



INFORME

EL DRET A L'HABITATGE

La crisi de l'habitatge de lloguer a Barcelona i a altres metròpolis europees.

Abril 2017

Clara Martínez Ginès

El dret a l'habitatge

La ciutat no és simplement densitat. La ciutat és un conjunt de condicions, un conjunt de possibilitats que permeten a les persones fer una història, fer una cultura, ser contestataris.

Saskia Sassen, *The Quito Papers*

“Criteris d’assequibilitat que no tenen relació amb l’assequibilitat real, salaris que ni tan sols cobreixen els lloguers socials, milers de llars buides en preparació pels milers de milions que portarà la seva destrucció”. Així definia Zoe Williams, columnista de *The Guardian*, la situació de l’habitatge a la perifèria de Londres fa un parell d’anys, i així molts expliquen la situació de l’habitatge avui a moltes ciutats europees sotmeses a una forta especulació immobiliària.

Sota l’eslògan “Barcelona no està en venda”, a finals de gener els barcelonins van organitzar-se per denunciar la massificació del turisme a Barcelona, l’especulació immobiliària i l’augment sobtat dels preus dels lloguers -aquesta darrera com una conseqüència alarmant de les altres dos. La protesta reivindicava també un altre model de ciutat contrari al model resultant dels efectes del turisme massiu a la ciutat.

El que passa a Barcelona no és un fenomen aïllat. Moltes grans ciutats arreu d’Europa i del món s’han convertit en un pol d’atracció del capital i en un centre de generació d’una gran activitat econòmica al voltant del mercat de l’habitatge. Alguns dels actors principals de la metamorfosi són els inversors globals i els responsables d’aplicar polítiques desregularitzadores neoliberals. Es produeix així una col·lisió entre la concepció de veure la ciutat com un espai de convivència, treball i cultura o com un producte més de consum global en mans del capital. Donat el seu impacte socioeconòmic, la concepció d’habitatge urbà concita punts de vista molt enfrontats i pràcticament irreconciliables.

Pels que defensen l’habitatge com a dret social, l’habitatge és el garant del treball i del temps lliure, de l’autonomia de les persones. Però no tan sols això, l’habitatge és essencial per l’organització de la ciutadania, per la consolidació de la identitat i la pràctica política. Segons David Madden (sociòleg) i Peter Marcuse (urbanista), ambdós estudiosos de la crisi de l’habitatge a les grans ciutats, el capitalisme contemporani global ha trobat en l’habitatge i en el desenvolupament urbanístic uns dels seus principals dinamitzadors. D’aquí que l’habitatge s’hagi “híper mercantilitzat” fins a perdre la seva raó de ser –el dret humà universal de tenir un lloc per viure. Per tant, aconseguir-ne la desmercantilització s’ha convertit en un repte enorme. Per aquests investigadors, en l’habitatge urbà si pleguen ideologies, interessos econòmics i polítics diversos, de tal manera que, en última instància, la crisi de l’habitatge que pateixen les grans ciutats no és tant una crisi com el “resultat de les desigualtats i els antagonismes de la societat de classes” (Madden & Marcuse, p.3).

La sociòloga Saskia Sassen (2015) situa el desembarcament dels inversors internacionals a les ciutats cosmopolites -fet a l’abric de les polítiques neoliberals desregularitzadores del sector del lloguer privat- a l’origen del desmantellament del teixit urbà creat al llarg de successives etapes històriques i culturals i modelat per l’intercanvi cultural, econòmic i

social. El patró vigent ara és la “ciutat global”, antítesi de la ciutat cosmopolita, en la qual el teixit urbà s’ha anat trencant a l’uníson de la desaparició de l’habitatge protegit i la regulació dels lloguers. El Regne Unit, Anglaterra, Estats Units, Canadà i Austràlia se n’emporten les pitjors crítiques de Sassen per haver sigut grans facilitadors de les operacions immobiliàries del capital global. La reivindicació del dret al habitatge es presenta com la gran batalla social del segle XXI.

