

# Departament d'Economia

## Informe

### L'habitatge: la seva importància econòmica i social

**Foment**  
del Treball Nacional

Barcelona, juny de 2019

## TAULA DE CONTINGUT

1.	LA CRISI ECONÒMICA I EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ A ESPANYA .....	6
2.	<b>EL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA</b> .....	8
3.	<b>FISCALITAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA</b> .....	12
4.	PRESSUPOST PÚBLIC DESTINAT A POLÍTIQUES <b>D'HABITATGE</b> .....	14
5.	HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA.....	16
6.	LEGISLACIÓ EN MATÈRIA <b>D'HABITATGE: TRASLLAT DE LA RESPONSABILITAT PÚBLICA AL SECTOR PRIVAT</b> .....	19
7.	CONCURS PÚBLIC PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE BÉNS PATRIMONIALS PER A DESTINAR-LOS A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ <b>D'HPO EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE</b> .....	22

## RESUM, CONCLUSIONS I PROPOSTES PER A MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

El sector ha patit la crisi de forma molt intensa, no ha recuperat el nivell de creuer que necessita, i hi ha pressions al mercat immobiliari que es tradueixen en preus i una acció pública insuficient, fins i tot contradictòria amb l'objectiu.

L'accés a l'habitatge és un problema que afecta a moltes famílies a Catalunya. Tots els agents implicats coincideix en que és necessari que el lloguer sigui una alternativa real a la compra. Una opció atractiva tant per als propietaris, que busquen rendibilitat, garanties i seguretat jurídica; com per a les famílies, que necessiten estabilitat, una oferta assequible, i flexibilitat. I per aconseguir-ho, l'aposta pel mercat de lloguer per part de les Administracions ha de ser clara.

Es necessita disposar d'un parc d'habitatge adequat i eficient, que cobreixi les necessitats de la societat catalana. Des del sector empresarial mostrem un cop més la nostra disposició a col·laborar per ajudar a facilitar l'accés a l'habitatge, un objectiu compartit per tots.

**S'ha produït una retallada important del pressupost destinat a polítiques d'habitatge en els darrers anys.** Cal incrementar les partides pressupostàries en les diferents administracions: el Govern central ha d'augmentar la dotació econòmica per a la promoció de l'habitatge del 0,1 del PIB actual a, com a mínim, el 0,6 que havia registrat abans de la crisi. També cal que el Ministeri de Foment determini els règims de protecció aplicables als sòls de reserva, establint i actualitzant els paràmetres de preus de venda i lloguer, molt desfasats dels costos de construcció actuals.

És urgent recuperar la seguretat jurídica, greument deteriorada pels canvis legislatius soferts a Catalunya i al conjunt de l'Estat en els darrers mesos, generar estabilitat i restablir el clima de confiança imprescindible per dur a terme inversions a llarg termini.

També és necessari incrementar l'oferta per ajudar a estabilitzar més els preus, generant tant habitatge de lloguer lliure com habitatge assequible (amb rendes per sota del preu de mercat) i socials (per a cobrir l'exclusió social residencial), amb la participació dels promotors privats, ja sigui per a promoure lloguer privat i assequible com en participació publico-privada per a la construcció d'habitatges socials. De fet, és el sector privat el que ha edificat la pràctica totalitat de l'Habitatge de Protecció Oficial a Catalunya en els darrers anys, segons les dades oficials. Cal treballar conjuntament administracions i sector privat per convertir aquestes reserves de sòl **existents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en habitatges com més aviat millor**, per frenar les tensions de preus.

Fixar els preus per llei no és la solució, així com tampoc aplicar normatives que traslladen al sector privat les obligacions de les Administracions en matèria de polítiques públiques d'habitatge. **No s'ha**

**d'intervenir el mercat, sinó facilitar noves promocions d'habitatges assequibles i mesures que les afavoreixin de manera urgent.**

**Si no s'actua ràpidament** -i es restableix la seguretat jurídica- es podrien endarrerir o congelar **les decisions d'inversió**, o bé que les promocions inicialment destinades al lloguer poguessin acabar destinant-se a la venda. Un altre escenari negatiu que podria plantejar-se seria la possibilitat que inversors o operadors traslladessin les inversions previstes per a Catalunya cap a d'altres Comunitats Autònomes.

Des del sector privat s'aposta per un **Pacte per a l'Habitatge i l'Urbanisme a Catalunya**, que doni una resposta real, eficient i consensuada al problema de l'habitatge a Catalunya. Un pacte que englobi a totes les administracions, a totes les formacions polítiques, i també al sector privat, amb un objectiu clar: crear un parc d'habitatge estructurat, suficient, i gestionat de manera eficient, que doni resposta a les necessitats de la societat catalana.

Àmbit municipal de Barcelona

A nivell municipal, s'ha d'incentivar la generació de nous habitatges, i en el cas de Barcelona, contemplar sense limitacions també a l'àrea metropolitana de la ciutat com l'àmbit natural, ja que quan es parla de problema en la manca d'oferta d'habitatges de lloguer i la conseqüent pressió en els preus, són Barcelona i la seva àrea d'influència les que tenen la mateixa necessitat. Alguns col·lectius professionals ja estan últimament avisant de que **els inicis d'obra a la ciutat de Barcelona** estan baixant de manera preocupant. Un fet en què incideix no només les modificacions legislatives esmentades, sinó també el gran retard en l'atorgament de les llicències, que últimament es ve agreujant, igual que s'està complicant cada dia més les discordances entre districtes en l'aplicació de les ordenances.

**Les propostes del sector empresarial per trobar solucions a la problemàtica de l'accés a l'habitatge a Barcelona passen per:**

- Una legislació urbanística amb voluntat de futur, estable i de consens, sense suspensions de llicències imprevistes, que incideixen negativament en el sector i al mercat.
- Un ajust en els usos, tenint en compte les necessitats reals de terciari i residencial, permetent sempre que sigui possible els dobles usos, a fi de garantir l'eficàcia i l'adaptació automàtica a la demanda. Alhora cal resoldre l'actual situació de molts baixos desocupats, amb ús comercial, segurament requeriria incorporar als mateixos el "doble ús".
- **Una aposta per la conversió d'usos dels sòls industrials de la ciutat en sòls residencials**, amb una correcta ponderació de les càrregues que requereixen les indemnitzacions a favor de les activitats existents així com les possibles contingències derivades del tractament de les terres d'excavació.

- Els paràmetres de densitat clàssics ja no són vàlids en la conjuntura actual. Caldria modificar **els paràmetres de limitació d'habitatges pel de habitants**. Tampoc s'ajusten a les actuals exigències tècniques que tendeixen a l'eficiència energètica: la regulació d'alçades entre plantes que caldria ampliar ni els paràmetres de superfície construïda que hauria d'evolucionar cap a superfície útil habitable.
- La posada en marxa -el més aviat possible- **d'una Comissió Tècnica de Rehabilitació** que intervingui en la tramitació i elaboració dels informes urbanístics previs en els casos de gran rehabilitació i rehabilitacions amb canvi d'ús.
- Preocupa la proliferació de les ocupacions sense títol legal habilitant. Aquesta circumstància es dona en operacions en projectes de rehabilitació en curs, en edificis pendents d'enderroc i en ocupacions d'edificis d'obra nova, en el període comprés entre l'acabament de les obres i la tramitació documental per al lliurament als compradors. Si es vol un sector immobiliari potent, no es pot excloure a les empreses privades de l'anomenat "desnonament exprés" ja comentat.

