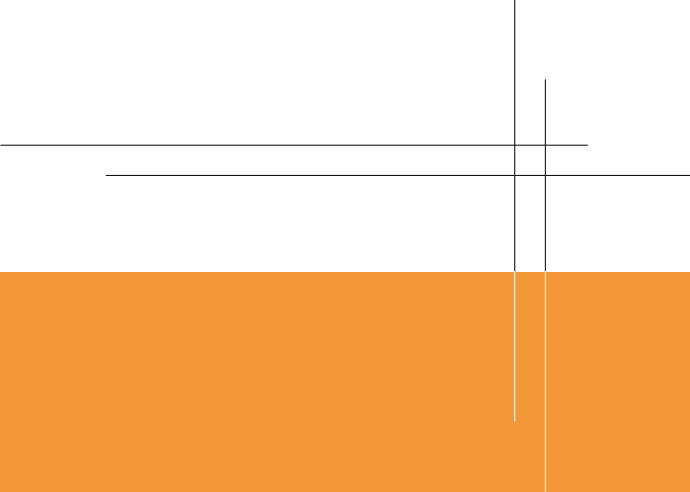
És imprescindible que qualsevol taula de seguiment dels plans locals tingui capacitat de seguiment de tot el planejament aprovat per a la factibilitat del pla. Avui en dia, als endarreriments en la tramitació dels plans s'hi uneix la gestió indefinida en els temps, malgrat els plans d'etapes de referència.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i el Decret 408/2024 estan destinats al fracàs si no es defineixen els pressupostos destinats a aquestes inversions per part de la Generalitat de Catalunya. De fet, el decret sorgeix des del fracàs de l'objectiu de solidaritat urbana de la Llei pel dret a l'habitatge del 2007 amb l'horitzó del 15 % posat al 2027, i l'incompliment també del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016/25 de l'Ajuntament de Barcelona.

En tot cas, els espais del debat són els de la vigilància sobre el seu compliment i el de la magnitud de l'acord al Parlament, i deixen molts ulls oberts i molts aliats possibles perquè sigui una realitat factible.

La capacitat d'integració de les diverses problemàtiques de cadascun dels barris és el que diferencia les associacions veïnals respecte d'altres moviments temàtics, sectorials o particularistes, amb qui la FAVB manté relacions de col·laboració importants. Però també l'associacionisme, a més de ser un veritable observatori de la ciutat, té una dimensió intergeneracional i transversal de la crisi de l'habitatge, que li pot atorgar capacitat aglutinant d'altres sectors socials com el laboral, el dels joves, la salut, l'educació o el comerç, tots ells afectats directament o indirectament per la crisi de l'habitatge i el bon govern de la ciutat.

“SOS habitatge” ha nascut del treball col·laboratiu i té la vocació de continuar per aquest camí, poder servir d'altaveu a múltiples veus i ser un instrument a les mans de les moltes que defensem el Dret a la ciutat. ●



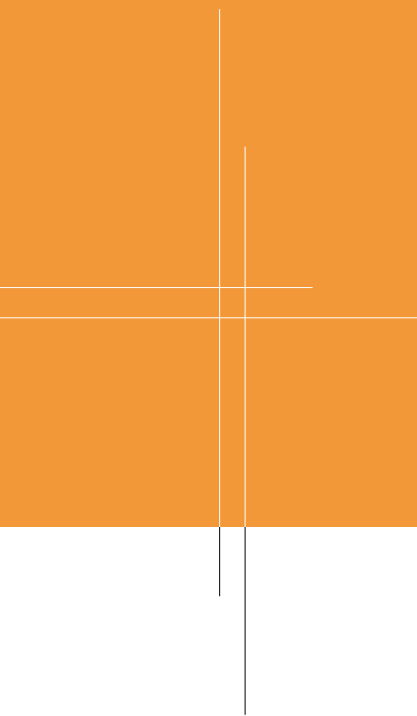
FONTS I DADES

HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE **5.1**

ESPECULACIÓ I GENTRIFICACIÓ **5.2**

BIBLIOGRAFIA **5.3**

REFERÈNCIES **5.4**



5.1

Habitatge protegit i assequible

AGÈNCIA DE L'HABITATGE
DE CATALUNYA
agenciahabitatge.gencat.cat

CONSORCI DE L'HABITATGE
DE BARCELONA
www.consorcihabitatge.barcelona

IMHAB. Institut Municipal
de l'Habitatge i Rehabilitació
de Barcelona
www.habitatge.barcelona

IDESCAT. Institut d'Estadística
de Catalunya
www.idescat.cat

Dades sol·licitades per transparència

AJUNTAMENT DE BARCELONA
Direcció de Serveis de Llicències
Departament de Promoció
d'Habitatge Protegit de la Gerència
d'Urbanisme i Habitatge
Direcció de Patrimoni

GENERALITAT DE CATALUNYA
Agència de l'Habitatge
de Catalunya

5.2

Especulació i gentrificació

BMB Investment Management
www.bmbinvestment.com

MKPREMIUM Inversores
Patrimoniales
www.mkpremium.com

LUCAS FOX
www.lucasfox.com

DIRECTA núm. 429, 2017
"Inversions que fan fora el veïnat"
directa.cat/app/uploads/2019/04/Directa-429.pdf

PORTAL D'INFORMACIÓ
URBANÍSTICA
Ajuntament de Barcelona
ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica

SEU ELECTRÒNICA
DEL CADASTRE
www1.sedecatastro.gob.es

ESTADÍSTICA OFICIAL
DE CATALUNYA
Generalitat de Catalunya
www.idescat.cat

ESTADÍSTICA MUNICIPAL
Ajuntament de Barcelona
portaldades.ajuntament.barcelona.cat

HABITACLIA
www.habitaclia.com

IDEALISTA.COM
www.idealista.com/venta-viviendas/barcelona-barcelona/mapa

FOTOCASA
www.fotocasa.es/es/comprar/viviendas/barcelona-capital/todas-las-zonas/

CANAL DE DESNONAMENTS
Sindicat de Llogateres
t.me/s/sindicatlloguer?q=%23CapM%C3%A9sDesnonament&before=1589

MAPATGE DE LA PHA I
CANAL DE DESNONAMENTS.
Observatori DESCA
cmmm-maps.eu/barcelona/map

URBANISME I ECOLOGIA.
TRANSPARÈNCIA
Llicències d'obres majors
ajuntament.barcelona.cat/transparencia/ca/urbanisme-i-ecologia

5.3

Bibliografia

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Anuari Estadístic de Barcelona. 1987-2015.*

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Pla Estratègic Econòmic i Social Barcelona 2000.* 1990.