Pels defensors del mercat lliure, l’habitatge és una mercaderia, i la seva crisi es produeix perquè hi ha massa demanda i la oferta és insuficient. La solució és augmentar l’oferta, cosa que s’aconsegueix evitant la interferència governamental en el mercat competitiu de l’habitatge. Si a aquest l’hi és permès operar lliure de restriccions, es crearan incentius per productors i consumidors, s’optimitzarà el comportament d’ambdós, s’aconseguirà l’equilibri del mercat i s’evitarà l’escassetat d’habitatge. Amb aquesta fórmula d’economia bàsica es pot aconseguir proporcionar el màxim de rendiment per al màxim nombre de persones (Slater, 2016, p.1). Pels defensors del mercat lliure, la regulació del preu dels lloguers condueix a una disminució de la quantitat de béns de lloguer disponibles i a una reducció de la qualitat de les existències.

Els clubs de pensament del mercat lliure actius en la propagació d’aquesta teoria son abundants. El *Institute for Economic Affairs* (IEA), un dels més antics i actius al Regne Unit o l’*Adam Smith Institute*, secundat per Margaret Thatcher, són dos exemples ben coneguts. Defineixen la seva activitat com un ajut per introduir polítiques de lliure mercat, formes pràctiques d’injectar la lliure elecció i la competència en els serveis públics i estratègies per reduir la regulació i la mala gestió dels fons públics (Slater, 2016, p.5).

A Barcelona, Turisme Barcelona, consorci format per la Cambra de Comerç i l’Ajuntament de Barcelona fa ja 20 anys, junt amb altres organitzacions més noves com Barcelona Global han tingut com a principal objectiu promoure “la marca Barcelona” a l’exterior i convertir-la en una ciutat “global”. Així mateix, sembla que s’està gestant a Catalunya un laboratori d’idees empresarial, de caràcter lliberal que segueix el model de l’influent lobby lliberal nord-americà, "The American Enterprise". La rebaixa de la pressió fiscal a empreses i particulars seria un dels seus cavalls de batalla (Lamelas, 2017).

La tendència a Europa

Les dades comparatives del salari mitjà a diverses ciutats europees entre els anys 2009 i 2015 i les del salari mitjà i el preu del sòl per metre quadrat a aquestes mateixes ciutats als mateixos anys ens permeten determinar si la tendència a l’augment del preu per sobre de les possibilitats adquisitives de gran part de la població que experimenta la ciutat de Barcelona és o no una tendència general a Europa. La mostra representativa l’hem pres de ciutats de Londres, París, Amsterdam, i Barcelona.

Taula 1. Evolució preu del lloguer en comparació amb l'evolució dels salaris a cada ciutat entre 2009 i 2015

Ciutats	PIBcp	Preu mitjà m2	PIBcp	Preu mitjà m2
	2009	2009	2015	2015
Paris	42.822€	21.2€	47.69€	26.0€
Londres	39.592€	22.3€	37.894€	32.6€
Amsterdam	40.178€	19.79€	45.500€	25.03€
Barcelona	28.782€	11.92€	28.861€	11.09€

Per a fer comparables les dades de PIB per càpita s'han utilitzat els valors de PIB per càpita a paritat de poder adquisitiu. Font: Eurostat i ajuntaments respectius de cada ciutat que han calculat el PIBcp amb la mateixa fórmula

Com podem observar, entre els anys 2009 i 2015 el PIBcp a les ciutats europees han augmentat, així com el preu mitjà de lloguer per m2, però no de forma proporcional. A París i Amsterdam els salaris van augmentar al voltant d'un 12% i 13%, respectivament, entre l'any 2009 i l'any 2015. A les mateixes ciutats, el PIBcp per m2 del lloguer va augmentar en el mateix període de temps entre un 22,6% i un 26% respectivament, pràcticament el doble de l'augment del PIBcp. Les dades de la ciutat de Londres reflecteixen l'increment desproporcionat del preu mitjà del lloguer respecte al PIBcp: entre l'any 2009 i l'any 2015 el PIBcp a Londres va disminuir un 4,3% mentre que el PIBcp va augmentar un 46%.