## 1. LA CRISI ECONÒMICA I EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ A ESPANYA

Si s'analitza l'evolució de l'ocupació dels darrers 10 anys, que agafen els anys més intensos de la crisi 2000-2013, i els de recuperació econòmica des del 2014, es constata:

El sector que va patir la crisi més intensament en termes d'ocupació, la xacra de la crisi al nostre país, va ser la construcció, que ve perdre 1.430.400 llocs de treball en el període 2009-2013 i que només ha recuperat 192.300 al 2014-2018. És a dir, que l'ocupació directa destruïda al sector de la construcció ha estat del 43% dels llocs de treball destruïts al període 2009-2013, i que explica directament el 8,7% de la generació de l'ocupació al període d'expansió 2014-2018. Seguit del sector manufacturer, amb una destrucció del 26% al període 2009-2013 i que ha generat al període 2014-2018 el 14,9% de l'ocupació.

Aquestes dades posen de relleu la necessitat d'establir una política orientada al sector de la construcció, tant perquè ha estat el sector que més ha patit la crisi i que menys ha notat la recuperació en termes d'ocupació, com perquè té una capacitat de tracció d'altres sectors important i d'impuls fort de l'ocupació, que es centra més a l'activitat interior, entant que la política d'impuls perdi força cap a l'exterior per l'empenta de les importacions.

Per tot això, sembla escaient articular una política d'impuls orientada a:

- La creació i rehabilitació d'habitatgecal impulsar de manera decidida l'oferta d'habitatge (lliure, assequible, i social) per tal de reduir la pressió sobre els preus, a més de dur a terme una política d'habitatge social destacada, que ha estat abandonada per les administracions en gran part, com es veurà en altres apartats de l'estudi.
- La potenciació d'infraestructures amb alt retorn econòmic, social i mediambiental, con seria, per exemple, el Corredor Mediterrani o les rodalies.

Ocupats per branca d'activitat										
Variació absoluta (milers de persones)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	-1.362,8	-382,4	-303,1	-788,7	-493,7	205,2	521,8	475,5	483,3	502,9
A Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	-40,1	-2,0	-30,8	-11,9	-6,8	-0,8	1,0	37,7	45,0	-6,9
B Indústries extractives	-8,3	1,2	-3,6	-5,0	-7,1	1,6	2,1	-3,1	2,7	0,3
C Indústria manufacturera	-437,0	-144,0	-55,7	-125,8	-105,2	22,7	83,6	59,2	109,2	50,8
D Subministrament d'energia elèctrica, gas, vapor i aire condicionat	6,1	-0,5	0,5	4,1	-5,9	15,1	-1,5	-8,7	-0,1	-2,8
E Subministrament d'aigua, activitats de sanejament, gestió de residus i descontaminació	10,1	-13,8	13,0	5,7	-10,0	-14,9	18,1	-7,5	13,4	12,6
F Construcció	-570,1	-238,4	-247,5	-242,6	-131,8	-36,0	80,2	0,1	54,5	93,5
G Comerç a l'engròs i al detall; reparació de vehicles de motor i motocicletes	-231,7	-53,9	25,9	-102,0	-13,9	20,2	54,6	47,5	24,8	13,2
H Transport i emmagatzematge	-45,2	2,1	-26,6	-47,1	-20,5	21,1	17,7	61,6	4,5	44,5
I Hostaleria	-34,6	-40,0	17,8	-64,1	-4,3	71,2	101,4	98,9	33,0	70,6
J Informació i comunicacions	-41,9	-5,6	5,6	1,4	-11,8	-7,3	14,7	15,3	39,2	0,1
K Activitats financeres i d'assegurances	-27,6	-10,8	-12,1	-28,9	18,4	-1,4	1,4	3,8	-11,6	-11,7
L Activitats immobiliàries	-27,3	-7,6	12,0	0,9	-5,1	7,4	4,6	10,0	15,5	20,0
M Activitats professionals, científiques i tècniques	-23,4	-7,0	-21,7	5,4	-21,8	14,8	39,2	33,8	52,7	4,9
N Activitats administratives i serveis auxiliars	-22,7	-1,1	4,2	-20,4	-11,5	16,5	28,6	12,1	-4,8	47,7
O Administració Pública i defensa; Seguretat Social obligatòria	88,0	51,0	14,0	-101,8	-73,6	31,4	16,4	-58,8	25,0	53,3
P Educació	15,8	31,2	-5,2	2,0	-44,5	-11,8	30,5	85,5	-8,4	62,9
Q Activitats sanitàries i de serveis socials	65,6	44,6	65,3	-46,3	-50,6	50,9	25,6	68,6	54,2	49,9
R Activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment	-8,7	28,9	-16,0	-9,1	-0,4	34,6	14,9	11,6	8,8	1,2
S Altres serveis	-5,5	-34,3	5,1	29,2	-4,8	-14,1	18,8	10,3	18,1	2,6
T Activitats de les llars com a ocupadors de personal domèstic; activitats de les llars com a productors de béns i serveis per a ús propi	-24,4	16,8	-48,5	-33,4	16,3	-12,8	-29,2	-3,8	7,7	-2,9
O Activitats d'organitzacions i organismes extraterritorials	-0,1	0,9	1,4	0,7	1,6	-3,6	-0,6	1,1	-0,1	-0,9

Font: INE.