AGÈNCIA DE SALUT PÚBLICA DE BARCELONA (ASPB). *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020.* 2020.

AGÈNCIA DE SALUT PÚBLICA DE BARCELONA (ASPB). *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta.* 2022.

AGÈNCIA DE SALUT PÚBLICA DE BARCELONA (ASPB). *Turisme i qualitat de vida de les veïnes i veïns del Gòtic.* 2019.

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB). *Anàlisi de les modificacions del PGM-AMB. Quaderns PDU, núm. 2.* 2014.

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (AMB). *L'oferta d'habitatges a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Estudis Territorials, Direcció de Servei d'Urbanisme de l'AMB.* Octubre 2017.

BURÓN, Javier. *El problema de la vivienda.* Abril del 2025.

CABRERA, Pere. *Ciutat Vella de Barcelona. Memòria d'un procés urbà.* 2007.

CÁCERES ZURITA, Rafael de. *La qualitat de l'habitatge públic a Catalunya, a la cua de les de l'Estat.* Inèdit, maig del 2025.

CANDELA, J. *Del pisito a la burbuja inmobiliaria: La herencia cultural falangista de la vivienda en propiedad, 1939-1959.* València: PUV, 2019.

CAPEL SÁEZ, Horacio. *Capitalismo y morfología urbana.* 1975.

CARMONA, Pedro. *La sociedad de propietarios.* 2022.

CARMONA, Pedro. *Las dinámicas rentistas y de especulación.* Dossier Vivienda, GALDE, núm. 48, primavera de 2025.

CBRE. *Global Real Estate Capital Flows H1 2023.* 2023.

CCOO. *L'habitatge, una lluita sindical indispensable per a la classe treballadora.* 21 de novembre del 2024.

CJE Observatori d'Emancipació. *Balanç General de l'Observatori d'Emancipació Juvenil.* 2023.

DALEPH. *Informe del parc d'habitatge a la RMB.* Consell Econòmic i Social, 2024.

DENHAM, James Steuart. *Estudio de los principios de la economía política.* 1767.

DIVERSOS AUTORS. *Habitatge, Barcelona 2015-2023.* Barcelona Regional, 2023.

DIVERSOS AUTORS. *Pel dret a l'Habitatge. Nous Horitzons,* núm. 176, 2004.

DOMINGO, Guillem i ESCORIHUELA BLASCO, Irene (ODESCA). *Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat.* 2022.

FAVB, Comissió d'Habitatge. *Mesures ineludibles.* Febrer del 2019.

FAVB i 11 entitats més. *Crida a un Pacte per l'Habitatge 2020-2030.* 25 de febrer del 2020.

FAVB-CEAV. *Declaració de Barcelona.* Novembre de 2023.

FAVB, Comissió d'Urbanisme. *Al·legacions veïnals al Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM).* 2023.

GARCIA ALMIRALL, Pilar (UPC). *La vivienda social en España.* 2012.

GRAHAM, Benjamin i DODD, David. *Security Analysis.* 1934.

IDRA. *El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona.* 2024.

IMHB. *Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025.* Qüestions d'Habitatge, núm. 21, abril del 2018.

MÁRQUEZ COVARRUBIAS, Humberto. *La gran crisis del capitalismo neoliberal.* Andamios, vol. 7, núm. 13, Ciutat de Mèxic, maig-agost del 2010.

MARTÍ, F. i Moreno, I. *Barcelona, ¿a dónde vas?* Editorial Dirosa, Barcelona. 1974.

MAS, Jordi. *Cap a un sistema català de l'habitatge.* IDEES, 2007.

MINISTERI DE L'HABITATGE. *La vivienda social.* 1977.

MUHBA. *Diari de l'habitatge. Una clau de la història de Barcelona.* 2022.

ODESCA, Critical Mapping in Municipalist Movements, Labor-K Lab i Technische Universität Berlín. *MapHab. Mapatge de la lluita per l'habitatge.* 2016-2022.

ODESCA. *Radiografia: joves llogateres i dret a l'habitatge.* 2020.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (O-HB). *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona.* 2021.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (O-HB). *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona 2010-2023.* 2024.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (O-HB). *L'oferta i la demanda de lloguers a l'àrea metropolitana de Barcelona.* 2019.

PAH, SLL, ABDT, FAVB, CONFAVC, Ecologistes en Acció, Aigua és Vida, Pirineu és Viu, ODesca, Resistim al Gòtic i la XES. *Deu mesures clau per viure en una Catalunya amb dret a l'habitatge digne i assequible.* 6 de maig del 2024.

PALOMERA, Jaime. *El segrest de l'habitatge.* 2025.

PMH. *Dinàmiques residencials de la ciutat de Barcelona.* 1997.

PUIG, Alicia. *La despesa familiar a Barcelona, 1900-2011.*

SANTILLANA, A. *Análisis económico del problema de la vivienda.* 1972.

UGT. *Habitatge, caminar cap a un dret subjectiu garantit.* Juliol del 2021.

UGT i CCOO. *Iniciativa sindical pel dret a l'habitatge.* Febrer del 2020.