El canvi no és tan notori en aquest mateix període de temps a la ciutat de Barcelona, on la pujada del lloguer respecte al PIBcp es dona entre l'any 2015 i 2016, proporció reflectida en la taula 2. Així, entre l'any 2009 i l'any 2015, el PIBcp va augmentar tan sols un 0,27%, dada que destaca per si sola respecte a l'augment del PIBcp a les altres ciutats europees. Això no obstant, el preu per m2 no va augmentar sinó disminuir un 6,9%. Si afegim a la comparativa les dades de l'any 2016 reflectits a la taula 2, observem un augment del 7,6% (sempre respecte a l'any 2009) seguint les dades oficials d'INCASÒL. Cal destacar la situació de Londres com la més agreujada fins al 2015. Tot i així, aquesta tendència a l'alça del preu per m2 del mercat de lloguer desproporcionat respecte a l'increment del PIBcp també es dona a París, a Amsterdam i, en el cas més recent, a la ciutat de Barcelona. Així doncs, podem concloure que existeix una tendència similar a les grans ciutats europees, on l'evolució del mercat de lloguer els anys estudiats no va a la par amb el poder adquisitiu mitjà dels seus ciutadans.

Breu apunt sobre la història de la política d'habitatge a Espanya

Durant la dictadura franquista, la política d'habitatge a Espanya consistia en habitatge social de compra. Així més del 60% del sol a Espanya era públic i molt econòmic per facilitar al gruix de la població una llar de propietat. A finals dels 90, amb José Maria Aznar, es raonava la necessitat d'una liberalització del sòl per dos motius. Primer, perquè a Espanya hi havia un dèficit estructural d'habitatge (hi havia menys habitatges en oferta de venda i lloguer dels que necessitaven els joves en edat d'independitzar-se, especialment quan es feien adultes les generacions del baby-boom nascudes a principis dels setanta). També perquè la liberalització serviria per augmentar significativament l'oferta, en la mesura en la qual aquesta es veia

constrenyia per les traves administratives de la qualificació urbanística. I en segon lloc, per reduir les practiques corruptes i l'arbitrarietat dels ajuntaments en la definició de què era urbanitzable i què no. Com a resultat d'aquestes polítiques de liberalització, el 2007 explota la bombolla immobiliària que és començar a gestar per aquella època: augmenta la demanda en el mercat de lloguer i els preus del mercat de l'habitatge disminueixen dràsticament.

Avui, tan sols una dècada més, tard tot apunta al fet que la història (per algunes ciutats més que per altres) es repeteix, aquest cop focalitzat en el mercat del lloguer. Si ens fixem més detalladament en la ciutat de Barcelona, la taula següent (taula 2) desglossa amb més detall aquesta tendència a la ciutat de Barcelona. La taula següent (taula 2) desglossa amb més detall aquesta tendència a la ciutat de Barcelona.

Taula 2. Mostra de l'evolució del salari mitjà i del preu del sòl en el mercat del lloguer entre els anys 2007-2016 a Barcelona

	2007	2008	2009	2014	2015	2016
Salari mitja	€31.413	€30.837	€28,782	€28.649	€28.861	€29.167
Preu per m²	€11,54 Incasòl	€12,24 (Incasòl 15.1€ habitaclia	€11,92 Incasòl	€10,16 Incasòl	€11,09 Incasòl €13.02 habitaclia	€12,2 (Incasòl) €17.4 habitaclia