Ocupats per branca d'activitat										
Variació relativa (percentatge)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	-6,7	-2,0	-1,6	-4,3	-2,8	1,2	3,0	2,7	2,6	2,7
A Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	-4,8	-0,3	-3,9	-1,6	-0,9	-0,1	0,1	5,1	5,8	-0,8
B Indústries extractives	-15,7	2,7	-7,9	-11,9	-19,2	5,4	6,7	-9,2	8,9	0,9
C Indústria manufacturera	-14,6	-5,6	-2,3	-5,4	-4,7	1,1	3,9	2,7	4,8	2,1
D Subministrament d'energia elèctrica, gas, vapor i aire condicionat	8,2	-0,6	0,6	5,1	-7,0	19,2	-1,6	-9,4	-0,1	-3,4
E Subministrament d'aigua, activitats de sanejament, gestió de residus i descontaminació	8,2	-10,4	10,9	4,3	-7,2	-11,6	16,0	-5,7	10,8	9,2
F Construcció	-23,2	-12,6	-15,0	-17,3	-11,3	-3,5	8,1	0,0	5,1	8,3
G Comerç a l'engròs i al detall; reparació de vehicles de motor i motocicletes	-7,2	-1,8	0,9	-3,4	-0,5	0,7	1,9	1,6	0,8	0,4
H Transport i emmagatzematge	-4,7	0,2	-2,9	-5,2	-2,4	2,5	2,1	7,1	0,5	4,8
I Hostaleria	-2,4	-2,8	1,3	-4,6	-0,3	5,3	7,2	6,6	2,1	4,3
J Informació i comunicacions	-7,3	-1,1	1,1	0,3	-2,2	-1,4	2,9	2,9	7,2	0,0
K Activitats financeres i d'assegurances	-5,4	-2,2	-2,5	-6,2	4,2	-0,3	0,3	0,8	-2,5	-2,6
L Activitats immobiliàries	-22,9	-8,3	14,2	0,9	-5,2	8,0	4,6	9,6	13,6	15,4
M Activitats professionals, científiques i tècniques	-2,6	-0,8	-2,5	0,6	-2,5	1,8	4,6	3,8	5,7	0,5
N Activitats administratives i serveis auxiliars	-2,4	-0,1	0,5	-2,2	-1,3	1,9	3,2	1,3	-0,5	5,1
O Administració Pública i defensa; Seguretat Social obligatòria	6,8	3,7	1,0	-7,0	-5,4	2,5	1,3	-4,4	2,0	4,1
P Educació	1,4	2,6	-0,4	0,2	-3,7	-1,0	2,6	7,2	-0,7	5,0
Q Activitats sanitàries i de serveis socials	5,1	3,3	4,7	-3,2	-3,6	3,7	1,8	4,8	3,6	3,2
R Activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment	-2,7	9,3	-4,7	-2,8	-0,1	11,0	4,3	3,2	2,3	0,3
S Altres serveis	-1,3	-8,1	1,3	7,4	-1,1	-3,4	4,6	2,4	4,2	0,6
T Activitats de les llars com a ocupadors de personal domèstic; activitats de les llars com a productors de béns i serveis per a ús propi	-3,3	2,3	-6,6	-4,9	2,5	-1,9	-4,4	-0,6	1,2	-0,5
O Activitats d'organitzacions i organismes extraterritorials	-4,8	45,0	48,3	16,3	32,0	-54,5	-20,0	45,8	-2,9	-26,5

Font: INE.

## 2. EL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA

### Pes del sector en l'economia catalana

El mercat immobiliari continua en una fase d'expansió iniciada l'any 2015, encadenant cinc anys de creixements consecutius modestos, que mostren una lenta recuperació de l'activitat. En un context de creixement sostingut de l'economia catalana, la construcció ha estat l'activitat que més va



contribuir a aquest impuls econòmic el 2018, amb una variació interanual del 4,7%. Així doncs, el seu pes en el PIB català se situa en un 4,8%, encara lluny dels percentatges registrats en períodes anteriors a la crisi. També es va notar en la seva contribució al mercat laboral a Catalunya. El total de població ocupada va superar els 3,3 milions de persones l'any passat al territori català, segons la EPA. La construcció va superar els 215.000 treballadors directes, i va tancar l'any representant el 6,4% del total de la població ocupada a Catalunya. El sector se situa com el que va registrar una major reducció de l'atur a Catalunya el 2018, amb un descens d'un -13,7%.

#### Necessitats de les llars a Catalunya (2015-2029)

De l'informe elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) per al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge es desprèn que en el període comprès entre 2015-2030, es formaran 884.800 noves llars a Catalunya. D'aquestes, es restarien les que previsiblement desapareixeran (526.600) amb el que resultarien necessàries unes 358.200 noves llars en el decurs dels 15 anys; xifres llunyanes a la producció de 25.000 unitats anuals aconsellables.

#### Evolució quinquennal de la població projectada per àmbits territorials. Catalunya 2015-2030.

	2015	Percentatge població respecte al total de Catalunya	2020	Percentatge població respecte al total de Catalunya	2025	Percentatge població respecte al total de Catalunya	2030	Percentatge població respecte al total de Catalunya
Alt Pirineu i Aran	72.576	1,0%	70476	1,0%	70106	0,9%	70354	0,9%
Àmbit Metropolità	4.687.769	63,4%	4661355	63,5%	4726819	63,6%	4807599	63,7%
Camp de Tarragona	509.326	6,9%	505704	6,9%	512271	6,9%	508914	6,7%
Comarques Centrals	393.676	5,3%	388869	5,3%	388761	5,2%	389240	5,2%
Comarques Gironines	721454	9,8%	713263	9,7%	722452	9,7%	734380	9,7%
Penedès	463581	6,3%	466497	6,4%	473275	6,4%	491950	6,5%
Ponent	360033	4,9%	358971	4,9%	363722	4,9%	370389	4,9%
Terres de l'Ebre	182522	2,5%	177665	2,4%	176627	2,4%	177629	2,4%
Catalunya	7390937	100%	7342800	100%	7434033	100%	7550480	100%

Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH). Generalitat de Catalunya.

Projecció de la variació del nombre de llars segons l'escenari central per àmbits territorials

	Variació absoluta			Variació relativa			Variació anual mitjana		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	2019	2024	2029	2019	2024	2029	2019	2024	2029
Alto Pirineo y Aragón	420	878	1042	1,5%	3,0%	3,5%	84	176	208
Àmbito Metropolitano	55928	85850	90823	3,0%	4,5%	4,5%	11186	17170	18165
Campo de Tarragona	5875	9049	9765	3,0%	4,5%	4,7%	1175	1810	1953
Comarcas Centrales	4016	5331	5974	2,6%	3,4%	3,7%	803	1066	1195
Comarcas Gerundenses	6191	12294	13334	2,2%	4,3%	4,4%	1238	2459	2667
Penedès	8564	9801	10037	4,7%	5,1%	5,0%	1713	1960	2007
Poniente	4655	6511	7190	3,3%	4,5%	4,7%	931	1302	1438
Tierras de Ebro	673	1799	2205	0,9%	2,4%	2,9%	135	360	441
Cataluña	86321	131513	140371	2,9%	4,4%	4,5%	17264	26303	28074

Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH). Generalitat de Catalunya.

### Producció d'habitatges a Catalunya

**La producció d'habitatges va** clarament en increment, però encara ens trobem amb xifres molt per sota de les necessàries per atendre la demanda. La recuperació del sector és evident i constant des del 2013, però fins a arribar a les quantitats previstes de necessitats de llars encara queda recorregut. El baix nivell de la producció d'habitatges nous, amb una demanda creixent d'aquesta tipologia, fa que sigui necessària una producció més intensa per satisfer-la.

Els visats concedits pels col·legis d'aparelladors en relació a la construcció de nous habitatges a Catalunya el 2018 van assolir la xifra de 14.517 habitatges, incrementant un 378% des dels valors mínims aconseguits fa cinc anys (el 2013, amb 3.036 unitats), tot i que en valors absoluts únicament arriba a unes 11.500 unitats més, quantitat molt minsa per les necessitats d'un mercat amb recorregut. Des de llavors, la producció d'habitatges ha seguit una tendència a l'alça fins a incrementar anualment en aquest últim exercici un 28%. Per províncies, Barcelona continua tenint el gruix de l'obra iniciada a Catalunya, amb 11.446 habitatges (79% del total), seguida de Girona amb 1.476 (10,2% del total), Tarragona amb 931 (6,4%) i Lleida, amb 664 habitatges (4,6% del total d'habitatges iniciats a Catalunya).

