



El repte de l'habitatge a Barcelona. ***Intervenció per al dinar de l'Associació Consell de Cent***

1. El context: un món en crisi, una Barcelona que millora

Una mica de context: Vivim un entorn global amb ultradreta desbocada. Allò que fem a totes les institucions ha de tenir un ull sempre posat en com combatre-la i en com enfortir la democràcia.

Respecte Barcelona, quina ciutat tenim?

Avui parlarem d'una gran dificultat per molta gent, i per tant, un gran repte per als poders públics, com és l'habitatge.

Però abans vull també citar tot allò que va bé, que són moltes coses:

- Ciutat que està creixent en població: 1,7 milions
- Menys de la meitat de les persones que viuen a Barcelona van néixer aquí. El **PIB de Barcelona** va créixer un **+3,2% interanual** el primer trimestre del 2025, per sobre de la mitjana de la UE (+1,6%).
- La **renda disponible de les llars** s'incrementa un **4,5%** respecte 2024, i se situa un **7% per sobre del nivell previ a la pandèmia**.
- **Taxa d'atur: 8,2%**, per sota la mitjana espanyola (10,3%).
- La **taxa d'activitat emprenedora** del **9%**, valor més alt dels darrers 21 anys.
- Es troba sempre en les primeres posicions dels rànquings de millors ciutats del món, i en concret, per exemple, la 2a en atracció de projectes d'R+D, o la 5a en ecosistemes d'startups.

Podríem citar-ne més. Cal també un relat positiu, per no caure en el catastrofisme i el pessimisme, que és terreny abonat a la ultradreta.

Que no negui els problemes, però que mostri la fotografia sencera, i doni un marc d'esperança.



I tot això és combina amb una elevada fragmentació política, perquè la societat també té posicions diferents. I això fa la gestió més complexa però també ens obliga a ser més dialogants, per la bona gestió i per la democràcia.

2. Els orígens: la gran crisi dels anys 2010 i els seus efectes

- **La crisi financera de fa 15 anys va ser una bomba de destrucció massiva:**

- de diner públic - rescat: 65.725 milions públics (dades BE)
- de llocs de treball: es va arribar al 27% atur
- de llars: més de 500 desnonaments/dia a Espanya el 2012
- de serveis públics: retallades en salut, educació...
- fins i tot polític: crisi democràtica (homes de negre, troika...), fi del bipartidisme, increment extrema dreta...

- **Aquestes van ser les conseqüències. Però quines van ser les causes?**

Era una crisi financera, una bombolla creditícia, no immobiliària.

Un riu de crèdit barat, provinent del sistema financer espanyol, que alhora el rebia dels bancs alemanys que buscaven alta rendibilitat en un moment amb tipus molt baixos – d'aquí la posició posterior de Merkel i la UE exigint primer retornar el deute.

Es concedien hipoteques a més del 100% del preu del pis. I després es camuflava el risc – sistema de classificació AAA+

Conclusió: el que era tòxic no eren els actius sinó la seva classificació

- **Vivim traumatitzats per aquella crisi.** Es normal! ens ha de servir per evitar repetir errors (ex. Llei del sòl). Però hi ha mesures que avui no tenen sentit, i que s'equivoquen de culpable:



- Regles fiscals europees
- Derivada de les anteriors: Llei estabilitat pressupostària – Obligació de destinar el superàvit a sufragar deute.
- Pèrdua sistema de caixes: obra social, proximitat, territori.
- Manca de flux de crèdit
- Disminució sector construcció - del 12% el 2008 al 4% actual
- Venda d'actius immobiliaris de bancs i caixes - Sareb

- **Lliçons:**

- **1. El mercat sol no serveix, especialment el mercat financer.**

Fins ara s'havia delegat un dret bàsic com l'habitatge al mercat (liberalització del sol i finançament descontrolat), que va demostrar no ser la solució, si no més aviat part del problema, i va explotar.