Font: Ajuntament de Barcelona i habitaclia

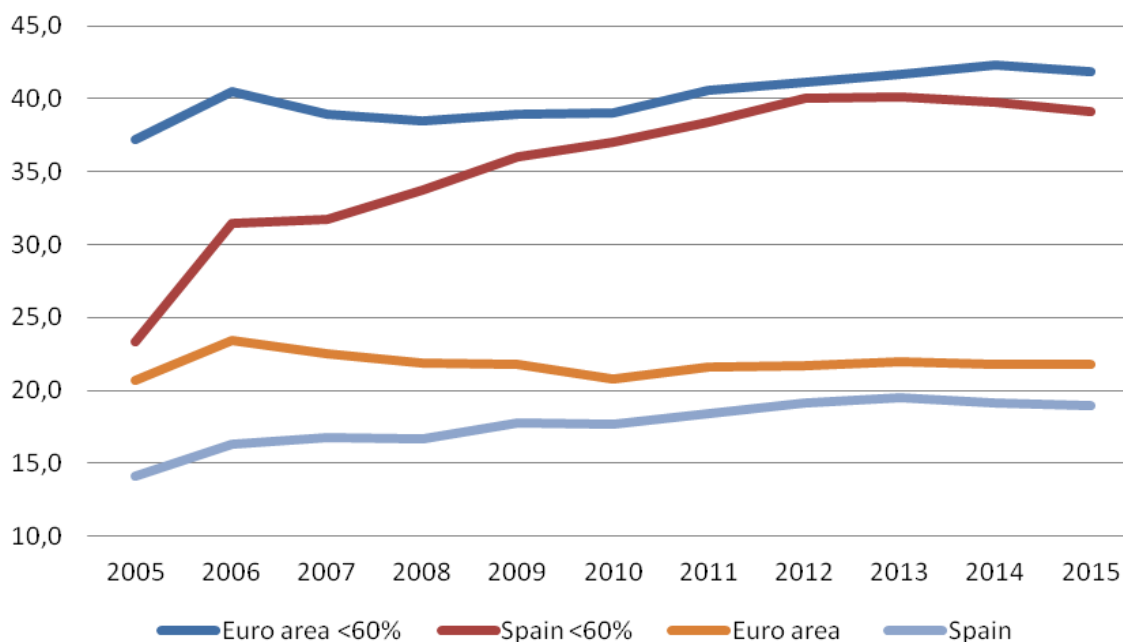
Notes:

- 1. El salari mitjà pel 2016 ha estat calculat a partir de les dades proporcionades per l'INE.*
- 2. Les dades varien segons si provenen de fonts oficials -de l'Ajuntament de Barcelona o de la Generalitat de Catalunya- o de les fonts immobiliàries.*

La primera observació a destacar és que el salari mitjà l'any 2007 és un 7,1% superior al salari del 2016, i en canvi el preu per m² ha augmentat un 5,71% respecte al 2007. La següent observació significativa és l'augment d'un 9% del preu del m² a l'any 2016 respecte a l'any 2015; es a dir, en un any el preu per m² ha quasi sobrepassat l'augment de pràcticament tota una dècada. Aquest increment dels preus de lloguer és molt superior a l'augment experimentat pel cost de la vida. Segons les últimes dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), l'índex de preus al consum (IPC) a Catalunya va pujar un 1,9% el 2016. Mentre el preu del lloguer ha pujat un 9% a Barcelona, els salaris ho han fet en un percentatge molt inferior, d'aquí les dificultats que tenen els ciutadans per accedir a l'habitatge. Concretament, l'augment salarial pactat segons conveni va ser d'un 1,06% el 2015, segons l'INE.

Aquesta dada coincideix amb les dades de l'informe SPI (Social Progress Index) amb el qual la Fundació Catalunya Europa ha treballat per (1) comparar el cost de l'habitatge a Espanya amb la mitjana de la UE-19, (2) definir aquest mateix cost pel conjunt de la població espanyola i per la que es situa per sota del 60% de la mitjana d'ingressos, (3) calcular aquestes mateixes dades per la població de la zona euro.

Taula 3. Cost de l'habitatge a Espanya segons mitjana de la UE-19 2005-2015



Font: elaboració pròpia de la Fundació Catalunya Europa amb dades d'Eurostat

Observem que els costos de l'habitatge entre el 2006 i el 2015 eren els més baixos de la UE, i a l'actualitat encara es troben per sota (un 75% per les rendes més baixes de la societat espanyola i un 38% pel conjunt de la població). Aquest estudi també desvela que la població espanyola és la que gasta menys part del seu poder adquisitiu en habitatge comparat amb la resta d'Europa. Així, la FCE ha observat que la percepció que té la població espanyola de la càrrega que l'hi representa el preu del lloguer en relació amb al seu poder adquisitiu no és correspon amb la percepció que s'observa a la resta de la zona euro. La població espanyola creu que paga un lloguer desmesurat.