Els habitatges acabats a Catalunya han incrementat en el seu global en un 8,7% en comparació amb els acabats d'un any abans, únicament per l'aportació de l'activitat a la província de Barcelona, que augmenta un 20,7% els habitatges acabats anuals, mentre que la resta de les províncies baixen considerablement: 29,9% la província de Girona, un 17,9% Lleida i un 10,1% Tarragona, arrossegant a la baixa el total. En valors absoluts, el total és de 7.492 habitatges acabats el 2018, dels quals la província de Barcelona n'aporta el 75%.

En quant a la demanda, les perspectives indiquen que continuarà experimentant una millora per **la confiança generada fins el moment en l'economia, i sempre que no es produeixi un canvi de tendència de factors tan importants com la pròpia situació econòmica, la creació d'ocupació o, molt important, l'evolució dels tipus d'interès.** També cal destacar el canvi de tendència de les vendes d'habitatge nou, amb creixements importants que empenyen el total de compravendes cap a una evolució més positiva, contrarestant la desacceleració de les vendes de segona mà, -efecte contrari al d'èpoques de crisi-, tot i que en valors absoluts, el mercat de segona mà continua essent majoritari.

### Mercat de lloguer

El mercat immobiliari continua actiu i mostrant l'acceleració continuada que ve gaudint des de 2013 tant del mercat de venda com del de lloguer. Concretament, a Catalunya en aquest últim exercici es van registrar un total de 167.953 contractes de lloguer, un 7% més de volum que al 2017. D'aquest total, el 76% corresponen a contractes d'habitatges llogats dins de la província de Barcelona sent, a més, la que ha tingut juntament amb la província de Girona, una major pressió en els preus, degut principalment a l'escassetat de l'oferta d'habitatge de lloguer en les zones on hi ha més pressió de la demanda. En aquest sentit, és cert que els lloguers estan pujant com a conseqüència d'una demanda creixent i una oferta limitada; però també queda clar que el preu d'un actiu arriba fins on la demanda i l'oferta troben el seu punt d'equilibri i, una vegada analitzat el nombre de contractes, les rendes mitjanes i les rendes per m<sup>2</sup> de superfície a la ciutat, es pot afirmar que el problema del mercat de lloguer no passa tant per centralitzar-lo en l'anàlisi de les rendes mitjanes elevades, sinó a estudiar l'evolució del m<sup>2</sup>, ja que el cost d'una renda mensual respon a les característiques i qualitats d'un determinat producte.

No hem d'oblidar que l'efecte contrari va succeir entre el 2008 i el 2014, moment en què es negociaven els lloguers a la baixa. A tall d'exemple, el cost del lloguer per metre quadrat d'habitatge es va veure reduït un 17% de mitjana a la ciutat de Barcelona. En aquest últim any i en comparació amb el 2017, quan en la majoria de missatges arriba l'elevat increment dels preus dels lloguers a la ciutat comtal, cal dir que certament les rendes incrementen, però en realitat mostren una acceleració molt més suau; el preu/m<sup>2</sup> de renda d'un habitatge a Barcelona no ha variat molt en aquest últim any, situant-se en **13,42€/m<sup>2</sup>/mes** el 2018, la qual cosa representa un increment interanual del 0,4%, és a dir pràcticament inexistent. S'ha d'incentivar la generació de nous habitatges i en el cas de Barcelona, contemplar sense limitacions també a l'àrea metropolitana de la ciutat com l'àmbit natural, ja que quan es parla de problema en la manca d'oferta d'habitatges de lloguer i la conseqüent pressió en els preus, són Barcelona i la seva àrea d'influència les que tenen la mateixa necessitat.

## Compravendes

Des de la vessant de la venda, el mercat continua mostrant acceleracions de les transaccions dels habitatges, però l'increment es mostra més moderat, amb 80.820 habitatges venuts al llarg de l'any presenten un augment del 4,6% afavorit principalment, per l'empenta de les vendes d'habitatge nou. En termes absoluts, a Catalunya es van inscriure 80.820 compravendes al 2018, mentre que es van registrar 77.236 operacions l'any anterior.

De la quantitat total de les vendes a Catalunya, el 84,9% correspon a habitatges de segona mà i el 15,1% restant als habitatges d'obra nova, amb uns increments anuals del 2,8% en les vendes dels habitatges usats, mentre que el comportament de la demanda dels habitatges d'obra nova continua guanyant cada vegada més força i mostra increments molt per sobre de l'evolució de l'indicador de l'habitatge usat amb un increment d'un 16,1% interanual, tot i que en valors absoluts encara estan lluny de les quantitats mostrades en èpoques de bonança.

El sector és totalment cíclic i sempre tornen les reflexions entorn a un possible canvi de tendència en el mercat residencial que fes passar a una altra fase. A més, amb la **recent aparició d'alguns tipus** de mesures per part de la Administració que penalitza a les empreses que tenen capacitat **actualment d'augmentar l'oferta d'habitatges, es podria veure ressentida directament l'activitat** del sector. El que sembla clar, però, és que de produir-se un canvi en la tendència, la situació d'ajust seria molt més suau que la que el sector va patir fa una dècada, ja que els nivells d'activitat continuen molt per sota de l'activitat considerada com a òptima per a cobrir les necessitats.

### 3. FISCALITAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA

**Quan es parla de l'elevat preu de l'habitatge, s'analitza poc les causes i les partides que configuren aquest cost. Una d'aquestes partides** -amb un pes rellevant sobre el preu- és la que genera la imposició que suporta un habitatge, ja sigui de manera directa o indirecta.

En la promoció immobiliària, les administracions públiques obtenen una important rendibilitat via impostos, que acaben repercutint en el cost final d'un habitatge. Per aquest motiu, cal distingir entre cost impositiu directe i cost impositiu indirecte que suporta el comprador d'un habitatge.

#### Costos indirectes

La compra de sòl pot estar gravada per dues vies diferents, que són incompatibles entre sí:

- Pot estar subjecta a l'**Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP)**, a tipus d'entre un 10% i un 11%,

- O bé a l'IVA (21%), cost recuperable per part de la promotora, però al qual se li ha d'afegit l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats (IAJD)<sup>1</sup>, que correspondrà a un 1,5% o un 2,5% del valor del sòl.

Abans d'iniciar la promoció, el promotor haurà de fer una **liquidació provisional sobre l'Impost de Construccions Instal·lacions i Obres, l'ICIO**, de caràcter municipal. Prenent com a exemple el municipi de Barcelona, si es considera el cost efectiu i el material de les obres que es vagin a executar, sobre aquesta base l'empresa promotora haurà de pagar un 3,35% sobre el cost total. Un cop finalitzada l'obra, s'haurà de revisar el seu cost definitiu i liquidar la diferència de l'ICIO entre el valor declarat de l'obra en la liquidació provisional, i el valor efectivament suportat. També s'haurà de realitzar la declaració d'obra nova, el cost de la qual serà equivalent a l'1,5% de la base imposable que es va utilitzar per a la liquidació de l'ICIO, segons jurisprudència del Tribunal Suprem. Si la intenció de l'empresa promotora és vendre habitatges, a més haurà de realitzar la declaració de divisió horitzontal: el cost d'aquesta actuació tornarà a ser de l'1,5% sobre el cost de compra del sòl més el valor de l'import liquidat per la declaració d'obra nova (l'1,5% de la base imposable usada per a la liquidació de l'ICIO).