5.4

Referències

CONTEXT I JUSTIFICACIÓ

1. FAVB, *Mesures ineludibles*, febrer del 2019.
https://ajbcn-decidim-barcelona-organizations.s3.amazonaws.com/decidim-bcn-organizations/uploads/decidim/attachment/file/2220/mesures_ineludibles_.pdf
2. Barcelona dades: Nombre de persones de Barcelona segons el Padró municipal a data 1 de cada mes. <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/>
https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2861#_tabs-tabla
3. Idescat, segons Padró municipal, sèrie històrica.
<https://www.idescat.cat/pub/?id=shd&n=1341&geo=mun%3A080193>
4. Article publicat al *Diari de Barcelona* el 31 de maig del 2025.
<https://www.diaridebarcelona.cat/w/barcelona-arriba-1-73-milions-habitants-2025-xifra-mes-alta-darrers-quaranta-any>
5. *Demografía en evolución*. Barcelona Metròpolis.
<https://www.barcelona.cat/metropolis/es/contenidos/demografia-en-evolucion>
6. OH-B. *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona*. 2021.
https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/11/O22010_Lab_Propietat_2021.pdf
7. DALEPH, informe *El parc d'habitatge a la ciutat de Barcelona i Regió Metropolitana de Barcelona*. Consell Econòmic i Social, 2024. P. 75: Evolució del nombre d'habitatges i de població al conjunt de la RMB.
<https://www.barcelona.cat/cesb/sites/default/files/2025-04/Informe.%20EI%20parc%20de%20l%27habitatge%20a%20la%20ciutat%20de%20Barcelona%20i%20RMB.pdf>
8. CBRE. *Global Real Estate capital flows H1 2023*. <https://www.cbre.com/insights/reports/global-real-estate-capital-flows-h1-2023>
9. GENCAT. Habitatge. Lloguer mitjà a Barcelona, tercer trimestre del 2024. https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/#lloguer-mitja-3r-trimestre-2024
10. GENCAT. Habitatge. Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Barcelona. Dades del tercer trimestre del 2024. https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Barcelona/
11. OH-B. Observatori Metropolità de l'Habitatge. *Els contractes de lloguer a la Ciutat de Barcelona 2010-2023*. 2024.
https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf
12. Baròmetre de Barcelona, segona onada, 2024.
https://premsa-estatics-prod.s3.eu-west-1.amazonaws.com/premsa/wp-content/uploads/2024/12/r24047_Barometre_Segona_onada_Prensa_v1_0.pdf
13. RÀFOLS ESTEVE, Joan (1947), consultor en urbanisme i habitatge. Vicedegà del Col·legi d'Economistes de Catalunya. Fou director general d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya durant els anys 1980 i 1990.
14. Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. https://www.boe.es/boe_catalan/dias/1985/12/31/pdfs/A00056-00057.pdf
15. CÁCERES, Rafael de. *Catalunya, a la cua de l'Estat en qualitat de l'habitatge públic*. Arquitectes per l'Arquitectura, 7 de maig del 2025. <https://arqxaq.es/catalunya-a-la-cua-de-lestat-en-qualitat-de-lhabitatge-public-rafa-de-caceres/>
16. Diversos autors. *Habitatge, Barcelona 2015-2023*, Barcelona Regional, Ajuntament de Barcelona. 2023. https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/129160/1/br_habitatge.pdf
17. Pressupost del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, 2017: 43.147.514 euros. https://www.bcn.cat/consorcihabitatge/ca/files/pressupost_2017.pdf

18. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-9725>
19. Ajuntament de Barcelona, producte interior brut de Barcelona del 2017 (PIB, M€) 2017: 78.870,9 M€. <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/estad%C3%ADstiques/i3pmmplfy>
20. PEUAT, Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics. Aprovació definitiva: 26 de gener del 2022. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca>
21. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, 9 d'abril del 2008, estableix la figura del tanteig i retracte que permet a l'Administració pública (com l'Ajuntament o la Generalitat) adquirir preferentment habitatges o immobles en determinades zones o circumstàncies, amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge i evitar l'especulació. Aquest dret permet comprar l'immoble abans (tanteig) o després (retracte) que es vengui a un tercer, en les mateixes condicions. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076&validity=1780454>
D'acord amb el Decret Llei 17/2019, les persones titulars d'habitatges ubicats en qualsevol municipi de Catalunya han de notificar la decisió de transmetre l'habitatge. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dl/2019/12/23/17>
La Modificació del PGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a Barcelona. 5 de desembre del 2018. https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/112779/1/DOGC_pla_metropolitana.pdf
22. Modificació puntual del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl consolidat de Barcelona. https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/112776/1/DOGC_pla_metropolitana_12_des.pdf
23. El Grup promotor de la MPGM del 30 % estava format per les entitats socials: Observatori DESCA, Sindicat de Llogateres, PAH, ABDT, FAVB, Sectorial de l'Habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la XES i Resistim al Gòtic.
24. CALDEIRO, Luis. *Luces y sombras sobre la vivienda en la era Colau*, Carrer 151, abril del 2028. <https://carrer.cat/article/luces-y-sombras-sobre-la-vivienda-en-la-era-colau/>
25. Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>
26. "Colau multarà 17 obres per haver incomplert la reserva del 30% d'habitatge". *Ara*, 27 de juliol del 2022. https://www.ara.cat/societat/barcelona/colau-multara-17-obres-incomplert-reserva-30-d-habitatge_1_4446569.html
27. Ajuntament de Barcelona, producte interior brut (PIB, M€) 2023: 100.107,9 M€. <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/estad%C3%ADstiques/i3pmmplfy>
28. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>
29. INCASÒL. Lloguer mitjà a Barcelona 2007-2024 (en euros)
30. 3cat TV. "Collboni vol eliminar els 10.000 pisos turístics que hi ha a Barcelona en 4 anys". 21 de juny del 2024. <https://www.3cat.cat/324/collboni-vol-eliminar-els-10000-pisos-turistics-que-hi-ha-a-barcelona-en-4-anys/noticia/3299722/>
31. *El Economista*. "Barcelona podría eliminar la reserva del 30% de VPO antes de verano", 30 de gener del 2025. <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13197587/01/25/collboni-anuncia-un-cambio-antes-de-verano-sobre-la-reserva-del-30-de-vpo-en-barcelona.html>
32. Pressupost del Consorci de l'Habitatge de Barcelona del 2024: 30.423.467 euros. https://www.consorcihabitatge.barcelona/sites/default/files/2024-03/pressupost_2024.pdf
33. Ajuntament de Barcelona: 11 promociones de viviendas de alquiler social en la ciudad en terrenos municipales cedidos en derecho de superficie durante 75 años. https://www.habitatge.barcelona/ca/noticia/cedits-onze-solars-per-construir-hi-594-habitatges-de-lloguer-assequible_1542468
34. *Ara*. "Salvador Illa promet 50.000 pisos per lligar ERC i els comuns". 8 d'octubre del 2024. https://www.ara.cat/politica/salvador-illa-promet-50-000-pisos-lligar-erc-comuns_1_5164400.html

