



full de càlcul

Desmuntant els mites sobre oferta i demanda d'habitatge

vista prèvia >

Garantir el dret a l'habitatge és un dels reptes més importants del segle XXI. La transformació d'aquest sector en un actiu especulatiu ha tensionat les societats d'arreu del món i ha desencadenat una crisi sense precedents. Com fer-hi front pot semblar una incògnita: hi ha diferents aproximacions, però no totes s'orienten al bé comú. Desmuntar els mites que envolten aquest repte és més necessari que mai.



Marta Ribera Carbó

Directora de Projectes Europeus a The Shift

marta@maketheshift.org

La construcció de nous habitatges continua presentant-se, per part de la majoria d'actors polítics i econòmics, com la solució principal a la crisi de l'habitatge que vivim. Ara, a més, sorgeixen veus que assenyalen la migració com la culpable de l'escalada dels preus i que promouen polítiques de «prioritat nacional» en l'accés a l'habitatge.¹ Ambdós arguments parteixen d'una mateixa lògica: explicar la crisi de l'habitatge a partir d'una relació simplificada entre l'oferta i demanda.

D'aplicar-se, aquesta simplificació corre el risc de no garantir el dret a un habitatge adequat, perquè no assegura una major assequibilitat i perquè vulnera el principi de no-discriminació. Però, més enllà de les garanties legals, aquesta simplificació comporta riscos seriosos. El primer és atribuir al creixement demogràfic un paper excessiu en la pujada dels preus, alimentant discursos xenòfobs. El segon és repetir els errors del boom immobiliari: entre 2001 i 2023 vam construir 6,4 milions d'habitatges nous a l'Estat espanyol

i els preus van pujar igualment. Les dades que desenvolupo al llarg d'aquest article mostren que, per aconseguir una reducció de només el 10 % del preu del lloguer mitjançant la construcció d'habitatge al mercat lliure, caldria gairebé duplicar el parc actual d'habitatges de compra, una fita materialment i políticament inviable. El tercer és ignorar els límits planetaris i ambientals als quals ens pot abocar confiar la sortida de la crisi a la construcció d'obra nova.

En aquest article s'argumenta que la crisi de l'habitatge no s'explica per una escassetat d'oferta, sinó per la naturalesa de la demanda: una part creixent del parc ha deixat de funcionar com a bé d'ús per convertir-se en un actiu d'inversió. S'analitza com hem destinat massivament la construcció a usos no residencials —segones residències, habitatges d'ús turístic i pisos que romanen buits—, com la concentració del parc de lloguer en mans de grans tenidors financers distorsiona els preus i expulsa les llogateres, i com la discriminació en l'accés a l'habitatge afecta de manera desproporcionada les persones migrades racialitzades. També es posa de relleu el límit cli-

màtic d'una estratègia basada en la nova construcció i la necessitat d'una planificació urbanística que no ignori els riscos territorials

Construir més habitatge no implica necessàriament que es destini a usos residencials; i que es dediqui a usos residencials no implica que sigui assequible ni que es respectin les necessitats derivades de la crisi climàtica. Davant d'això, la solució passa per regular la demanda especulativa i ampliar de manera decidida el parc d'habitatge públic, social i cooperatiu, amb qualificació permanent i fora de les dinàmiques del mercat lliure.

El mite de la construcció com a única solució

El mercat de l'habitatge no funciona sota les condicions de la competència perfecta per diverses raons. No se'n pot crear infinitament ni amb facilitat, perquè el sòl on se situa és limitat i perquè, a més, la demanda es concentra a les ciutats, on s'organitzen els béns i serveis essencials i on es concentra la major part del treball remunerat.

1 VOX-PP ANDALUCÍA, «Acuerdo de Gobierno de PP-VOX en Andalucía».

En el període 2000-2025, l'Estat espanyol, i també Catalunya, han crescut demogràficament, i aquesta tendència continuarà

Els periodistes estatunidencs Ezra Klein i Derek Thompson defensen a *Abundance*² que, als EUA, les normes urbanístiques que prohibeixen la construcció plurifamiliar, que exigeixen un mínim de places d'aparcament o que reserven grans zones per a cases unifamiliars han creat una escassetat artificial d'habitatge que fa pujar els preus. També critiquen lleis ambientals que s'utilitzen com a mecanisme de bloqueig per part de veïns oposats a nous projectes. Defensen, per tant, la construcció massiva d'habitatge com a solució. A la UE i a l'Estat espanyol, aquesta tesi ha estat assimilada pels partits d'extrema dreta i pels conservadors.

Cal rebutjar aquestes tesis, especialment des de les propostes polítiques d'esquerres. L'augment de l'oferta a través de la facilitació de la construcció comporta una reducció del preu marginal. Els estudis realitzats a diverses ciutats europees han analitzat la demanda inversa, és a dir, com baixa el preu de l'habitatge si el parc augmenta. Aquests estudis mostren que un

augment de l'1 % en el parc d'habitatges nous destinats a la compra reduiria els preus de l'habitatge entre un 1,4 % i un 1,5%,³ i els del lloguer en un 0,2 %.⁴

La principal limitació d'aquests estudis és que només analitzen l'impacte de la construcció d'obra nova destinada a la compra sobre els mercats de compra i de lloguer. Segons Mense,⁵ l'efecte sobre el lloguer, estimat en un 0,2 %, seria molt més elevat si es creés parc d'habitatge de lloguer.