Amb la suma de tots aquests costos, als quals caldrà afegir els relatius a taxes, llicències, cèdules d'habitabilitat, de primera ocupació, etc., **es pot determinar que el producte s'haurà encarit només en impostos des de l'adquisició del solar, entre un 11,5% i un 20%, depenent de si en la compra del sòl es va satisfer IVA o TPO i altres particularitats que poden donar-se per la diversitat casuística existent.**

Als impostos indirectes mencionats anteriorment, s'haurà d'afegir els corresponents amb l'Impost de Societats, equivalent al 25% del benefici obtingut, l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que haurà de pagar-se amb la transmissió dels habitatges; i l'Impost sobre les Activitats Econòmiques (IAE), que es liquidarà en les dues quotes, fixa i variable, depenent aquesta última dels metres quadrats venuts.

#### Costos directes

Un cop l'habitatge ja és al mercat, el comprador haurà de fer front a dos impostos per la compra, incrementant el seu cost de manera directa:

- **L'IVA**, que representa un cost equivalent al 10% del preu de l'habitatge.

---

<sup>1</sup> S'ha de tenir en compte també que en aquesta fase prèvia a la promoció immobiliària poden produir-se fets imposables susceptibles de generar una major tributació per l'IAJD. Aquests supòsits poden ser: segregacions, agrupacions o agregacions en els sòls adquirits, necessàries per executar el projecte immobiliari, possibles condicions resolutòries explícites vinculades al cobrament del preu, canvis de rang en les garanties hipotecàries existents, etc. En definitiva, qualsevol actuació que pugui implicar l'existència d'un document elevat a públic, que pugui inscriure's en un registre públic i sigui avaluable econòmicament, pot acabar provocant un **cost equivalent a l'1,5%** del valor de la operació que es vulgui dur a terme.

- L'IAJD, amb un cost de l'1,5% adicional<sup>2</sup>.

D'altra banda, també cal fer un cop d'ull a la recaptació del Govern de la Generalitat en matèria de tributs, especialment els relacionats amb sector promotor i constructor. Segons les darreres dades publicades per el Departament d'Economia, corresponents al primer trimestre de 2019, entre gener i març la Generalitat ha recaptat 5.458 milions d'euros, **un 7,8% més respecte el mateix període de 2018**. D'entre els tributs que més han incrementat la seva recaptació destaquen aquells **relacionats amb la construcció, com és l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPAJD), que va aportar 516,1 milions d'euros, un 8,74% més que el 2018 (41,5 milions d'euros)**.

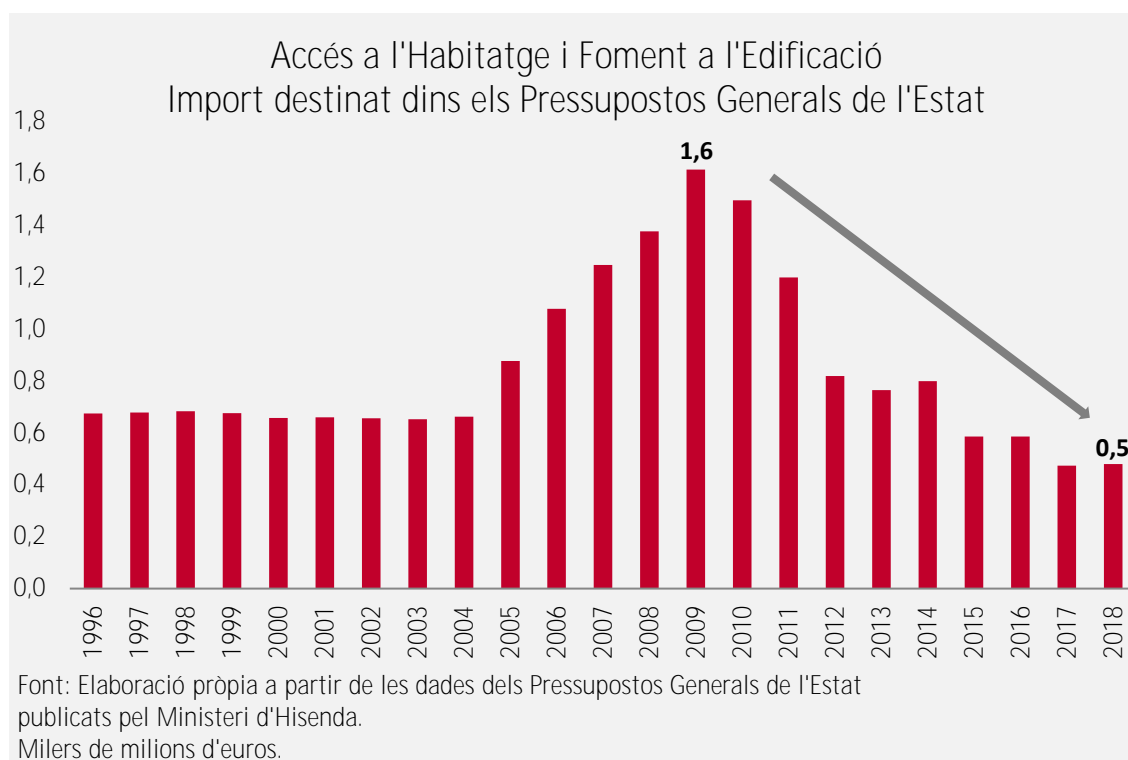
#### 4. PRESSUPOST PÚBLIC DESTINAT A POLÍTIQUES D'HABITATGE

Amb les dades dels Pressupostos Generals de l'Estat i de totes les partides que els componen, des de la sèrie històrica coneguda **-corresponent a l'any 1996-** fins als pressupostos que es van fixar pel **2018, mai abans s'havien destinat tan pocs recursos per a la partida d'Habitatge i Foment de l'Edificació**.

Concretament, en els dos últims anys (2017 i 2018), la despesa pública destinada a habitatge va **ser de 0,5 milers de milions d'euros (481.000.000€)**, sent els menors recursos destinats de totes les partides possibles a la despesa pública, fins i tot per sota de les partides inferiors com la despesa destinada a la investigació militar, a altres actuacions de caràcter econòmic o a la despesa destinada a l'alta direcció. Així mateix, és important **destacar que els recursos destinats a l'Habitatge i al Foment de l'Edificació per part de l'Administració General de l'Estat des del 2007** (època considerada com a any en què va esclatar la crisi econòmica a Espanya) fins el 2018, es van veure reduïts en un 61,5%, liderant el rànquing també de la partida més afectada negativament del període. Les últimes dades dels Pressupostos Generals de l'Estat de 2018 posen de manifest que **únicament es destina el 0,1% del total al foment de l'habitatge assequible, per sota de qualsevol altra partida**.

---

<sup>2</sup> En aquest cas, s'haurà d'esperar a veure com es gestionarà el cost de les hipoteques per als particulars, tot i que els experts auguren que les entitats financeres podrien repercutir-lo d'una manera o altra, tot i que no es pagarà a l'inici de l'operació, com es feia fins ara.



### Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021

15

El nou Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 té dos grans objectius: contribuir a l'increment del parc d'habitatges en lloguer i fomentar la rehabilitació i regeneració urbana i rural. Per al seu compliment, seria necessari destinar més recursos econòmics: com a exemple i a tancament del 2017, -últim any del que es disposa informació estadística- a Espanya es van registrar un total de 4.938 habitatges protegits acabats (qualificacions definitives dels plans estatals i autonòmics publicades pel Ministeri de Foment), dels quals el 79% del total van ser construïts per part del sector promotor privat, és a dir, 3.902 habitatges socials de promoció privada i 1.036 de promoció pública. Únicament, el 9% del total dels habitatges acabats en l'exercici van ser protegits, lluny dels percentatges d'habitatges socials d'altres països europeus, amb dotacions superiors per al foment de l'habitatge protegit.

El Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 és un pas cap a una bona direcció, i després de gairebé sis anys urgia tornar a apostar per la promoció de nova construcció d'habitatges. No obstant això, el Pla hauria d'haver estat més ambiciós pressupostàriament, ja que els recursos destinats per fomentar la construcció, són insuficients per cobrir les necessitats.

## 5. HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA

No es recorden estadístiques d'habitatges en què el nombre d'habitatges iniciats de protecció oficial sigui tan reduït. El que sí que mostren les estadístiques de producció és que, en els cicles econòmics on el sector ha patit substancialment, els Habitatges de Protecció Oficial (HPO) han fet de suport davant la dificultat de construcció lliure.

Evolució de les qualificacions definitives d'HPO. Període 1992-2018

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL HABITATGE LLIURE	28.882	30.500	28.784	32.116	35.319	36.256	42.944	60.580	61.924
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	1.978	2.685	3.606	5.286	6.798	5.933	5.580	1.921	3.319
% HPO s/ total	6,4	8,1	11,1330658	14,1	16,1	14,0629074	11,5	3,1	5,08713578
TOTAL HABITATGE ACABAT	30.860	33.185	32.390	37.402	42.117	42.189	48.524	62.501	65.243
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL HABITATGE LLIURE	51.369	50.762	62.439	68.525	70.403	69.098	70.499	60.352	28.982
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	4.738	2.492	3.754	5.462	5.039	3.803	4.303	6.315	6.366
% HPO s/ total	8,4	4,7	5,67129455	7,4	6,7	5,21666369	5,8	9,5	18,0095055
TOTAL HABITATGE ACABAT	56.107	53.254	66.193	73.987	75.442	72.901	74.802	66.667	35.348
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL HABITATGE LLIURE	12.476	12.147	7.125	5.634	4.664	4.019	2.353	5.775	6.615
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	6.786	5.759	5.147	892	1.059	617	634	1.358	633
% HPO s/ total	35,2	32,2	41,9	13,7	18,5	13,3	21,2	19,0	8,7
TOTAL HABITATGE ACABAT	19.262	17.906	12.272	6.526	5.723	4.636	2.987	7.133	7.248

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri de Foment.

### Potencial d'edificació d'Habitatge Protegit a Catalunya

Segons l'esborrany del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH), i d'acord amb la informació de què disposa en el seu apartat 5.3, en el conjunt de Catalunya, **s'estima un volum de sòl classificat com a urbà i urbanitzable sobre el qual es podrien construir uns 835.000 habitatges, és a dir, uns 112 habitatges per a cada 1.000 habitants. L'Àmbit Metropolità és la zona on es troba la major proporció d'aquest sòl, amb un 31% del total.**

Així mateix, la legislació urbanística estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública un determinat percentatge de sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en



sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable. A més, cal recordar que **addicionalment, els propietaris del sòl en desenvolupament tenen el deure de la cessió d'aprofitament urbanístic del sector.**

**D'acord amb la informació disponible** -corresponent als 656 municipis en els quals hi viuen 6,8 milions de persones, és a dir, més del 90% de la població de Catalunya-, **l'aplicació d'aquestes reserves sobre el planejament actual, sense considerar en el còmput les anomenades àrees estratègiques, suposa que el desenvolupament d'aquests plans d'ordenació urbanística generarà sòl sobre el qual es podran construir més de 192.000 habitatges amb protecció oficial, la major part dels quals, un 72% (138.000 habitatges), en els municipis de més de 10.000 habitants.**

**La distribució d'aquestes reserves entre els àmbits funcionals lògicament manté relació amb el volum de sòl urbà i urbanitzable previst pel planejament per a nous desenvolupaments residencials. L'Àmbit Metropolità, amb un potencial de sòl per més de 73.000 habitatges amb protecció oficial, és l'àmbit funcional que conté el major nombre de reserves, en concret, un 38% del total.**

**Estimació de les reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per àmbits funcionals a Catalunya**

	Nombre d'habitatges amb protecció oficial	Nombre de municipis amb informació disponible sobre reserves d'habitatges amb protecció oficial	Percentatge de municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Total població dels municipis amb informació disponible	Percentatge població dels municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Nombre d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	4.056	54	70,1%	64.392	88,2%	63
Camp de Tarragona	27.877	73	61,9%	438.930	85,7%	64
Com. Centrals	10.116	91	68,9%	345.622	88,2%	29
Com. Gironines	22.053	154	74,0%	650.702	88,1%	34
Metropolità	73.119	100	76,3%	4.484.023	93,9%	16
Penedès	11.364	58	72,5%	401.425	85,5%	28
Ponent	32.568	93	62,4%	325.502	89,5%	100
Terres de l'Ebre	11.618	33	63,5%	154.161	84,3%	75
Catalunya	192.771	656	69,3%	6.864.757	91,4%	28

Nota: en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencial estratègiques.

Font: Esborrany del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH).

Per tant, per atendre la **demanda d'habitatge especialment d'aquells amb preu assequible, i per incrementar el parc públic d'habitatge de lloguer social a Barcelona, cal considerar l'Àmbit Metropolità als efectes de tenir un sol territori d'unes dimensions** més raonables per a equiparar-ho amb altres ciutats similars en població, en diversitat de preus, etc., com Madrid, Londres o Paris, posant en relleu que en aquest tema, la ciutat de Barcelona no pot anar sola. En aquest àmbit és probable que les actuals previsions de reserves de sòl per habitatges protegits siguin

suficients per atendre les necessitats derivades del creixement demogràfic dels propers 15 anys. Addicionalment, els patrimonis públics de sòl i habitatge són un instrument amb un gran potencial per al desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge, tant pel que fa a recursos econòmics directes com a actius immobiliaris susceptibles d'ésser destinats a aquesta finalitat.

**Actualment el parc d'habitatge nou assequible a Catalunya és pràcticament inexistent.** Com a exemple i a tancament del 2018, segons dades del Ministeri de Foment es van construir un total de 633 habitatges protegits acabats, dels quals el 90,5% van ser construïts per part de la promoció privada, és a dir, 573 habitatges socials de promoció privada i 60 de promoció pública. Unes xifres que evidencien la necessitat d'una ferma aposta per l'habitatge protegit per part de les administracions.