Cal intervenir i regular.

- **2. El repte és ingent i necessitem a tothom, públic i privat.**

Patim un dèficit històric en habitatge. La primera llei d'habitatge d'aquest país és de 2023! 45 anys després d'aprovar-se la CE

El poc habitatge públic que es feia, era de compra, i es privatitzava al cap d'uns anys.

Resultat: El percentatge d'habitatge públic de BCN és del 1,5%. A Europa del 20, 25, fins i tot del 50% o més a ciutats com Viena.

3. Com ha canviat el país.



- **Demografia:** BCN ha passat d'1,5 milions d'habitants el 1996 a 1,7 el 2025
- **Habitatge:** no al mateix nivell. Barcelona necessita una oferta anual d'uns 10.000 habitatges nous, però el 2024 només es van construir 3.200, menys d'un terç del que es requereix. ¹
- **Estructura de la propietat:** un 84% dels propietaris tenen un sol immoble.

Però a la vegada, més de la meitat (51,4%) dels habitatges destinats a lloguer principal, és a dir, a habitatge habitual, pertanyen a propietaris (persones o empreses) que tenen tres pisos o més. (Dades de l'OHB)²

Els propietaris que podem considerar grans tenidors, aquells que tenen més de 5 immobles representen un 1% de tots els propietaris a la ciutat (5.255) i en posseeixen l'1% dels immobles de la ciutat (76.038).³

- **Preus del lloguer:** a BCN han augmentat significativament en l'última dècada, amb diverses fonts indicant pujades **superiors al 70%** fins a finals de 2024. Aquest increment sostingut ha triplicat l'IPC en molts barris.
- **Estructura salarial: diferencia sous/preu habitatge:** hi ha xifres diverses però sens dubte una majoria de la ciutadania de Barcelona destina més del 30 % recomanable del seu salari a pagar el lloguer, si parlem de barris de renda més baixa, o de joves, el percentatge pot superar el 50/60% del sou.
- **Resultat: situació d'emergència.** A Catalunya, en el 1r trimestre del 2025 es van produir 1.452 desnonaments per

¹ https://www.elnacional.cat/oneconomia/ca/economia/barcelona-crea-terc-habitatges-necessita-any-malgrat-accelerament-postpandemia_1452708_102.html

² https://www.ara.cat/societat/habitatge/mes-meitat-dels-pisos-lloguer-barcelona-son-propietaris-tenen-tres-mes_1_4550882.html

³ Font: dades creuades de pagament de l'IBI, Ajuntament de Barcelona)



impagament del lloguer. Això vol dir gairebé 17 desnonaments cada dia. Cada dia.

- Agreujant: **Barcelona te un escenari especialment difícil** perquè:
 - Una de les ciutats més denses d'Europa
 - Majoria sól consolidat – el marge per ampliar l'oferta privada és petit.
 - Alta pressió turística i atracció de fons inversors

4. Mesures: Què fer

- **Objectiu:** L'accés a l'habitatge ha d'esdevenir **la cinquena pota de l'Estat del Benestar**, com als països més avançats de la UE. La nova infraestructura.
- El dret a la salut representa el 9% del PIB; l'educació, el 4,5% i el sistema de pensions, un 12%. La despesa pública en habitatge representa el 0,2%.
- **Missió habitatge: arribar a un 15% d'habitatge protegit (dintre tenim públic i privat assequible).**
- L'experiència acumulada, i la perspectiva comparada (països UE14) ens porta a la conclusió que cal un lideratge i intervenció pública, i col·laboració privada

4.1. A curt termini: Regulació i control:

- **Reforma del 30%:** aplaçat, però no aparcat. El 30% és necessari i és una bona mesura, però cal corregir-la per a que sigui efectiva.
- **Limitació de preus del lloguer:** Hem declarat la ciutat com a Zona de Mercat Residencial Tensionat i estem aplicant el límit al preu del lloguer.