Així i tot, aquests estudis ens serveixen per confirmar o refutar les tesis d'*Abundance* aplicades al context europeu, on la defensa de la teoria favorable a la construcció com a resposta a la crisi de l'habitatge ha anat lligada a la defensa de l'accés a l'habitatge de compra i a la defensa del dret de propietat. Un exemple clar ha estat l'informe preliminar publicat pel Comitè

Especial sobre la Crisi de l'Habitatge (HOUS) del Parlament Europeu el desembre de 2024. El seu ponent, Borja Giménez Larraz (PPE) adoptava explícitament, en el projecte d'informe, el marc de l'oferta com a «pilar central» de la resposta europea, així com la defensa del dret de propietat.⁶

No disposem d'estudis sobre l'elasticitat de la demanda inversa a l'Estat espanyol. Si assumim que els efectes similars observats en els estudis europeus són extrapolables a Catalunya—que compta amb un parc de 3,9 milions d'habitatges—, per reduir orientativament el preu de l'habitatge en un 10 %, necessitaríem augmentar el parc entre 261.000 i 278.000 habitatges nous —entre el 6,7 % i el 7,1% del parc actual—, i construir 1.950.000 habitatges de lloguer —un 50 % del parc, vegeu la taula 1. Aquests càlculs no tenen en compte que aquests habitatges s'haurien de construir en àrees determinades. Però, és possible assolir aquests nivells de construcció?

3 MULHERIN, *Tackling the UK housing crisis: is supply the answer?*

4 MENSE, *Secondary Housing Supply*; IVÀLUA, *Efectes de l'oferta d'habitatge sobre els preus a Catalunya*.

5 MENSE, *Secondary Housing Supply*.

6 PARLAMENT EUROPEU, *Informe sobre la crisi de l'habitatge a la Unió Europea, amb l'objectiu de proposar solucions per a un habitatge digne, sostenible i assequible* (2025/2070(INI)).

2 KLEIN; THOMPSON, *Abundance*.

Les persones procedents de països europeus accedeixen majoritàriament a la propietat, mentre que les d'Amèrica Llatina, del continent africà o del sud-est asiàtic majoritàriament lloguen

Taula 1
Habitatges nous necessaris per reduir un 10 % el preu de l'habitatge mitjançant nova construcció

Parc d'habitatges a Catalunya (2021) = 3.915.127	
En l'habitatge de compra (elasticitat del preu: entre -1,5 i -1,4)	En habitatge de lloguer (elasticitat del preu: -0,2)
Entre 261.139 i 277.974 habitatges nous	1.957.127 habitatges nous

Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE; IVÀLUA, *Efectes de l'oferta d'habitatge sobre els preus a Catalunya*; MULHERIN, *Tackling the UK Housing Crisis: Is Supply the Answer?*.

Evolució del parc d'habitatge, tendències demogràfiques i l'efecte sobre la demanda

L'argument que s'utilitza més sovint per defensar la construcció com a solució a la crisi de l'habitatge és que la pressió demogràfica ha augmentat durant les dues primeres dècades del segle XXI a causa de la immigració, i que això ha portat una escassetat d'oferta.

És cert que, en el període 2000-2025, la població de l'Estat espanyol ha crescut i que continuarà creixent. Segons l'Institut Nacional d'Estadística (INE),

entre 2001 i 2023 es van crear cinc milions de noves llars, que van passar de 14,2 milions el 2001 a 19,3 milions el 2023. Es preveu que, en els quinze anys vinents, se'n creïn quatre milions més si es mantenen les tendències actuals de creixement per fluxos migratoris. Pel que fa al tipus d'habitatge de les persones migrants, les persones procedents de països europeus en la seva majoria accedeixen a la propietat, mentre que les persones d'Amèrica Llatina, del continent africà o del sud-est asiàtic majoritàriament lloguen.⁷

7 FUNDACIÓN AFI, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

Però entre 2001 i 2023 es va construir més del que es va créixer demogràficament, i això no es va traduir en una caiguda dels preus. Es van construir un total de 6,4 milions d'habitatges nous,⁸ però el preu de l'obra nova a Catalunya ha pujat un 175 %, i la segona mà i el lloguer un 125 %. En el mateix període, els ingressos han augmentat només un 75 %.⁹

La construcció d'habitatge nou pot tenir un efecte moderat sobre els preus de compra, però, com mostren les dades de la taula 1, per aconseguir una reducció de tan sols el 10 % caldria incrementar el parc català en prop de 270.000 habitatges de compra o gairebé dos milions d'habitatges de lloguer, un volum que, en conjunt, resulta políticament i materialment inviable. A més, l'experiència recent ho desmenteix empíricament. Com hem dit, i convé remarcar-ho, entre 2001 i 2023 es van construir 6,4 milions d'habitatges a l'Estat espanyol, superant el

8 Ibidem.
9 IVÀLUA, *Efectes de l'oferta d'habitatge sobre els preus a Catalunya*.

Cal revisar bé què va fallar durant el boom immobiliari per no tornar a ensopegar amb les mateixes pedres

creixement demogràfic, i els preus van pujar igualment fins a un 175 %. Això demostra que la construcció privada orientada al mercat no resol la crisi d'habitatge per si sola, i que el marc de l'oferta, adoptat per corrents conservadors i d'extrema dreta a la Unió Europea, ignora que el problema no és únicament d'escassetat quantitativa, sinó de la naturalesa del parc, de qui el promou i a quin preu. Tot plegat exigeix polítiques d'un altre ordre: regulació, ampliació del parc públic de lloguer i mesures antiespeculatives.