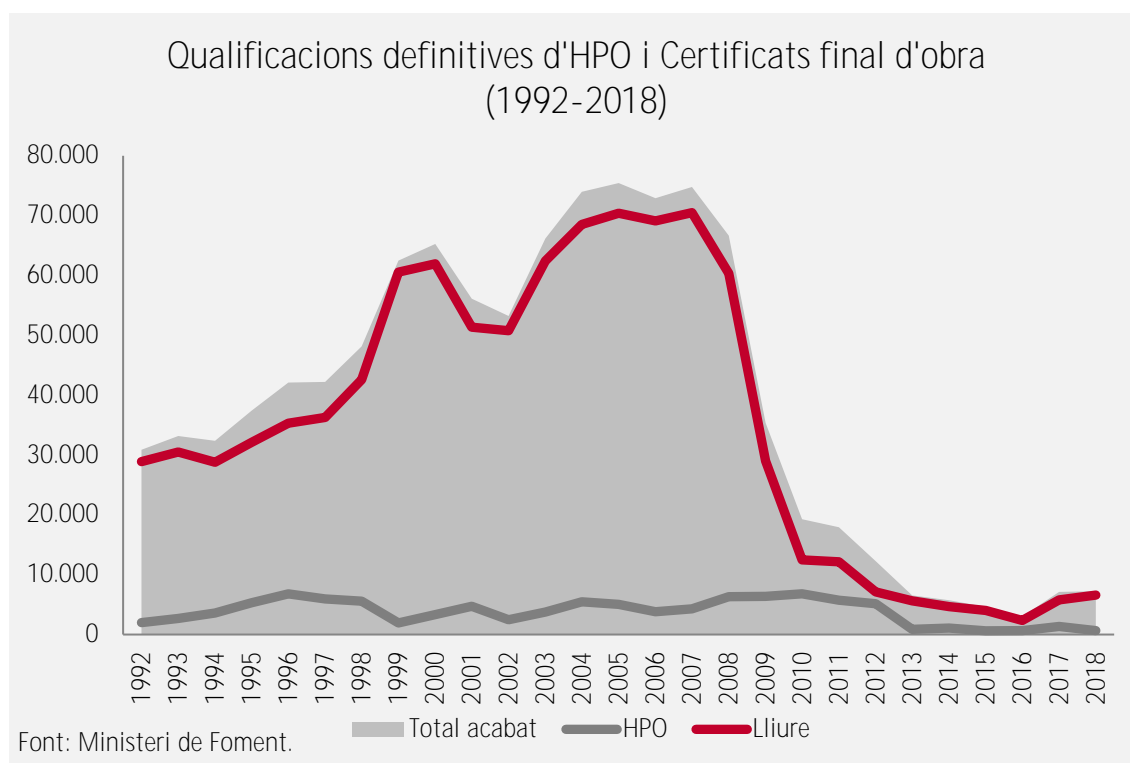
Qualificacions definitives d'HPO a Catalunya per tipus de promotor

	2017												
	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	TOTAL
HABITATGE LLIURE	741	436	533	344	994	111	868	457	288	363	180	460	5.775
HABITATGE PROTEGIT	5	274	53	10	109	397	7	9	137	142	153	62	1.358
Promotors públics	3	167	0	8	103	260	0	0	0	105	0	0	646
Promotors privats	2	107	53	2	6	137	7	9	137	37	153	62	712
% promotors privats s/total HPO	40,0	39,1	100	20,0	5,5	34,5	100	100	100	26,1	100	100	52,4
TOTAL HABITATGE ACABAT	746	710	586	354	1.103	508	875	466	425	505	333	522	7.133
% HPO s/Total hab. acabat	0,7	38,6	9,0	2,8	9,9	78,1	0,8	1,9	32,2	28,1	45,9	11,9	19,0
	2018												
	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	TOTAL
HABITATGE LLIURE	196	423	744	745	301	479	858	505	519	263	781	801	6.615
HABITATGE PROTEGIT	143	0	0	68	92	39	31	0	5	225	30	0	633
Promotors públics	52	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	60
Promotors privats	91	0	0	68	92	39	23	0	5	225	30	0	573
% promotors privats s/total HPO	63,6	-	-	100	100	100	74,2	-	100	100	100	-	90,5
TOTAL HABITATGE ACABAT	339	423	744	813	393	518	889	505	524	488	811	801	7.248
% HPO s/Total hab. acabat	42,2	0,0	0,0	8,4	23,4	7,5	3,5	0,0	1,0	46,1	3,7	0,0	8,7

Font: Ministeri de Foment.

Així mateix, és important destacar que els recursos destinats a l'habitatge i al foment de l'edificació per part de l'administració des de l'any 2007 -època considerada com a any en el qual esclata la crisi econòmica a Espanya- fins el 2018, es veuen reduïts en un 61,5%, liderant el rànquing també de la partida més afectada negativament del període. Les últimes dades dels Pressupostos Generals de l'Estat de 2018 posen de manifest que únicament es destina el 0,1% del total al foment de l'habitatge assequible, per sota de qualsevol altra partida. Únicament el 8,7% del total dels habitatges acabats en l'exercici van ser protegits, lluny dels percentatges d'habitatges socials

d'altres països europeus, amb dotacions superiors per al foment de l'habitatge protegit. En aquest sentit, cal posar de manifest que, al conjunt de l'Estat, **les promocions d'HPO construïdes per promotores privades no reben cap mena d'ajut per part de l'Administració, i amb uns paràmetres o mòduls de preus de venda i lloguer molt desfasats respecte dels costos de construcció, que han augmentat considerablement degut, entre d'altres, factors, a l'escassetat de mà d'obra qualificada.**



## 6. LEGISLACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE: TRASLLAT DE LA RESPONSABILITAT PÚBLICA AL SECTOR PRIVAT

En l'àmbit legislatiu, tant a nivell estatal, com autonòmic i local **s'han produït modificacions que afecten al sector immobiliari a Catalunya, i que incidiran de manera negativa en el mercat immobiliari, tan de venda com de lloguer.**

Modificació del Pla General **Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat** Barcelona

La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, a proposta de l'Ajuntament de Barcelona, va aprovar el passat 5 de desembre de 2018 la modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat a la ciutat, que contempla:

- La instauració de l'obligació de 30% d'habitatge protegit al sòl urbà consolidat, en les promocions de més 600 m<sup>2</sup> de sostre potencial.
- La declaració de tot l'àmbit de la ciutat com a àrea de tempteig i de retracte per operacions d'immobles o sòl amb aprofitament plurifamiliar residencial.
- L'establiment de terminis d'edificació ( 2 o 3 anys segons supòsits concrets), per els sòls urbans consolidats.

La modificació del Pla General Metropolità no constitueix una solució real per al problema de l'habitatge a Barcelona. En comptes de solucionar el problema, provocarà un efecte contrari, ja que d'una banda podrà provocar una paràlisi en l'activitat del sector, i per una altra, afegir encara més pressió sobre els preus en generar un desequilibri entre l'oferta i la demanda. En la pràctica, suposarà una reducció de valor de tots els actius immobiliaris residencials lliures de Barcelona. I si es consideren aquells actius que es troben en garantia d'un deute, la reducció de valor podria tenir greus conseqüències. Així mateix, aquesta modificació desincentiva la rehabilitació del parc edificat existent, molt necessària per a millorar el parc d'habitatge a la ciutat.