35. ESAL: Conveni marc per a la provisió d'habitatge destinat a lloguer assequible i cessió d'ús mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre sobre solars i finques municipals de l'Ajuntament de Barcelona provinents del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

36. Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
https://territori.gencat.cat/ca/detalls/Article/projecte-decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001

37. Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA). *El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona*, 2024.
<https://idrabcn.com/publicacio/habitatge-protegit/>

38. PRUNA, Gerard. "L'Ajuntament renuncia a les multes als promotors que han incomplert el 30%", *Ara*, editorial: "No castigar els promotors que no compleixen, una mala estratègia". 17 de febrer del 2025.

39. CARMONA, Pedro. *Las dinámicas rentistas y de especulación*, Dossier "Vivienda" en Galde, 48, primavera del 2025.

L'HABITATGE PROTEGIT A BARCELONA

40. AMB. *L'oferta d'habitatges a l'Àrea metropolitana de Barcelona*, 2017. Estudis Territorials, Direcció de Servei d'Urbanisme de l'AMB. Octubre del 2017.

41. GARCIA ALMIRALL, Pilar. *La vivienda social en España*, Universitat Politècnica de Catalunya, 2012.

42. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

43. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Article 3. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

44. Decret llei 17/2019, que estableix que la qualificació dels habitatges protegits serà permanent. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=864986>

45. Conveni ESAL. 9 de novembre del 2021.

<https://www.femciutat.cat/storage/blog/736a1842951b656eef927204182ba7ea.pdf>

46. Ajuntament de Barcelona. Programa de Cessió d'Habitatge. 2015.
<https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/bones-practiques-socials/programa-de-cessi%C3%B3-dhabitatge>

47. MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació al terme municipal de Barcelona. 5 de desembre del 2018.
https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/112779/1/DOGC_pla_metropolitana.pdf

48. MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona juny del 2018.
https://www.arquitectes.cat/ca/system/files/users/14663/20180531b_mpgm_suc_document.pdf

49. Qualificacions definitives (QD) d'habitatges amb protecció oficial vigents al municipi de Barcelona des del 1994 fins al gener del 2024. S'hi inclouen les qualificacions d'habitatges preexistents, així com els habitatges provinents del tanteig i retracte (que no tenen qualificació provisional). Dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sol·licitud feta l'1 de gener del 2024, número registre: 9015-1658538/2024. Resposta emesa el 2 de juliol del 2024.

50. Informe del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, Agència de l'Habitatge a Catalunya, desembre del 2024.
https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/publicacions_estadis/informes_registre_sollicitants_hpo/Informe-registre-DESEMBRE-2024.pdf

51. Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial a Barcelona el 31 de desembre de cada any entre el 2012 i el 2024.
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/demanda-dhabitatge-protegit/#inscripciones-vigents

52. El Consorci de la Zona Franca de Barcelona (CZF) és un consorci públic, format principalment per l'Ajuntament de Barcelona i l'Administració General de l'Estat (Govern d'Espanya).

53. Promocions d'habitatge amb protecció oficial (HPO) al municipi de Barcelona amb qualificació provisional (sense qualificació definitiva). Dades de l'Agència de l'Habitatge de

Catalunya, sol·licitud presentada a la Generalitat de Catalunya el 23 de gener del 2025, amb referència 9015-251898/2025. Resposta emesa el 3 de febrer del 2025.

54. Sol·licitud d'accés a la informació pública a l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació, tramitada el 28 de maig del 2024, expedient núm. 2024_EXP_2120359, i a l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), tramitada el 28 de maig del 2024, expedient núm. 2024_EXP_2120563.

55. D'acord amb l'article 285 ter. 1 de la MPGM 30 % HPO, de 5 de desembre del 2018.

56. Habitatges HPO aconseguits amb l'aplicació de la MPGM del 30 % al 31/12/2024. Dades de l'Ajuntament de Barcelona, Direcció de Serveis de Llicències, sol·licitud feta el 23 de gener del 2025, número registre: 2025-EXP-3645402. Resposta emesa el 7 de març del 2025.

57. Es consideren els 785.757 habitatges cadastrals (dades del 2021).

58. Sol·licitud d'accés a la informació pública a l'Ajuntament de Barcelona (Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge) per les dades d'habitatges protegits de lloguer i compravenda de la ciutat de Barcelona, tramitada el 28 de maig del 2024.

59. Habitatges HPO previstos pels sectors de planejament. Dades de l'Ajuntament de Barcelona, Departament de Promoció d'Habitatge Protegit de la Gerència d'Urbanisme i Habitatge, amb la llista d'informació recopilada per l'IMU a tancament del 31 de maig del 2024, sol·licitud feta el 23 de gener del 2025, número registre: 2025-EXP-3645402. Resposta emesa el 15 d'abril del 2025.