És veritat que la major part de la construcció de les dues primeres dècades del segle XXI es va fer entre el 2001 i el 2013, i que hi va haver un canvi de tendència entre 2014 i 2023, en què es van construir menys habitatges que les noves llars creades.¹⁰ Però cal revisar bé què va fallar en l'època del boom immobiliari per no tornar a ensopegar amb les mateixes pedres. I és que els preus han pujat també en els municipis on la població ha

baixat, tal com recull l'informe del Banc d'Espanya.¹¹ A què hem destinat aquesta construcció perquè els preus hagin augmentat?

Descens en l'ús d'habitatge per a usos residencials

Al voltant del 30 % de la construcció feta des de 2001 no s'ha destinat a residència habitual. Entre 2001 i 2010, el 26 % de tota la nova construcció s'ha destinat a habitatge no principal —segones residències, habitatges d'ús turístic o altres usos especulatius, incloent-hi mantenir-los buits. Entre 2011 i 2020 ha pujat fins al 36 %.¹²

Segons l'OCDE,¹³ l'Estat espanyol és el país amb més habitatge buit. Això es reflecteix en les estadístiques sobre habitatges buits respecte del total, que varien segons la font consultada i la dimensió del municipi. Segons l'INE, els habitatges

buits representen el 14 % del parc de l'Estat espanyol, i aquesta proporció disminueix a mesura que augmenta la població del municipi. Segons l'IDESCAT, a les ciutats catalanes de més d'1.000.000 habitants aquesta proporció és del 9,3 %.

Per veure exactament quina era la magnitud dels edificis buits a Barcelona, l'Ajuntament va fer un estudi el 2019 que va determinar que l'1,22 % dels habitatges de la ciutat estaven efectivament buits, un total de 10.052.¹⁴ És una xifra inferior a les estimacions, però altament significativa, ja que és equiparable al nombre d'habitatges d'ús turístic que hi ha actualment a la ciutat o molt similar a l'actual parc d'habitatge públic de Barcelona, d'11.500 unitats.¹⁵

I això ens parla d'altres usos antisocials, com el lloguer turístic. Diverses ciutats de l'àrea metropolitana de Barcelona, com la mateixa capital, han anunciat que retiraran

10 FUNDACIÓN AFI, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

11 BANCO DE ESPAÑA, *Informe sobre el mercado de la vivienda en España*.

12 FUNDACIÓN AFI, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

13 OCDE, *Affordable Housing Database*.

14 AJUNTAMENT DE BARCELONA, *Cens d'habitatges buits de Barcelona*.

15 AJUNTAMENT DE BARCELONA, *El parc públic d'habitatges*.

Entre el 2001 i el 2010, el 26 % de la nova construcció es va destinar a habitatges no principals: segones residències, ús turístic o altres usos especulatius. Entre 2011 i 2020, aquesta proporció va augmentar fins al 36 %

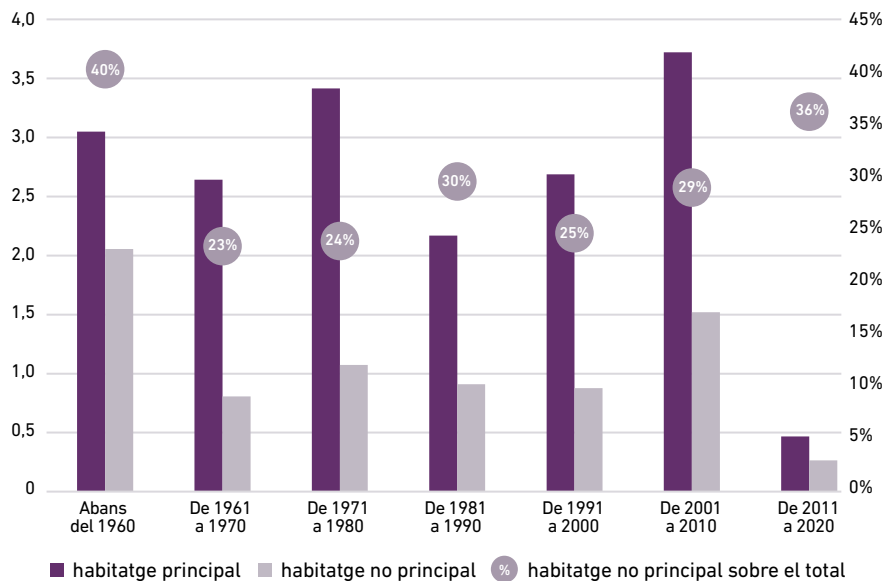
Gràfic 1

Parc d'habitatges segons any de construcció (1960-2020).

Habitatges principals i no principals sobre el total.

Eix esquerre: milions d'habitatges;

Eix dret: % d'habitatges no principals sobre el total.



Font: FUNDACIÓN AFI, Demografía, vivienda y brechas de riqueza.

les llicències el 2028, d'acord amb el Decret llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, impulsat per la consellera Ester Capella. És el cas de l'Hospitalet de Llobregat, el Prat de Llobregat i Cornellà de Llobregat.

Els fluxos migratoris: entre el lloguer i la compra, i amb discriminació segons origen

Per esbrinar quin impacte tenen els fluxos migratoris en el preu de l'habitatge, cal desgranar la deman-

da d'habitatge per part de persones estrangeres. El 15 % de les compres d'habitatges a l'Estat les fan persones estrangeres, amb comunitats autònomes com les costeres i insulars que registren percentatges al voltant del 30 %, entre les quals hi ha Catalunya. La meitat d'aquests compradors —un 7 % del total de les compravendes— no són residents i compren per un preu un 60 % més alt que els residents, fet que exerceix una pressió a l'alça sobre els preus.¹⁶ Això no té res a veure amb les persones migrades que viuen i treballen a Catalunya, que majoritàriament viuen de lloguer i que pateixen discriminació per accedir a l'habitatge.

