

Nota de premsa

Experts del sector immobiliari consideren que la proposta de l'Ajuntament de Barcelona d'establir reserves d'habitatges de protecció oficial afectarà la rehabilitació d'edificis

- La Tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Barcelona Janet Sanz assegura que “la modificació que plantegen generarà uns 350 habitatges assequibles a la ciutat l'any, als quals podrà accedir pràcticament el 75% de la població”.
- El membre de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana del Col·legi d'Economistes de Catalunya (CEC) Agustí Jover alerta que “es corre el risc que la reserva del 30% sigui l'estocada d'un sector de rehabilitació que no arrenca”.
- L'arquitecte expert en urbanisme i valoracions Pere González Nebreda calcula que “la disminució del valor de l'aprofitament urbanístic dels immobles afectats seria d'un 26,19% de mitjana a la ciutat i que les operacions de rehabilitació integral en edificis ocupats, esdevindrà en molts casos inviable econòmicament”.
- El President de l'Associació de Promotors de Catalunya Lluís Marsà afirma que “la interposició de recursos contenciosos contra la legalitat de la norma generarà una paràlisi en les futures actuacions en el sector, fet que afegirà més pressió sobre els preus”.
- El President de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana del CEC Joan Ràfols demana “agilitzar la gran reserva de sòl destinat a HPO i pendent d'edificar a Barcelona, amb 7.000 habitatges que es podrien construir d'immediat i 13.000 més pendents de gestió urbanística”.

Barcelona, 9 d'octubre de 2018.- La Comissió d'Economia Territorial i Urbana del Col·legi d'Economistes de Catalunya (CEC) va organitzar ahir al vespre a la seu del CEC a Barcelona un debat sobre l'oportunitat i conveniència, des del punt de vista econòmic, de la iniciativa de l'Ajuntament de Barcelona de modificar el Pla General Metropolità amb l'objectiu d'obtenir un 30% d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) en el sòl urbà consolidat del terme municipal de Barcelona. El membre de la Junta de Govern del CEC **Miquel Morell** va presentar i moderar l'acte destacant que “la nova Junta de Govern del CEC detecta una necessitat claríssima d'incrementar el parc d'habitatge assequible”.

En primer lloc, el debat va comptar amb la intervenció de la Tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Barcelona **Janet Sanz**, la qual va recordar que “la modificació que plantegem passa per reservar un 30% del sostre residencial potencial en operacions d'obra nova de més de 600m² o de reformes integrals d'immobles a

habitatges de protecció oficial, a més d'habilitar l'Ajuntament a exercir el dret de templeig i retracte en la compravenda d'habitatges". Segons Sanz, "aquesta modificació crearà uns 350 habitatges assequibles a la ciutat l'any, més del 50% al centre de la ciutat, al qual podrà accedir pràcticament el 75% de la població". A més va afegir que "la proposta vol revertir el fet que actualment només un 1,5-2% del parc d'habitatge a Barcelona és públic, una xifra molt per sota del 20% que es dona en d'altres ciutats europees". Sanz també va explicar que en paral·lel "des de l'Ajuntament de Barcelona estem treballant per tirar endavant les reserves de sòls actuals que generarien uns 20.000 habitatges de protecció oficial". La Tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Barcelona va opinar que "el futur passa perquè a la ciutat hi hagi 1/3 d'habitatge públic, 1/3 d'habitatge privat per sota del preu de mercat i 1/3 d'habitatge lliure" i va concloure que "la voluntat és que aquesta mesura no es quedi a Barcelona, sinó que s'estengui a tot l'àmbit català".