60. AMB. L'oferta d'habitatges a l'àrea metropolitana de Barcelona, 2017. Estudis Territorials, Direcció de Servei d'Urbanisme de l'AMB. Octubre del 2017.

61. Text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament de dotació al municipi de Barcelona, aprovat definitivament el 17 de novembre del 2022 i publicat al DOGC el 18 de novembre del 2022.

62. Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 10 de març del 2025. Aprovació inicial 18 de febrer del 2025.

63. Dades de la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona, sol·licitud d'accés a la informació pública per

transparència, presentada el 23 de gener del 2024, número de registre: 2025_EXP_3645402. Resposta emesa el 15 d'abril del 2025.

64. MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació al terme municipal de Barcelona, 5 de desembre del 2018.

65. Habitatges comprats per l'Ajuntament de Barcelona per tanteig i retracte 2018-2025. Dades de l'Ajuntament de Barcelona, Direcció de Patrimoni, sol·licitud feta el 23 de gener del 2025, número de registre: 2025-EXP-3645402.

66. 41.341 sol·licituds segons el nombre de persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial l'any 2024, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'ESPECULACIÓ A BARCELONA

67. MORALES, Aida i BES, Jordi. "Expulsats de l'Eixample", Nació, 29 d'abril del 2018. https://naciodigital.cat/societat/expulsats-de-leixample_766692_102.html

Redacció, "Clam en contra de l'especulació immobiliària a l'Eixample", Línia Eixample, 24 de maig del 2023. <https://liniaxarxa.cat/liniaeixample/noticies/clam-contra-especulacio-immobiliaria-a-eixample/>

AVVDE "Gentrificació i habitatge de luxe a la Dreta de l'Eixample 2016-2024". Actualització 2024. <https://www.avvdretaeixample.cat/wp-content/uploads/2024/11/20241102-informe-habitatge-luxe.pdf>

68. Observatori DESCA. *Evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional*. 2020. <https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/informe-desnonaments-3.pdf>

69. Observatori DESCA, Critical Mapping in Municipalist Movements, Labor-K Lab i la Technische Universität Berlin. *MapHab. Mapatge de la lluita per l'habitatge, 2016-2022*. <https://observatoridesc.org/ca/presentacio-maphab-mobilitzant-alternatives-i-amb-ciutadania-traves-del-mapatge-international-social>

70. Observatori DESCA. *Qui desnona a Barcelona?*, 2022.
https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/informe_quidesnona_web.pdf
71. ARTIGUES, Jaume. "El Desnonament Invisible", Línia Eixample, 107, 26 de febrer del 2020.
<https://liniaxarxa.cat/liniaeixample/opinio/el-desnonament-invisible/>
72. OB-H. *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona. 2010-2023*. Índex de rotació.
https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf
73. GRAHAM, Benjamin i DODD, David. *Security Analysis*. 1934.
74. BERNAT QUINQUER, Sergi i BERNAT FALOMIR, Jordi (ITeC). *El preu de l'habitatge, el cost de la construcció i el valor del sòl*.
https://itec.cat/wp-content/uploads/2022/06/ArticleCostosConstruccio_CAT_compressed.pdf
75. SALVADOR, Rosa. Entrevista a Alexander Vaughan y Stijn Teeuwen, cofundadors de la immobiliària Lucas Fox: "La Vivienda doblará el precio... Generamos caja neta, con un margen ebitda que supera el 20 %", *La Vanguardia*, 7 d'abril del 2024.
<https://www.lavanguardia.com/dinero/20240407/9588922/vivienda-doblara-precio-poco-mas-decada.html>
76. DENHAM, James Steuart. *Estudio de los principios de la economía política*, 1767.
77. MÁRQUEZ COVARRUBIAS, Humberto. *La gran crisis del capitalismo neoliberal*. Andamios, vol. 7 núm. 13 Ciutat de Mèxic, maig/agost 2010.
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632010000200004
78. ITeC. *El preu de l'habitatge, el cost de la construcció i el valor del sòl*. 2022.
https://itec.cat/wp-content/uploads/2022/06/ArticleCostosConstruccio_CAT_compressed.pdf
79. Ajuntament de Barcelona. Preu mitjà per superfície (€/m²) de les compravendes d'habitatges registrades. 2024.
<https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/estad%C3%ADstiques/u25rr7oxh6>
80. ElDiario.es, "Un informe de Vivienda afirma que los portales inmobiliarios sobreestiman el precio de los alquileres hasta un 30 %". 4 de juny del 2025.
https://www.eldiario.es/economia/informe-vivienda-muestra-portales-sobreestiman-precio-alquileres_1_12357528.html
81. Per a més detall veure taules de desviació de preu al capítol 3.7.2.
82. BURÓN, Javier. *El problema de la vivienda*, abril del 2025.
83. PALOMERA, Jaime. *El segrest de l'habitatge*, 2025.
84. "AHS Inmuebles suma inversores a partir de 50.000 euros a quienes ofrece una rentabilidad neta anual promedio del 16,7 %". *La Vanguardia*, 31 d'agost del 2024.
<https://www.lavanguardia.com/economia/emprendedores/20240831/9889239/startup-compra-reforma-vende.html>
85. "Lucas Fox cerró 2022 como el más exitoso de su historia". *Expansión*, 31 de gener del 2023.
<https://www.expansion.com/uestudio/2023/01/31/63d91730468aeb411b8b4593.html>
86. Per a una explicació detallada, vegeu el capítol 3.6.7: "Tipologia d'operadors".
87. GARCIA, Gemma. "Visats a cop de talonari: Permís de residència exprés per a les grans fortunes". *Directa*, núm. 560, 2023.
<https://directa.cat/papers/directa-560/>
88. Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA). *El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30 % i la seva potencial modificació a Barcelona*, 2024.
<https://idrabcn.com/publicacio/habitatge-protegit/>
89. "Tres idees bàsiques per fer efectiu el dret a l'habitatge", *Crític*.
<https://www.elcritic.cat/mes/espai-critic/tres-idees-basiques-per-fer-efectiu-el-dret-a-habitatge-145175>
90. Ajuntament de Barcelona, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), juny 2022.
91. Luxury Apartments Rentals.
<https://luxuryapartments-barcelona.com/>