Hi ha una diferència cada cop més gran entre les persones que lloguen i les que compren. Les persones joves i migrades, sobretot les procedents de països amb menys capacitat adquisitiva, a l'Estat espanyol majoritàriament viuen de lloguer.¹⁷ La dificultat generalitzada d'accedir al crèdit i a la propietat

¹⁶ BANCO DE ESPAÑA, *Informe sobre el mercado de la vivienda en España*.

¹⁷ Fundación AFI, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

Les dades oficials amaguen que moltes de les persones migrades de contextos socioeconòmics més precaris ni tan sols accedeixen a contractes de lloguer

ha tensat el mercat del lloguer, i de fet, avui gairebé només pot accedir a una hipoteca qui tingui suport familiar per a l'entrada, sobretot si competeix amb compradors internacionals. Però les persones migrades, especialment les racialitzades, troben moltes més traves administratives i socials per accedir al lloguer, i sovint en queden excloses per motius discriminatoris. Les dades oficials amaguen que moltes persones migrades de contextos socioeconòmics més precaris ni tan sols accedeixen a contractes de lloguer, sinó que viuen en habitacions sublllogades sense contracte, o amuntegades en habitatges sobreocupats, en pisos o locals ocupats en precari o en situació de sensellarisme, de manera aïllada o, cada vegada més, en campaments.¹⁸ Segons Provivienda,¹⁹ el 99 % de les agències immobiliàries accepten instruccions discriminatòries per part dels seus clients, i s'ha experimentat un augment del 30 % de casos de discriminació immobiliària entre 2020 i 2025.

18 ODESCA, *Informe sobre sensellarisme i exclusió residencial a Catalunya*.

19 PROVIVIENDA, *Discriminació immobiliària a Espanya*.

Els fluxos migratoris generen pressió sobre el preu de compra, especialment a les zones costaneres i insulars, i augmenten la demanda de lloguer. Però aquesta demanda ja està tensionada per les dificultats d'accés a la propietat i per una demanda addicional d'habitatge amb finalitats d'inversió, ja sigui per revendre'l a un preu més elevat o per les rendes que genera.

L'habitatge com a bé d'inversió: concentració en poques mans

La concentració de la propietat del lloguer incrementa els preus i empitjora les condicions de les llogateres. A Barcelona, el 71 % dels arrendadors tenen només un habitatge de lloguer, però aquests «petits propietaris» només controlen un terç dels pisos. Això vol dir que la majoria dels habitatges són propietat de persones o empreses que en posseeixen diversos. En concret, els arrendadors que controlen tres habitatges o més representen només el 9 % del total —25.218 propietaris—, però controlen el 45 % dels pisos de lloguer —222.116 habitatges. Els que controlen 100 habitatges o més

representen menys del 0,4 % dels propietaris —107—, però concentren el 10 % del parc.²⁰

Ens interessa aquest 0,1 % perquè, tot i que sembli poc, les pràctiques que adopten són significatives. Tot i que les dades de Barcelona no ens revelen qui són, un estudi de Civio²¹ ens indica que es tracta de bancs, gestors d'actius i immobiliàries. Sabem que els majors tenidors a l'Estat espanyol són CaixaBank, Blackstone, CBRE i Cerberus, que controlen el 10 % del parc de lloguer de tot l'Estat.

Quan aquests fons d'inversió van entrar al mercat després de la crisi financera de 2008, van implementar pràctiques com els desnonaments, els augments del lloguer, l'assetjament a llogateres i el manteniment deficient dels habitatges.²² Aquests efectes catastròfics del control

20 OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (OHB), *Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona*.

21 CIVIO, *Megatenedores en España*.

22 ODESCA, *Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat*.

Una gran part del parc de lloguer, modalitat que continua creixent a l'Estat espanyol, està controlada per actors financers que apliquen pràctiques que vulneren el dret humà a l'habitatge

Taula 2
Distribució dels propietaris del parc d'habitatges de lloguer segons el nombre d'habitatges en propietat. Demarcació de Barcelona (2021)

Nombre d'habitatges	Propietaris (nombre)	Propietaris (%/total)	Habitatges (nombre)	Habitatges (%/total)
1	218.074	80,1 %	218.074	43,6 %
2	28.798	10,6 %	57.596	11,5 %
De 3 a 5	16.508	6,1 %	59.372	11,9 %
De 6 a 10	5.178	1,9 %	38.434	7,7 %
D'11 a 15	1.548	0,6 %	19.564	3,9 %
De 16 a 24	1.075	0,4 %	20.467	4,1 %
De 25 a 49	596	0,2 %	19.679	3,9 %
De 50 a 99	206	0,1 %	13.911	2,8 %
De 100 a 149	42	0,0 %	5.089	1,0 %
De 150 a 199	20	0,0 %	3.463	0,7 %
De 200 a 299	15	0,0 %	3.693	0,7 %
300 o més	30	0,0 %	38.444	7,7 %
Sense dades			2.779	0,6 %
TOTAL	272.090	100 %	500.565	100 %

Font: OHB, Estructura i concentració del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona.

d'una part considerable del parc de lloguer, després de 2008, per part d'aquests inversors institucionals o gestors d'actius a l'Estat espanyol han estat àmpliament documentats.²³ Avui dia veiem com recorren als lloguers de temporada i als *colivings* per escapar de les regulacions de lloguer, i totes aquestes pràctiques són replicades per inversors més petits.