Però, llevat d'una economia encara debilitada per la crisi i d'un mercat de treball precari, més factors han influït en l'augment sobtat i extrem del preu de lloguer a la ciutat de Barcelona que avui es situa entre 800€ per 60 m² i 1.220€ per un pis de 100m². (INCASÒL). Dit això, no és infreqüent veure anuncis desorbitats als portals immobiliaris, com l'oferta d'un pis de 50m² per 1.500€ al mes a Sant Antoni, un estudi de 30m² per 1.200€ a La Barceloneta o de 80 m² a Gràcia per 1.700€.

La taula 2 ens mostra la diferència entre les xifres del preu mitjà per m² que proporcionen les fonts oficials i les que proporciona el mercat immobiliari. Aquest article s'ha basat en totes les fonts oficials disponibles, ja que, en el seu càlcul final, inclouen una quantitat major de contractes de lloguer que els portals immobiliaris. Tanmateix cal recalcar que donat l'alt nombre de pisos il·legals a Barcelona, tampoc aquestes fonts oficials poden reflectir el número total exacte de contractes i per tant els preus exactes de lloguers mitjans al mes, així com les xifres exactes dels increments estipulades per llei.

Raons de l'especulació a Barcelona

A Barcelona observem un “tipping point” multifactorial responsable de que la crisi de l'habitatge hagi travessat un llindar i hagi acabat afectant una gran majoria de la població, que ha patit les conseqüències de la reducció considerable de l'habitatge destinat als veïns, la pujada especulativa dels lloguers i el desequilibri entre l'oferta i la demanda. Aquests tres corol·laris de la crisi han passat a ser constants.

Els factors responsables de la crisi de l'habitatge que conflueixen a Barcelona no són específics, però s'han exacerbat respecte d'altres ciutats d'Espanya.

- i) En primer lloc, cal destacar **el turisme** com factor més rellevant. Barcelona va ser catapultada al panteó dels destins turístics pels Jocs Olímpics del 92. Des de llavors, el turisme ha estat un accelerador vital de l'economia de la ciutat contribuint en un 20% al seu PIB. Des de l'any 1990 la xifra de turistes a Barcelona s'ha quintuplicat i la tendència no baixa.

Aquest augment exponencial del turisme en els últims 10 anys podria ser conseqüència de com s'ha volgut vendre la ciutat i a quin tipus de turisme, tal com apunta l'actual ajuntament de Barcelona i altres professionals o institucions afins. La famosa “marca Barcelona” va deixar d'anar de la mà d'un model de ciutat sostenible pels seus ciutadans, tal com observa Ricard Gomà, (docent, director de IERMB i polític català): “El turisme és important des del punt de vista econòmic, però hem de construir un nou model. Els darrers deu anys només hem pensat en créixer en quantitat i des del punt de vista del mateix sector. Però ara necessitem un turisme de més qualitat, no de més diners, sinó un turisme que sàpiga llegir els valors culturals, cívics i socials que Barcelona ofereix. I hem de regular els impactes ambientals i socials que aquest turisme genera a la ciutat” (Gomà, 2015). Aquests tipus de denúncies provinents d'alguns sectors crítics ja s'escoltaven abans que es comencés a parlar de la bombolla immobiliària del mercat de lloguer de Barcelona.

El nombre de visitants s'ha incrementat també per motiu de la **inestabilitat política viscuda a varius indrets turístics del Mediterrani** (p. ex. la crisi grega; inestabilitat política a Egipte, Turquia o Tunísia), la qual cosa ha redirigit cap a Barcelona molts visitants que podrien haver triat altres destins. Aquests factors han fet de Barcelona una de les ciutats europees amb més densitat turística després de París i Amsterdam (ECM Benchmarking Report 2015-2016). La densitat total de la ciutat, que s'ha incrementat desmesuradament (35.000 habitants/km² a l'Eixample), s'apropa a ciutats com Singapur o Hong Kong. Es parla ja del col·lapse turístic de Barcelona.