Veníem d'una pujada del 68% dels lloguers a Barcelona entre el 2013 i el 2023, molt per sobre dels salaris

I podem dir que funciona: baixada del preu del 8,9% respecte el 1T de l'any passat (interanual). Representa una baixada del 2,7% respecte el trimestre anterior, el 4T de 2024

- **Regulació del Lloguer de temporada:** segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, el 40% de l'oferta a Barcelona ja és de lloguer de temporada.

Ha arribat el moment d'acabar amb el frau. A Barcelona, per exemple, el nombre de nous contractes de lloguer de temporada ha crescut un 62% des que va entrar en vigor el topall de preus.

Esperem que totes les forces polítiques estiguin a l'alçada quan votin la reforma de la Llei d'arrendaments urbans que s'està tramitant al Congrés dels Diputats i també al Parlament.

4.2. A mig i llarg termini: Pla Viure.

A Barcelona i 1a Corona és difícil solucionar el problema d'oferta perquè no hi ha quasi sol no consolidat.

Tres claus: Sol, Sostre i diners.

- **Sol:**
 - La cessió de sòl ve determinada per les grans bosses de desenvolupament presents a la ciutat: Sagrera, Marina, Bon Pastor i 22@ amb canvi d'usos
 - potenciar el conveni ESAL i les entitats que en formen part. Incloure el Tercer sector en el tempteig i retracte en compres socials-col·laboratives
 - A més, s'està desenvolupant un pla pels hotels olímpics, estudiant possibles permutes de cessió de sòl per a habitatge.
- **Sostre:**



- Considerar l'habitatge protegit com un nou “sistema urbà”, incrementar l'edificabilitat per a aquesta tipologia d'habitatge.
- Hut's: els habitatges són per viure. A partir del 2029, els 10.000 habitatges d'ús turístic passaran al mercat residencial. Això equival als habitatges protegits que l'Ajuntament construeix en 10 anys.
- Industrialització de l'habitatge: El PERTE d'Habitatge industrialitzat pot ser una oportunitat
- **Diners: Marc regulatori Espanyol i europeu:**
 - Curós amb obrir massa l'aixeta del crèdit per evitar caure un altre cop en l'estímul de la bombolla creditícia pre-2008
 - **Però sí és essencial la reforma de les regles fiscals**, permetent incrementar l'endeutament de l'Ajuntament i poder incórrer en dèficits quan les finances estan sanejades.

No té sentit destinar el superàvit a pagar deute. Rèmora de la crisi en la que la prioritat era salvar els bancs i calmar els mercats. Avui toca salvar la gent i pal·liar l'emergència.

L'Ajuntament de Barcelona, per exemple, té un romanent positiu de tresoreria de 200M, superàvit i deute inferior al 30%.

- **I crear nous instruments:** treballarem amb el BEI per a planificar un fons amb l'ICF per a poder aixecar capital privat

5. Estratègia: aliances

- **Perill sector immobiliari i financer es desentengui.** Durant anys les caixes, per exemple, van jugar un paper actiu en la



promoció d'habitatge assequible. Ara el sector financer no es pot desentendre. Necessitem que mantinguin i ampliïn el seu parc d'habitatge de protecció oficial i de preus assequibles.

- **Oportunitat: totes institucions estan alineades.** Lideratge europeu (Mayors for Housing). I compromís de totes les forces.
- **Amb l'habitatge no només ens juguem un dret bàsic. Es una qüestió de democràcia.** Si no donem resposta a l'emergència, no només es ressentirà l'economia, es ressentirà la democràcia.
- **En el darrer llibre el filòsof Rob Riemen cita Goethe sobre què és una civilització: “És un exercici permanent de respecte. Respecte per allò diví, la terra, pel nostre proïsme i també per la nostra pròpia dignitat”.**
- **Estar a la vida amb dignitat i ser més fort que la mort, un veritable humanisme imprescindible per afrontar els reptes socials i els democràtics.**