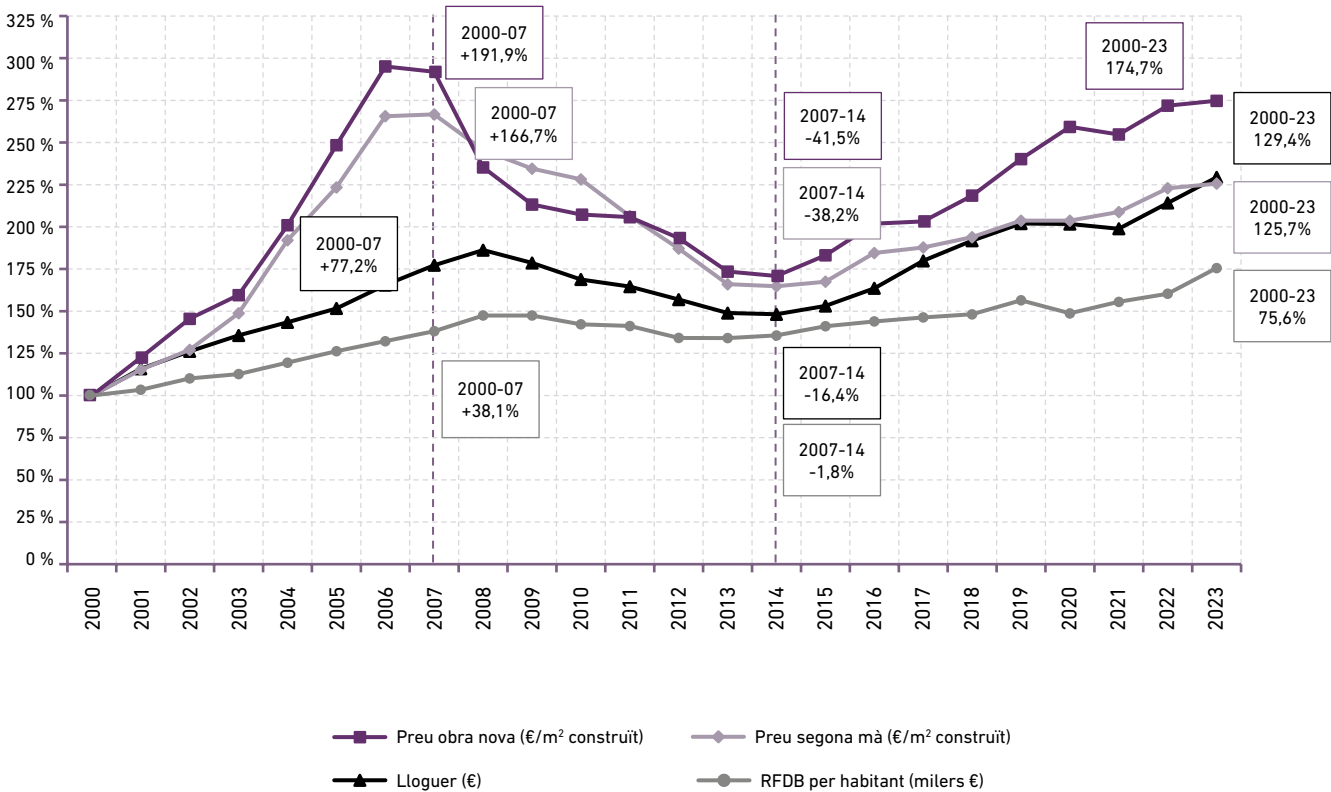
Per això parlem de la financerització de l'habitatge: una gran part del parc de lloguer—una modalitat residencial que continua creixent a l'Estat espanyol— és controlada per actors financers que apliquen pràctiques que vulneren el dret humà a l'habitatge. Juntament amb l'habitatge que roman buit o s'usa per a fins no residencials —com el turístic o de temporada—, l'habitatge comprat i venut amb finalitats especulatives constitueix una part de la demanda que altera els preus a l'alça, i els desvincula del creixement dels salaris.

23 JANOSCHKA; ALEXANDRI; OROZCO RAMOS; VIVES-MIRÓ, «Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid».

Basar la resposta a la crisi de l'habitatge en la nova construcció no només no és viable per millorar-ne l'assequibilitat, sinó que també entra en tensió amb els objectius climàtics

Gràfic 2

Renda familiar disponible bruta per habitant (RFDB) i preus mitjans de l'habitatge a Catalunya, 2000-2023



Font: OHB i Institut Metròpoli. L'habitatge a la metròpoli de Barcelona el 2023: assequibilitat i accés.
Nota: Addicionalment, la concentració de la propietat de l'habitatge en poques mans fa que tendeixi menys a comportar-se com un bé neutre davant la llei de l'oferta i la demanda. Com més concentració hi ha, menys competència perfecta i més espai per a comportaments de tipus càrtel, en què els actors del mercat que controlen grans quantitats d'habitatge es posen d'acord, implícitament o explícitament, per controlar el preu d'acord amb els seus interessos. Aquest tipus de pràctiques ja han estat documentades i, fins i tot, perseguides als Estats Units i a Anglaterra. VOGELL, «DOJ and RealPage Agree to Settle Rental Price-Fixing Case»; COMPETITION AND MARKETS AUTHORITY (CMA), *Investigation into suspected anti-competitive conduct by housebuilders*.