92. Constitució espanyola, 1978. 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".
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
93. Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>
94. Portals de promotors immobiliaris privats com Bonavista Developments#, MK Premium#, BMB Investment Management#, Lucas Fox#, aProperties Real Estate#, Coldwellbanker España#, com Idealista, Habitacalia o Fotocasa. S'ha d'advertir, però, que en el transcurs de la investigació, alguns operadors anunciats en els grans portals immobiliaris, com Idealista, Habitacalia o Fotocasa, han anat canviant l'estratègia d'accessibilitat i transparència, en ocultar l'adreça i el preu als no registrats a la seva xarxa de contactes.
95. APCE. *Estudi de l'Oferta d'Habitatges de Nova Construcció. 2024* <https://apcebcn.cat/actualitat-del-sector/estudi-doferta-dhabitatges-de-nova-construccion-1s2024/>
96. OMHB. *L'oferta i la demanda de lloguers a l'àrea metropolitana de Barcelona*. 2019. <https://www.institutmetropoli.cat/estudi/loferta-i-la-demanda-de-lloguers-a-larea-metropolitana-de-barcelona/>
97. De registres públics en referència a l'habitatge n'hi ha principalment dos:
El registre d'habitatges buits de la Generalitat.
El registre de compravendes de les fiances de l'INCASÒL.
No existeix un registre públic de les ofertes d'habitatge, que compleixin les normes i dels quals l'Administració pugui fiscalitzar la veracitat de la publicitat.
98. "Mapa interactiu. Edificis afectats per la nova bombolla del lloguer", *Directa*.
<https://directa.cat/la-lluïta-contr-els-desnonaments-a-barcelona-un-mapa-desigual/>
99. Portal d'Informació Urbanística de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/cerca/ca/>
100. Segons la ràtio de persones per llar recollida per l'Idescat l'any 2021.
101. Institut d'estadística de Catalunya (Idescat), 2021.
"Habitatge principal: habitatge familiar destinat durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent". <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15679>
102. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OMHB). *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona 2010-2023*. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf
103. CABRERA, Pere. *Ciutat Vella de Barcelona. Memòria d'un procés urbà*. 2007.
104. Segons Ruth Glass, gentrificació fa referència a la inversió en immobles urbans, especialment en barris populars o deteriorats, amb l'objectiu d'obtenir beneficis a curt termini mitjançant la revaloració de la propietat. En aquest context, la gentrificació és el procés pel qual aquests barris es transformen per l'arribada de nous habitants amb més poder adquisitiu que els originaris.
105. Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'aprovació de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre del 2015).
https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723-C.pdf
106. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya.
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>
107. Segregació d'un habitatge: separació d'una part d'un immoble per constituir un altre immoble o finca independent, que es pot inscriure com a tal en el Registre de la Propietat. L'Ordenança municipal de rehabilitació i millora de l'Eixample va ser modificada el 2002 per tal de facilitar la subdivisió dels habitatges, passant habitualment de 1 a 2 o a 3, ajustats al nombre d'habitatges permesos pel PGM i que es regulen pel Règim de llicència d'obres majors.
108. GENERALITAT DE CATALUNYA. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
<https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dlg/2010/08/03/1>

109. GENERALITAT DE CATALUNYA. *Text refós i reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*. Article 119.3. https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=333beee3-2a67-4973-9e27-2481d8c36d22&groupId=7294824
110. El catàleg es pot descarregar d'internet <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/101775>
També es pot consultar en línia per fitxes <https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/serveis/la-ciutat-funciona/urbanisme-i-gestio-del-territori/informacio-urbanistica/cercador-del-patrimoni-arquitectonic>
111. CORNEX CAPITAL Real Estate Investment. <https://www.cornexcapital.com>
112. HARPER REAL ESTATE SL. <https://www.realestateharper.com>
113. STONEWEG SA. <https://www.stonewegliving.com/quienes-somos>
114. AQ ACENTOR. AZDIN INVESTMENTS S.L. <https://aq-acentor.com>
115. PREMIER ESPAÑA. <https://www.premierinmobiliaria.es/promocion/sagrera-privilege>
116. SOCIMI. Llei 11/2009, modificada per la Llei 16/2012. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-15650>
117. SICAV. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de juliol. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-10544>
118. EDAV. Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-21653>
119. GOLDEN VISA, Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de Apoyo a los Emprendedores y su Internacionalización. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-10074>
120. SANCHEZ HIDALGO, Emilio. "Adiós a las 'golden visa': ya no se podrá adquirir el permiso de residencia por inversiones inmobiliarias", *El País*, 3 d'abril de 2025. <https://elpais.com/economia/2025-04-03/claves-del-fin-de-las-golden-visa-se-acaba-la-adquisicion-del-permiso-de-residencia-por-inversiones-inmobiliarias.html>
121. ACN. "Rècord de "golden visa" a Barcelona poc abans que es retirin: n'agrupa el 98 % de Catalunya". <https://beteve.cat/economia/record-golden-visa-barcelona-98-per-cent-catalunya>
122. LUCAS FOX International Properties. <https://www.lucasfox.com>
123. MK PREMIUM. <https://www.mkpremium.com>
124. BMB CAP. Optimum Re Spain. <https://www.bmbcap.es>
125. NORVET Property DVL. P. <https://norvetbcn.wordpress.com>
126. APROPERTIES Real Estate. <https://www.aproperties.es/ca>
127. ARTIGUES, Jaume. "El desnonament invisible", *Línia Eixample*, 107, 26 de febrer del 2020. <https://liniaxarxa.cat/liniaeixample/opinio/el-desnonament-invisible>
128. Vegeu capítol específic 4.2 "Gentrificació i segregació social".
129. OH-B. *Els contractes de lloguer a la ciutat de Barcelona*. 2010-2023. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/06/O24008_INCASOL_saldos_rotacio_estoc.pdf
130. L'estudi de l'OMHB indica una taxa de rotació del 23,1 % per al 2021 i assenyala una caiguda al 17 % per al 2022, però les dades del 2023 ja són provisionals. En canvi, els anys anteriors al 2021, totes les taxes de rotació eren superiors al 23 %.
131. Observatori DESCA. *MapHab. Mapatge de la lluita per l'habitatge*. <https://cmmm-maps.eu/barcelona>
132. DOMINGO, Guillem i ESCORIHUELA BLASCO, Irene. *Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat*. Observatori DESCA. 2022. https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/informe_quidesnona_web.pdf