A continuació, el membre de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana del CEC **Agustí Jover** va explicar que "Barcelona genera anualment 5.300 noves llars" i va admetre que "és una ciutat limitada i ocupada intensament cosa que genera tensions oferta-demanda evidents". Jover va afegir que "a Barcelona hi ha 39.230 famílies inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO, i al mateix temps el nombre d'habitatges HPO iniciats a la ciutat ha anat disminuint en els darrers tres anys fins assolir 150 habitatges l'any 2017. Jover conclou que els reptes d'habitatges a la ciutat de Barcelona no tenen solució a escala de ciutat i cal buscar les solucions a escala metropolitana. D'altra banda, "quan a Barcelona les operacions de rehabilitació integral no paren de disminuir, la càrrega que suposa destinar a HPO el 30% del sostre d'aquestes operacions, ens temem signifiqui l'estocada a un sector de rehabilitació que no arrenca". Finalment va criticar que "l'evolució dels pressupostos de l'Estat destinats a habitatge només fan que caure des del 2009" i va demanar "un pla de xoc en matèria d'habitatge a escala metropolitana, i un braç executor a nivell metropolità amb recursos financers i amb competències suficients com per a donar resposta als reptes plantejats."

Seguidament, l'arquitecte expert en urbanisme i valoracions **Pere González Nebreda** va estimar l'impacte de la mesura en la valoració del patrimoni urbà que en quedi afectat. Concretament va assegurar que, considerant el valor de repercussió del sòl per construir 1 m² d'habitatge a la ciutat, "la disminució del valor de l'aprofitament urbanístic dels immobles afectats després de l'entrada en vigor de la modificació, seria d'un 26,19% de mitjana". D'altra banda, Pere González va exposar operacions concretes de rehabilitació integral en edificis ocupats i va concloure que "l'impacte en la renovació del teixit urbà seria també rellevant fent que la rehabilitació deixés de ser viable tan per propietats horitzontals com verticals". L'arquitecte també va criticar "la falta d'una evolució seriosa de la sostenibilitat econòmica del projecte" i va alertar que "si els immobles valen menys, el seu valor cadastral també hauria de baixar fent que els ingressos públics disminueixin".

Per la seva banda, el president de l'Associació de Promotors de Catalunya-(APCE) **Lluís Marsà** va afirmar que "des de l'APCE creiem que el consistori barceloní, a l'igual que qualsevol altre municipi a Catalunya que pugui estar valorant implementar una mesura similar, no té competències per establir una reserva no contemplada en la Llei del Sòl estatal, ni en la Llei d'Urbanisme de

Catalunya". Marsà va afegir que "d'aprovar-se aquesta modificació de manera definitiva, la interposició de recursos contenciosos contra la legalitat de la norma generarà una paràlisi en les futures actuacions en el sector, fet que afegirà més pressió sobre els preus, pel desequilibri que produirà entre oferta i demanda". No obstant, "l'APCE manté la seva voluntat de diàleg i col·laboració amb l'Ajuntament per trobar solucions que facilitin l'accés a l'habitatge", va concloure Marsà.

Finalment, el president de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana del CEC **Joan Ràfols** va opinar que "la proposta afecta el règim bàsic d'urbanisme" i va admetre que "vistes les escasses operacions en sòl urbà consolidat a Barcelona, tampoc tindrà un impacte molt rellevant". En qualsevol cas, Ràfols va mostrar la seva sorpresa pel fet que "s'hagi estès la mateixa mesura establerta sobre el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat quan "l'HPO a la Marina del Prat Vermell de Barcelona l'Ajuntament no ha iniciat cap de les promocions d'HPO sobre solars cedits des de l'any 2011". Segons Ràfols, "l'efecte més important de la mesura recaurà sobre la rehabilitació i sobre l'Eixample, amb l'edificació més antiga i més necessitada de rehabilitació". El president de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana del CEC va demanar "agilitzar la gran reserva de sòl pendent d'edificar a Barcelona, amb 7.000 habitatges que es podrien construir d'immediat i 13.000 més pendents de gestió urbanística".

El **Col·legi d'Economistes de Catalunya**, que compta amb més de 8.000 col·legiats (més de 360 dels quals formen part de la Comissió d'Economia Territorial i Urbana) i gairebé 1.500 societats i despatxos vinculats dedicats professionalment a les diferents vessants de l'economia i l'empresa, està considerat com una institució que, a través de l'organització d'activitats i serveis molt diferents, es configura com un centre de formació i reciclatge dels professionals i com un fòrum d'opinió obert a la societat en general.

Per a més informació:

Gabinet de premsa Col·legi d'Economistes de Catalunya

Víctor Bottini (679983346) i Clara Bassols (673153645)

cecprensa@coleconomistes.cat