Per tant, les polítiques que augmentin el parc d'habitatge sense abordar la causa sistèmica de l'augment dels preus —la seva utilització com a bé d'inversió especulatiu— corren el risc d'augmentar el parc sense canviar les dinàmiques de preus, o fins i tot, d'empitjorar la crisi de l'habitatge.

Habitatge, canvi climàtic i planificació urbanística

Hi ha altres factors que també s'han de tenir en compte a l'hora d'abordar la crisi de l'habitatge. Les teories que defensen la desregulació i l'impuls de la construcció no integren l'impacte que té aquesta activitat sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle ni els riscos d'una planificació urbanística que no respecti els límits ambientals.

Els fenòmens de financerització i d'especulació de l'habitatge i la crisi climàtica estan estretament vinculats.²⁴ Una construcció sense control

sobre l'ús social dels habitatges comporta el risc d'un infraús del sòl, sobretot en els supòsits en què la construcció continuï orientant-se a usos diferents de la primera residència.

La construcció d'habitatges comporta uns costos ambientals evidents i elevats en termes d'emissions, que, en alguns casos, representen gairebé el 70 % del total d'emissions associades a un habitatge amb un cycle de vida de 60 anys.²⁵ Per tant, sector de la construcció immobiliària contribueix significativament al canvi climàtic.

En un esforç per quantificar el volum de construcció que es pot dur a terme a Europa si ens volem mantenir dins dels límits planetaris, Dark Matter Labs²⁶ ha estimat que al continent es poden construir un màxim de 176.000 habitatges anualment.²⁷ Per tant, basar l'estratègia de

resposta a la crisi de l'habitatge en la construcció d'habitatges no només no és viable per fer front a la crisi d'assequibilitat, sinó que tampoc seria compatible amb els compromisos climàtics.

Adicionalment, les propostes de desregulació urbanística per augmentar el parc d'habitatges de nova construcció que defensen les teories de Klein i Thompson podrien no tenir en compte riscos específics del territori si s'apliquessin a Catalunya. Per exemple, la manca de planificació urbanística adequada, juntament amb la pressió del mercat immobiliari, ha afavorit la construcció en zones de risc. A Catalunya, 705.000 persones viuen en zones inundables perquè el 15 % del sòl urbanitzat consolidat s'ha desenvolupat en aquestes àrees, fet que té conseqüències devastadores davant de fenòmens com les inundacions.²⁸

²⁴ PERUCCA; FREEMAN; FARHA, *The True Cost of Financialization: Housing, Human Rights, and Climate Change*.

²⁵ ARCHITECTS CLIMATE ACTION NETWORK (ACAN), *The Carbon Footprint of Construction*.

²⁶ DARK MATTER LABS, *Housing within planetary boundaries*.

²⁷ Per a la quantificació, els autors es van basar en un escenari de reducció d'emissions de carboni del 96 % i en una assignació del pressupost de carboni

per a la indústria de la construcció a Europa: un 39 % per al conjunt del sector i un 11 % per a la construcció d'edificis nous, amb una xifra mitjana d'emissions d'aproximadament 50 tones de carboni per habitatge de nova construcció.

²⁸ RIU, «La Catalunya inundable»; OBSERVATORI DESCA (ODESCA), «Això ara sí que toca: solidaritat, drets i polítiques pel bé comú davant de les DANA

A l'Estat espanyol és evident que no s'ha apostat per construir habitatge social o cooperatiu

L'habitatge fora de les dinàmiques de mercat

Hem vist que construir més habitatges no implica necessàriament que es destinin a usos residencials; i que es destinin a usos residencials tampoc no implica que siguin assequibles ni que responguin a les exigències de la crisi climàtica. La construcció nova s'hauria de limitar a l'habitatges que en garanteixin l'assequibilitat a llarg termini, perquè només així es farà un ús més eficient del pressupost de carboni disponible.

A l'Estat espanyol és evident que no s'ha apostat per construir habitatge social o cooperatiu, que és el que assegura que l'habitatge es mantingui assequible a llarg termini. Estem a la cua de la UE pel que fa al parc d'habitatge protegit a, amb un 2,5 %, quan la mitjana europea és del 9,5 %.²⁹ Es van construir molts habitatges de protecció oficial durant les dècades passades, però la majoria eren de compra i amb un termini limitat de qualificació com a habitatge protegit,

fet que va desvirtuar-ne la finalitat, ja que una gran part d'aquests habitatges van acabar engrandint el model especulatiu. I avui dia continuem perpetuant el model: dels 9.000 habitatges protegits construïts a l'Estat el 2023, la meitat van ser de propietat.³⁰

Com pot ser que encara s'estiguin dedicant recursos privats i públics a construir habitatge que no sigui assequible i que acabi tornant a dinàmiques de mercat lliure? Hem construït habitatge protegit, però n'hem deixat perdre la qualificació: entre 1960 i 2021 es van construir 582.517 habitatges protegits a la demarcació de Barcelona, el 28 % del total dels habitatges edificats. I el parc es va reduint perquè continuem sense generar habitatge de lloguer amb protecció indefinida. El 2021, la demarcació de Barcelona tenia 72.000 pisos protegits, dels quals el 74 % hauran perdut la seva qualificació el 2040.³¹

Cal, per tant, assegurar la permanència de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) de tota l'ampliació del parc públic. Això implica evitar la pèrdua imminent de la qualificació d'HPO existent i establir la consideració d'HPO permanent per a totes les noves promocions, prioritzant l'HPO de lloguer per sobre de l'HPO de compra. Per norma general, a l'Estat espanyol l'HPO de compra està subjecte a un termini de qualificació.