CONCLUSIONS

133. GENERALITAT DE CATALUNYA. Llei d'urbanisme de Catalunya. Text refós, 2010. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-13883>
134. Crític. "El mapa de la Barcelona dels grans tenidors", 2023. <https://www.elcritic.cat/investigacio/el-mapa-de-la-barcelona-dels-grans-tenidors-176616>
135. Observatori DESCA. *Radiografia: joves llogateres i dret a l'habitatge*. 2020. <https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/radiografia-llogerdignes-joves-llogateres.pdf>
136. CJE Observatori d'Emancipació. *Balanç General de l'Observatori d'Emancipació Juvenil*, 2023. <https://www.cje.org/ca/observatorio-de-emancipacion>
137. BTV. "Un estudi alerta que l'estat de l'habitatge influeix en la salut mental dels joves". 21 de maig del 2025. <https://beteve.cat/societat/estat-habitatge-influeix-salut-mental-joves>
138. MERINO, Andreu: "Els senyors de les residències: els fons d'inversió entren als geriàtrics catalans", *Nació Digital*, 10 de maig del 2020. https://naciodigital.cat/societat/els-senyors-de-les-residencies-els-fons-dinversio-entren-als-geriatricos-catalans_305580_102.html
139. *El Periódico*. "La patronal de los geriátricos avisa de que las residencias del Eixample pueden cerrar en cascada de aquí a 2030". 17 de febrer del 2025. <https://www.elperiodico.com/es/eixample/20250217/patronal-geriatricos-avisa-residencias-eixample-114383446>
140. ASPB. *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. 2020. https://dixit.gencat.cat/ca/detalls/Article/emergencia_habitacional_pobresa_energetica_salut
141. ASPB. *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Informe sobre la inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. 2020. https://dixit.gencat.cat/ca/detalls/Article/emergencia_habitacional_pobresa_energetica_salut
142. Idescat, Institut d'Estadística de Catalunya. Suïcidis per sexe. Província de Barcelona. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15594&lang=es&col=5>
143. ASPB. *Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta*, 2022. <https://www.aspb.cat/wp-content/uploads/2022/08/Estat-exclusio-residencial.pdf>
144. ASPB. *Turisme i qualitat de vida de les veïnes i veïns del Gòtic*. Fotoveu Gòtic, 2019. <https://www.aspb.cat/wp-content/uploads/2019/03/Fotoveu-gotic-190321.pdf>
145. Equips educatius pel dret a l'habitatge. "Prou desnonaments! Docents 080 pel dret a l'habitatge digne. Novembre del 2024. <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeAjLvME1W9-Nt9B79T7wC7VrNNX54reN9Pn5Y8Zs48l5z1Q/viewform>
146. Betevé. "Protesta a les escoles de Vallcarca contra l'amenaça de desnonament de 13 infants i joves del barri". <https://beteve.cat/societat/protesta-escoles-vallcarca-desnonament-13-alumnes>
147. UGT i CCOO. *Iniciativa sindical por el derecho a la vivienda*, febrer del 2020. https://www.ugt.es/sites/default/files/iniciativa_sindical_derecho_vivienda_vf.pdf
148. UGT. *Habitatge, caminar cap a un dret subjectiu garantit*. Juliol del 2021. <https://www.ugt.cat/la-ugt-de-catalunya-exigeix-10-mesures-de-xoc-per-combatre-el-problema-de-laccess-a-lhabitatge>
149. CCOO. "L'habitatge, una lluita sindical indispensable per a la classe treballadora". 21 de novembre del 2024. <https://www.ccoo.cat/noticies/lhabitatge-una-lluita-sindical-indispensable-per-a-la-classe-treballadora>
150. CGT. "Caminem cap a la vaga de lloguers", 29 de març del 2020. <https://cgtcatalunya.cat/caminem-cap-a-la-vaga-de-lloguers>
151. Públic. "La gentrificació es menja la cultura de base a Barcelona: La creació està aïllada". 25 de desembre del 2024. <https://www.publico.es/public/gentrificacio-menja-cultura-base-barcelona-creacio-aijada.html>
152. Consell Supervisor del TERMCAT. <https://www.termcat.cat/es/node/2685>
153. Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética (...)

154. Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.
155. FAVB. "L'habitatge, un esquer car i pervers", *Carrer*, número 92. Setembre del 2005.
<https://carrer.cat/portada/lhabitatge-un-esquer-car-i-pervers>
156. <https://favb.cat/noticies/la-favb-organitza-tres-tallers-sobre-habitatge>
157. FAVB. "Mesures ineludibles", febrer del 2019.
https://ajbcn-decidim-barcelona-organizations.s3.amazonaws.com/decidim-bcn-organizations/uploads/decidim/attachment/file/2220/mesures_ineludibles_.pdf
158. FAVB i 11 entitats més. *Crida a un Pacte per l'Habitatge 2020-2030*. 25 de febrer del 2020.
<https://favb.cat/wp-content/uploads/2020/02/cridaunpacteperlhabitatge25.pdf>
159. FAVB. "L'habitatge, dret o mercat", Dossier: "El dret a l'habitatge, un repte descomunal i necessari". *Carrer*, número 154, març del 2020.
<https://carrer.cat/portada/lhabitatge-dret-o-mercat>
160. CEAV. Declaració de Barcelona, novembre del 2023.
<https://favb.cat/noticies/quinze-grans-ciutats-de-lestat-impulsen-la-declaracio-de-barcelona-per-fer-front-a-la-greu-crisis-dhabitatge>
161. PAH, SLL, ABDT, FAVB, CONFAVC, Ecologistes en acció, Aigua és vida, Pirineu és viu, Observatori DESCA, Resistim al Gòtic i la Xes. "Deu mesures clau per viure en una Catalunya amb dret a l'habitatge digne i assequible", 6 de maig del 2024. <https://favb.cat/comunicat/deu-mesures-clau-per-viure-en-una-catalunya-amb-dret-a-lhabitatge-digne-i-assequible>
162. CONFAVC i FAVB. "Instància demanant que emeti un informe al Defensor del Poble i al Parlament de Catalunya perquè el dret a l'accés a l'habitatge sigui considerat un dret fonamental de la Constitució Espanyola".
<https://favb.cat/noticies/el-moviment-veinal-exigeix-que-el-dret-a-lacces-a-lhabitatge-sigui-considerat-un-dret-fonamental-de-la-constitucio>
163. CAEAV. Declaració de Barcelona, 2024.
<https://cridadrethabitatge.cat>
164. Constitució espanyola. Article 47. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
165. Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015. Artículo 20. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>
166. Llei d'urbanisme de Catalunya. Text refós, 2012. Preàmbul de la Llei 2/2002 i l'article 172.
https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/documentacio/territori_urbanisme/urbanisme/publicacions/text_refos_llei_urbanisme.pdf
167. eldiario.es. "Ámsterdam obligará a residir cuatro años en la vivienda que se adquiera". 3 de febrer del 2022.
https://www.eldiario.es/internacional/amsterdam-obligara-propietarios-vivir-cuatro-anos-viviendas-compren-frenar-especulacion_1_8714197.html
168. "Mesures antibombolla immobiliària al Canadà: els estrangers no hi poden comprar pisos". CCMA. 4 de gener del 2023.
<https://www.ccma.cat/324/mesures-antibombolla-immobiliaria-alcanada-els-estrangers-no-poden-comprar-pisos/noticia/3204944>
169. MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació.
<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/283346>
170. Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA). *El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona*, 2024.
<https://idrabcn.com/publicacio/habitatge-protegit>
171. Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT, 2018).
<https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca>
172. Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=971523>

173. GENERALITAT DE CATALUNYA. Llei d'urbanisme de Catalunya. Text refós, 2010. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-13883>
174. AJUNTAMENT DE BARCELONA. Densitat neta de població (habitants/ha) de la ciutat de Barcelona. <https://portaldades.ajuntament.barcelona.cat/ca/estad%C3%ADstiques/nvvoxmekby?view=map>
175. CEAV. Declaració de Barcelona, novembre del 2023. <https://favb.cat/noticies/quinze-grans-ciutats-de-lestat-impulsen-la-declaracio-de-barcelona-per-fer-front-a-la-greu-crisis-dhabitatge>
176. BURÓN, Javier. *El problema de la vivienda*. Abril del 2025.
177. PALOMERA, Jaime. *El segrest de l'habitatge*. 2025.
178. FAVB, Comissió d'Urbanisme. "Al·legacions veïnals al Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)", 2023. <https://confavc.cat/noticies/la-favb-presenta-allegacions-al-pla-director-urbanistic-metropolitana>
179. Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. https://territori.gencat.cat/ca/detalls/Article/projecte-decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001
180. GENERALITAT DE CATALUNYA. Llei d'urbanisme de Catalunya. Text refós, 2010. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-13883>
181. Ajuntament de Barcelona. Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics, 2018. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca>
182. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Article 73, objectiu de solidaritat urbana. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>
183. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Disposición transitoria segunda. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
184. PRUNA, Gerard i BERNABÉ, Mònica: "Pisos buits, goteres i conflictes: el repte de gestionar l'habitatge públic", *Ara*, 12 d'abril del 2025. https://www.ara.cat/dossier/habitatge-public-pisos-buits-goteres-conflictes_136_5345436.html
185. PRUNA, Gerard i BERNABÉ, Mònica: "Estat del parc públic d'habitatge a Barcelona: això és el que hem trobat", *Ara*, 13 d'abril del 2025. <https://interactius.ara.cat/mapes/habitatge-public-barcelona>
186. Habitatges comprats per l'Ajuntament de Barcelona per tanteig i retracte 2018-2025. Dades de l'Ajuntament de Barcelona, Direcció de Patrimoni, sol·licitud feta el 23 de gener del 2025, número de registre: 2025-EXP-3645402.
187. Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, que establece el Sistema Nacional de Salud. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1986-10499>
188. MAS, Jordi. "Cap a un sistema català de l'habitatge", *IDEES*, 2007. <https://fcampalans.cat/images/noticias/mas.pdf>
189. Dades del Ministeri de Sanitat, Govern d'Espanya. https://www.sanidad.gob.es/estadEstudios/sanidadDatos/tablas/tabla30_1.htm



La fractura que separa dues Barcelones és cada cop més profunda i ens encamina acceleradament a la gentrificació d'uns barris i el buidatge d'altres. És una de les conclusions més contundents que extrau l'estudi "SOS habitatge: anàlisi de la situació de l'habitatge a Barcelona des del moviment veïnal", elaborat per les comissions d'Urbanisme i Habitatge de la Federació d'Associacions Veïnals de Barcelona (FAVB), amb la col·laboració de Voltes Cooperativa d'Arquitectura. Un estudi que, per primera vegada, posa sobre el mapa de la ciutat una radiografia molt precisa de l'especulació i l'habitatge protegit, dos mercats amb vasos comunicants.