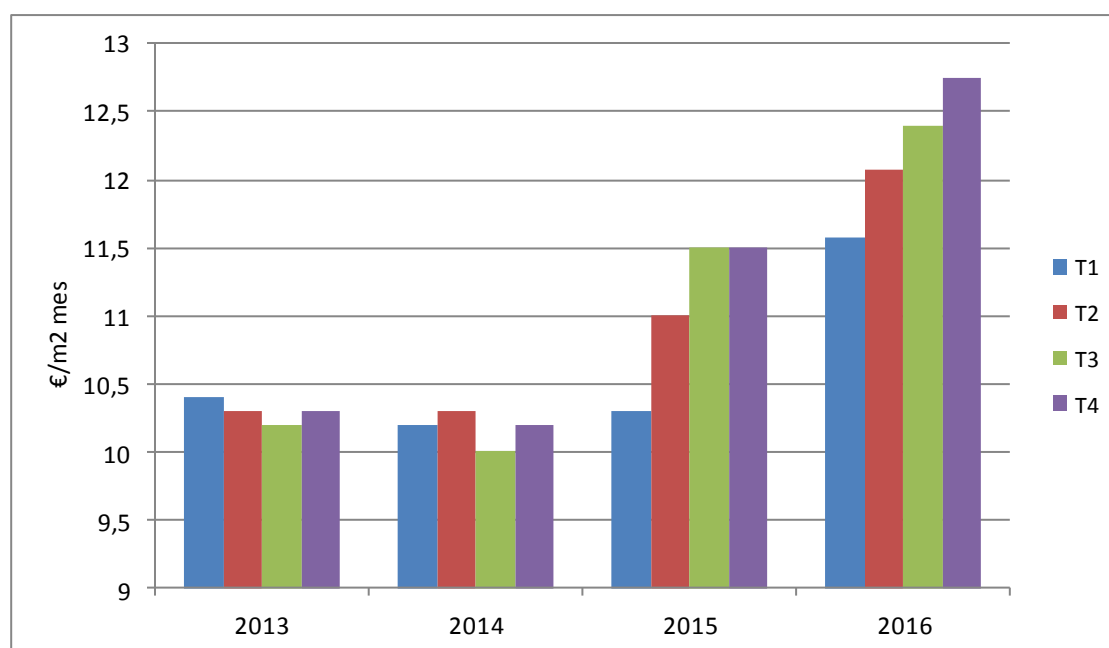
- ii) **L'aplicació de polítiques lliberals al mercat de l'habitatge durant els darrers anys de la recuperació de la crisi econòmica**, en particular des de la Llei 4/2013 de flexibilització i foment del mercat de lloguer, **han contribuït a l'especulació immobiliària, on inversors compren i venen immobles, com un producte més de mercat**. És un negoci poc arriscat amb un marge alt en benefici. La reforma, rehabilitació i actualització d'immobles generen alts beneficis, i aquest motor impulsa l'augment d'aquestes pràctiques il·lícites que, en molts casos, comporten desallotjaments posteriors

de veïns dels mateixos immobles o del barri a conseqüència de la revalorització del barri. La pràctica especulativa consisteix a donar la paga i senyal d'un bloc sencer de pisos i vendre'l al cap de pocs mesos per un valor molt superior sense ni tan sols haver materialitzat la compravenda. Els blocs de pisos passen per tres o quatre mans abans d'arribar a l'inversor final o a la persona que el lloga definitivament. Abans de posar-los a la venda, si cal, es pressiona als veïns per tal de desallotjar a aquells que no volen marxar o vendre el seu habitatge. Aquesta pressió és econòmica i sembla que les finques antigues al centre de Barcelona (preferiblement al barri del Raval) amb inquilins antics indefinits o ocupes són les preferides dels especuladors per exercir aquestes pràctiques (Pareja, 2017).