La manca de parc públic i cooperatiu és crònica, però Catalunya continua recuperant-se especialment dels efectes de la crisi immobiliària post 2008, que va permetre l'entrada massiva dels fons d'inversió a través de la privatització d'actius de la SA-REB.³² Que es tornin a repetir esclats de les bombolles dels preus de l'habitatge no es pot descartar mai del tot, però sí que es poden implementar estratègies que en mitiguin els efectes. I ampliar el parc d'habitatge fora de les dinàmiques del mercat proporciona un coixí que redueix el

que han passat (i que vindran)».

29 ELIAS; PALOMERA; RIBERA, *Objectiu 25: Habitatge social per a una Europa social*.

30 FUNDACIÓN AFI, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*.

31 OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (OHB); OBSERVATORI DESCA (ODESCA), *El parc d'habitatge protegit a la metròpoli de Barcelona: estoc existent i la seva evolució*.

32 OBSERVATORI DESCA (ODESCA), *Els fons voltor: una indústria depredadora de les ciutats i els drets humans*.

Tot l'habitatge que aconseguim generar, sigui de nova construcció o no, ha d'estar fora de dinàmiques especulatives i ha de ser coherent amb els objectius climàtics

risc de contagi d'un eventual esclat de la bombolla immobiliària.

En aquesta línia, i pel que fa a la necessitat d'ampliar el parc fora del mercat, l'informe *Objectiu 25*³³ posa xifres al repte: a la UE, l'habitatge públic i comunitari representa de mitjana el 10,4 % del parc residencial, quan caldria arribar al 25 % per garantir un accés universal a un habitatge assequible. A l'Estat espanyol, amb un 2,9 %, estem entre els estats amb el parc d'habitatge protegit més reduït. L'informe assenyala que les cooperatives i els models de cessió d'ús, amb propietat col·lectiva, règims publicocomunitaris, govern participatiu i finalitat social sense ànim de lucre, són una peça clau per assolir aquest objectiu, precisament perquè, a diferència de l'HPO de compra amb termini limitat, mantenen permanentment el caràcter assequible de l'habitatge i n'eviten que torni a dinàmiques especulatives. Al contrari del que defensen les teories d'*Abundance*, un augment del parc limitat a habitatge social i comunitari té un potencial molt més

gran per millorar l'assequibilitat de l'habitatge.³⁴

Per fer-ho possible, cal que les administracions públiques cedeixin sòl, garanteixin l'accés a crèdit a través de banca pública i destinin subvencions específiques a l'economia social. I l'ampliació del parc públic, regulat i cooperatiu ha d'anar acompanyada de mesures que prohibeixin la compra especulativa, com la que s'ha proposat al Parlament de Catalunya amb el suport de les forces polítiques d'esquerres.³⁵ Les eines hi són: només cal la voluntat política per aplicar-les.

Conclusió

És important no simplificar quan parlem dels xocs en la demanda d'habitatge, perquè hi intervenen molts factors. Els compradors estrangers tenen un efecte, sí, sobretot els no residents, que contribueixen a l'augment dels preus. I, si es mante-

nen les tendències migratòries actuals, necessitarem més habitatges. Però construir-ne més no resoldrà, per si sol, la crisi si no se n'aborda la causa sistèmica: una part creixent del parc d'habitatge ha deixat de funcionar com a bé d'ús per convertir-se en un actiu d'inversió i especulació. Ho demostra l'evolució dels preus: han pujat fins i tot als municipis on la població ha disminuït, i entre 2001 i 2023 es van construir 6,4 milions d'habitatges sense que això n'aturés l'escalada. Ho confirmen també les dades: per reduir un 10 % el preu del lloguer mitjançant nova construcció caldria generar prop de dos milions d'habitatges de lloguer nous a Catalunya, és a dir, la meitat del parc existent, un volum que fa evident que la construcció privada orientada al mercat és estructuralment incapaç de resoldre el problema de l'assequibilitat.

Tot l'habitatge que aconseguim generar, sigui de nova construcció o no, ha d'estar fora de les dinàmiques especulatives i ha de ser coherent amb els objectius de l'emergència climàtica. I això s'aconsegueix actuant en diversos fronts alhora: regular els preus del lloguer i establir con-

33 ELIAS; PALOMERA; RIBERA, *Objectiu 25: Habitatge social per a una Europa social*.

34 IVÀLUA, *Efectes de l'oferta d'habitatge sobre els preus a Catalunya*.

35 ARA, «La llei contra la compra especulativa comença a caminar al Parlament».

tractes indefinits; prohibir i gravar la compra especulativa, especialment la que no es destina a residència habitual; recuperar els pisos buits i els d'ús turístic per a l'ús residencial; i ampliar de manera decidida el parc d'habitatge social i cooperatiu amb qualificació permanent.

En aquest darrer punt, els marges per avançar són enormes: l'Estat espanyol, amb un 2,9 % d'habitatge públic i comunitari, està a la cua de la UE. Tots els recursos destinats a ampliar el parc residencial han d'anar orientats a engrossir aquest parc, prioritzant el lloguer social per sobre de la propietat protegida amb termini limitat i recuperar la demanda d'habitatge segrestada per usos no socials abans de recórrer a nova construcció. ■

■ Bibliografia

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *El parc públic d'habitatges*. [en línia]. Disponible a: <www.barcelona.cat/habitatge>.

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Cens d'habitatges buits a Barcelona* [en línia]. 2019. Disponible a: <www.barcelona.cat/habitatge>.