#### Decret-Llei de la Generalitat de Catalunya de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

El Govern de la Generalitat va aprovar el Decret Llei 9/2019, de 21 de maig, *de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora*, que va entrar en vigor el passat 24 de maig, tot i que les mesures relatives a la contenció de rendes seran efectives quan siguin qualificades les zones del territori d'àrees amb mercat d'habitatge tens per part de les administracions competents.

La regulació aprovada permet a l'Administració qualificar determinades zones del territori d'àrees amb "mercat d'habitatge tens", i subjectar els contractes d'arrendament que s'hi concloguin a un règim de contenció de les rendes. L'efecte pretès de contenció de les rendes s'instrumenta a través de l'aplicació de l'Index de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora, actualitza i publica l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

**Si bé és cert que els preus de l'habitatge de lloguer s'han incrementat un 29% en els darrers cinc anys, també cal assenyalar que es venia d'una davallada de preus en un 20% registrada cinc anys abans. A més, val a dir que en els preus de lloguer no s'ha repercutit en preu la inflació acumulada, d'11,9 punts percentuals. També cal recordar que ja es va viure una limitació en els preus del lloguer a Espanya. Tot i que en un principi va semblar que no tenia impacte negatiu, més tard es va poder observar clarament el gradual deteriorament del parc d'habitatges en règim de lloguer, per la dificultat d'invertir en manteniment i rehabilitació davant d'unes rendes limitades. Aquest**

deteriorament va acabar afectant fins i tot edificis i barris, amb danys col·laterals superiors. A nivell europeu, allà on es van aplicar mesures per limitar el preu del lloguer es va poder comprovar efectes contraproductius sobre el mercat.

Aquest tipus de mesures de contenció de preus del lloguer penalitza a les empreses que actualment tenen capacitat per augmentar l'oferta d'habitatges en lloguer. I també preocupa que aquesta mesura, sobre la qual existeixen dubtes respecte de la competència jurídica de la Generalitat per aprovar-la, pugui ressentir de manera directa l'activitat del sector a Catalunya.

D'altra banda, cal recordar que el passat 5 de març, la Generalitat va aprovar un Decret Llei de **mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**, normativa que no va ser convalidada perquè no va aconseguir el consens parlamentari suficient. Aquell Decret-Llei establia -entre d'altres mesures- la possibilitat d'obligatorietat de reserves en sòl urbà consolidat, i obria la porta a què els ajuntaments ho instaressin de manera general, sense fixar paràmetres de sòls de reserva preexistents en els sòls urbanitzables, vulnerant clarament les competències estatals de la *Ley del Suelo*.

#### Reial Decret-Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer

El passat 5 de març, el BOE va publicar el "*Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*", que va entrar en vigor l'endemà de la seva publicació. Aquest Reial Decret-Llei 7/2019 s'estructura en quatre títols i es compon de cinc articles, tres disposicions addicionals, dues disposicions transitòries i tres disposicions finals, i modifica diferents articles de les següents lleis: la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU); la Llei de Propietat Horitzontal; la Llei d'Enjudiciament Civil; la Llei d'Hisendes Locals; i la Llei de l'Impost sobre Transmissions patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Les principals mesures contemplades en aquest Reial Decret-Llei es dirigeixen, segons l'Executiu, a oferir una major seguretat i certesa a l'arrendatari, a incentivar la oferta de d'habitatge de lloguer, i a donar suport als grups més vulnerables, alleugerint la càrrega financera de les famílies. Pel que fa a la LAU, la normativa introdueix diverses modificacions, entre les quals destaca l'extensió dels terminis de la pròrroga obligatòria, i de la pròrroga tàcita dels contractes d'arrendament d'habitatge. D'aquesta manera, s'estableix en cinc anys el període de pròrroga obligatòria, i en set anys en el cas que l'arrendador sigui persona jurídica. A més, s'amplia la pròrroga tàcita -si no existeix comunicació d'alguna de les parts transcorreguts els cinc o set primers anys- d'un a tres anys. Augmenta també a dos mesos el termini de preavis previst per a la no renovació del contracte per a l'arrendatari, i a quatre mesos per a l'arrendador.

En relació a les normatives sobre emergència habitacional, tots els agents **estan d'acord en què l'Estat del Benestar ha d'ajudar a les famílies més vulnerables, però alerten que mesures com la "Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la**

**pobresa energètica" limitaran l'oferta, fent** que recaigui sobre el sector privat una responsabilitat **que correspon a l'Administració**, on és rellevant dotar pressupostàriament la despesa de l'habitatge que ha estat conjuntament amb les infraestructures, la gran oblidada dels últims anys i ara no es disposa dels habitatges protegits escaients.

Per últim, una altra problemàtica que cal resoldre en matèria d'habitatge és la de les okupacions il·legals. El 12 de juny de 2018 es va aprovar la *"Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas"* per la qual s'estableix la tramitació com a judici verbal de les demandes que pretenguin el desallotjament i la immediata recuperació d'un habitatge -o una part d'ell- per part del seu propietari o usufructuari. Es podran beneficiar d'aquesta nova mesura les persones físiques, o bé d'entitats socials i d'administracions públiques tenidores d'un parc d'habitatge de lloguer social, però **n'exclou a les persones jurídiques, fet que no soluciona els problemes de fons: l'erradicació de les màfies**, la problemàtica dels *narcopisos*, i les serioses dificultats que impliquen per al veïnat.

#### 7. CONCURS PÚBLIC PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE BÉNS PATRIMONIALS PER A DESTINAR-LOS A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HPO EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE

En aquest informe també es pretén ressaltar les iniciatives dutes a terme per les administracions **que constitueixen un exemple d'accions** que des del sector privat considerem van en la bona direcció, ja que mobilitzen el sòl públic en col·laboració amb el sector privat.

22

Un d'aquests exemples és el **concurso públic anunciat per l'Ajuntament de Barcelona**, a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, per a la transmissió onerosa i **constitució d'un dret de superfície sobre béns patrimonials per a destinar-los a la promoció, construcció, i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer assequible**.

L'objectiu d'aquest concurs públic contempla, entre d'altres aspectes:

- La transmissió d'un dret de superfície a favor de les adjudicatàries del concurs per un període de 75 anys, que es podrà prorrogar fins a un màxim de 90 anys, amb el contingut i característiques previstos en les bases i annexes del concurs<sup>3</sup>.
- La promoció per part de les adjudicatàries d'edificis d'habitatges sobre el bé patrimonial relacionat a l'Apartat A (del document de les bases) de l'únic Lot previst en l'Annex I i d'acord amb els condicions establertes en les bases.

<sup>3</sup> Les bases i la documentació completa d'aquest concurs es poden consultar a:  
[https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin\\_pscp/AppJava/notice.pscp?idDoc=46520605&reqCode=viewCn&idCap=16541256&](https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/notice.pscp?idDoc=46520605&reqCode=viewCn&idCap=16541256&)

- La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges a construir en compliment de la finalitat dels drets de superfície resultants del present concurs, d'acord amb el que disposen les bases.