- iii) **La progressiva incorporació de Barcelona al mercat global de treball** ha estat un altre factor responsable de la crisi ha estat Els darrers anys, **un nou grup format pels “expats”** -professionals i estudiants estrangers amb alt nivell adquisitiu- s'ha incorporat al mercat de demanda d'habitatge amb gran avantatge sobre el barceloní mitjà en **poder pagar lloguers molt més alts.**
- iv) **També, l'aprofitament de la manca d'una regulació adequada per altres plataformes** (p. ex. pisos turístics o Airbnb) ha contribuït a saturar la ciutat de visitants i ha obstaculitzat el control estadístic.
- v) Finalment, **l'impossibilitat per la majoria de població jove barcelonina** (entre 18 i 30 anys) **d'accedir a un crèdit per comprar-se un habitatge ha contribuït a l'augment de la demanda de pisos de lloguer.** Tampoc Barcelona pot **créixer més perquè està envoltada de mar i de muntanya.** Tots aquests motius han contribuït al fet que els lloguers a la ciutat de Barcelona s'hagin disparat de forma exponencial en l'últim any. Els portals d'habitatge de lloguer confirmen una pujada generalitzada d'un 10% a Barcelona només entre principis i finals de l'any 2016. Tot i que l'Ajuntament de Barcelona situa aquest augment en un 5,1%, també reconeix que “després de la forta devaluació dels preus entre 2007 i 2013 (altres fonts del sector immobiliària i econòmic situen més exactament aquesta baixada a partir del 2008), el repunt a l'alça dels preus que es va registrar el 2014 s'ha intensificat al 2016” (Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, 2016).

El següent gràfic il·lustra el preu del mercat de lloguer a Barcelona durant tot el 2016 separat per trimestres i l'evolució del preu per m² del lloguer (els últims 4 trimestres amb percentatge acumulat).

Taula 4. Evolució per trimestres del preu mitjà/m2 del lloguer de l'any 2013 a l'any 2016



Font: Ajuntament de Barcelona. Gràfic d'elaboració pròpia.

Observem que en tan sols dos anys el preu mitjà per m2 ha augmentat exponencialment. Entre el primer trimestre del 2013 (T1) i l'últim trimestre del 2015 l'augment és d'un 10,5%. El salt és encara més accentuat (25%) entre el primer trimestre del 2014 i l'últim trimestre del 2016. L'augment entre el primer trimestre del 2015 i l'últim trimestre del 2016 és d'un 23,7%, quasi un 24%, en tan sols un any. L'augment del preu mitjà del lloguer entre principis de l'any 2015 i finals de l'any 2016 és quasi idèntic al que es produeix en l'arc de tres anys. Si recordem que el salari mitjà (il·lustrat en aquest estudi mitjançant el PPA) no ha augmentat ni un 2% entre el 2015 i el 2016, els signes de bombolla immobiliària son evidents.

La següent taula il·lustra l'evolució del preu lloguer per m2 als diferents districtes de la ciutat entre 2010 i 2016.

Taula 5. Evolució preu mitjà habitatge de lloguer per districtes (€/m2/mes)

Districte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciutat Vella	12,07	12,05	11,66	11,38	11,38	12,45	13,87
Eixample	11,34	11,19	10,75	10,24	10,28	11,18	12,35
Sants-Montjuïc	11,55	11,3	10,76	10,1	9,89	10,66	11,62
les Corts	12,31	12,12	11,62	11,18	11,01	11,97	13,12
Sarrià-Sant Gervasi	12,81	12,79	12,27	11,72	11,86	12,96	14,32
Gracia	12,57	12,03	11,39	10,95	10,77	11,82	12,92
Horta-Guinardó	10,8	10,57	10,1	9,32	9,03	9,92	10,70
Nou Barris	10,74	10,33	9,48	8,75	8,4	8,87	9,65
Sant Andreu	10,65	10,45	9,84	9,21	8,86	9,61	10,40
Sant Martí	11,25	10,9	10,48	9,87	9,75	10,64	11,72