ARA. «La llei contra la compra especulativa comença a caminar al Parlament» [en línia]. A *Diari Ara*, 8 de juliol de 2026. Disponible a: <www.ara.cat>.

ARCHITECTS CLIMATE ACTION NETWORK (ACAN). *The Carbon Footprint of Construction* [en línia]. 2021. Disponible a: <www.architectscan.org>.

BANCO DE ESPAÑA. *Informe sobre el mercado de la vivienda en España*. Madrid: Banco de España, 2023.

CIVIO. *Megatenedores en España* [en línia]. 2024. Disponible a: <www.datos.civio.es>.

COMPETITION AND MARKETS AUTHORITY (CMA). *Investigation into suspected anti-competitive conduct by housebuilders* [en línia]. Londres: CMA, 2024. Disponible a: <www.gov.uk>.

DARK MATTER LABS. *Housing within planetary boundaries* [en línia]. Disponible a: <www.provocations.darkmatterlabs.org>.

ELIAS, Ferran; PALOMERA, David; RIBERA, Marta. *Objectiu 25: Habitatge social per a una Europa social* [en línia]. Barcelona: Fundació Josep Irla; Coppieters Foundation, 2025.

Disponible a: <www.irla.cat>.

FUNDACIÓN AFI. *Demografía, vivienda y brechas de riqueza* [en línia]. 2024. Disponible a: <www.fundacionafi.org>.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). *Estadística del Padrón Continuo. Año 2022*. Madrid: INE, 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). *Encuesta Continua de Hogares. Año 2023*. Madrid: INE, 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). *Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico* [en línia]. Madrid: INE. Disponible a: www.ine.es.

INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (IDESCAT). *Habitatges. Per intensitat d'ús i grandària del municipi* [en línia]. Disponible a: <www.idescat.cat>.

IVÀLUA. *Efectes de l'oferta d'habitatge sobre els preus a Catalunya*, 2025.

JANOSCHKA, Michael; ALEXANDRI, Georgia; OROZCO RAMOS, Hernán; VIVES-MIRÓ, Sonia. «Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid». A *European Urban and Regional Studies*, 2020. DOI: 10.1177/0969776418822061.

KLEIN, Ezra; THOMPSON, Derek. *Abundance*. Nova York: Avid Reader Press, 2025.

MENSE, Andreas. *Secondary Housing Supply* [en línia]. Nuremberg: IAB; London School

of Economics, 2023 [primera versió: 2020]. Disponible a: <www.andreas-mense.de>.

MULHERIN, Shane. Tackling the UK Housing Crisis: Is Supply the Answer?». Londres: UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE), 2019.

OCDE. *Affordable Housing Database* [en línia]. 2023. Disponible a: <www.oecd.org>.

OBSERVATORI DE DRETS SOCIALS DE CATALUNYA (ODESCA). *Informe sobre sensellarisme i exclusió residencial a Catalunya*. Barcelona: ODESCA, 2022.

OBSERVATORI DE DRETS SOCIALS DE CATALUNYA (ODESCA). *Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat* [en línia]. 2022. Disponible a: <www.observatoridesca.org>.

OBSERVATORI DE DRETS SOCIALS DE CATALUNYA (ODESCA). «Això ara sí que toca: solidaritat, drets i polítiques pel bé comú davant de les DANA que han passat (i que vindran)» [en línia]. Disponible a: <www.observatoridesca.org>.

OBSERVATORI DE DRETS SOCIALS DE CATALUNYA (ODESCA). *Els fons voltor: una indústria depredadora de les ciutats i els drets humans* [en línia]. Disponible a: <www.observatoridesca.org>.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (OHB). *Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a la demarcació de Barcelona* [en línia]. 2022 .

Disponible a: <www.ohb.cat>.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (OHB). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona en el 2023: assequibilitat i accés* [en línia]. 2024. Disponible a: <www.ohb.cat>.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (OHB); OBSERVATORI DE DRETS SOCIALS DE CATALUNYA (ODESCA). *El parc d'habitatge protegit a la metròpoli de Barcelona: estoc existent i la seva evolució* [en línia]. 2023. Disponible a: <www.ohb.cat>.

PARLAMENT EUROPEU. *Informe sobre la crisi de l'habitatge a la Unió Europea, amb l'objectiu de proposar solucions per a un habitatge digne, sostenible i assequible* (2025/2070(INI)) [en línia]. 24 de febrer de 2026. Disponible a: <www.europarl.europa.eu>.

PERUCCA, Julieta; FREEMAN, Sam; FARHA, Leilani. «The True Cost of Financialization: Housing, Human Rights, and Climate Change». *A Journal of City Climate Policy and Economy*, 2023. Disponible a: <[www.doi.org/10.3138/jccpe-2023-0201](https://doi.org/10.3138/jccpe-2023-0201)>.

PROVIVIENDA. *Discriminació immobiliària a Espanya* [en línia]. Disponible a: <www.provivienda.org>.

RIU, Manel. «La Catalunya inundable» [en línia]. A *Crític*, 21 de març de 2022 [actualitzat el 31 d'octubre de 2024]. Disponible a: <www.elcritic.cat>.

VOGELL, Heather. «DOJ and RealPage Agree to Settle Rental Price-Fixing Case» [en

línia]. A *ProPublica*, 26 de novembre de 2025. Disponible a: <www.propublica.org>.

VOX-PP ANDALUCÍA. *Acuerdo de Gobierno de PP-VOX en Andalucía*. 2 de juliol de 2026.