Font: INCASÒL 2010-2016

En aquesta taula, el fet més destacat és el desplaçament dels districtes més cars per metre quadrat en comparació amb l'any 2010. L'any 2010, els quatre districtes més cars de Barcelona eren, en ordre descendent: Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia, les Corts i Ciutat Vella. L'any 2016, el procés progressiu de gentrificació que ha patit la ciutat de Barcelona ha catapultat Ciutat Vella del quart al segon lloc del lloguer més car per m². Sarrià-Sant Gervasi (el districte amb poder adquisitiu més elevat de Barcelona) continua en primer lloc amb un increment molt accentuat respecte del 2015. Gràcia, es situa en segona lloc l'any 2016 respecte del 2010, però tot i així, experimenta un increment del 9.30% en relació a 2015. A tots els districtes ha augmentat el preu del m² de lloguer de manera significativa en relació a 2015 fins a arribar a assolir un augment mitjà del 9.52% en només el darrer any. Dades del 4t trimestre del 2016 d'INCASÒL assenyalen el barri de la Barceloneta, al districte de Ciutat Vella, com el barri més car de Barcelona amb 18,2€/m², superant així al barri de Sarrià (15,09 €/m²) on tradicionalment els veïns tenen un poder adquisitiu més alt. Concretament, l'increment tan significatiu del preu del m² al barri de la Barceloneta ha estat provocat per la concentració de pisos turístics i la gentrificació.

Segons el sociòleg Ancor Mesa, qui per encàrrec de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona, juntament amb el geògraf Jordi Muñoz, estudia com aquest fenomen està afectant la ciutat, cada barri o districte ha estat subjecte amb diferents intensitats a totes i cada una de les causes que han contribuït a l'augment del preu dels lloguers a Barcelona (causes esmentades anteriorment i que s'han accentuat els darrers dos anys). Un pis sense cap element de renovació que costava 800€ al més fa dos anys ara costa 1.300€ (DESC, Irene Escorihuela) i el preu mitjà del m² a la ciutat de Barcelona se situa entre 12 i 17,4€ per m² molt per sobre dels 10,8€/m² de Madrid. Es preveu una pujada continuada.

Respostes a la crisi de l'habitatge a Barcelona

Les mesures implementades per fer front a la crisi de l'habitatge a Barcelona s'enumeren a continuació i poden considerar-se mesurades de xoc. L'Ajuntament i el govern català han respost a la protesta social per l'habitatge assequible, massa tarda per a alguns; només moderadament per a uns altres, per contrarestar la força i el ritme ràpid amb el qual el mercat de l'habitatge privat s'ha apoderat de la ciutat.

- i) La primera resposta al problema social de manca d'habitatge assequible a Barcelona va sorgir de la societat civil. Algunes **associacions de veïns s'han organitzat per denunciar la situació de desemparament de la ciutadania utilitzant mitjans legals** i, per exemple, **han denunciat l'existència de pisos turístics o han elaborat mapes, com ha fet l'associació de veïns del barri de Sant Antoni, per mostrar la gentrificació que estan patint els seus barris**. També han sorgit organitzacions ciutadanes noves constituïdes en plataforma per denunciar els increments dels lloguers, **com és el cas del sindicat de llogaters** que ja existeix en altres països europeus i que ofereix una plataforma per defensar els drets del llogaters de Barcelona, pressionar per què viure a Barcelona no esdevingui un luxe i proporcionar també un punt d'informació i assessoria legal pels llogaters de la ciutat.
- ii) La reacció a la crisi de l'habitatge des de les institucions (Generalitat i Ajuntament) s'ha fet sentir tot just recentment. Malgrat que l'Ajuntament no té atribucions per regular el

mercat de l'habitatge de forma directa, tant la institució municipal com la Generalitat tenen un marge ampli d'actuació.

- iii) La primera mesura prevista en els pròxims mesos és **l'índex de taxació de preus**. Aquest índex de referència del lloguer marcarà el preu orientatiu per metre quadrat tenint en compte la superfície, l'antiguitat de l'edifici, les característiques de l'habitatge i la seva localització. Per ara, aquest índex només pot ser de caràcter orientatiu pel llogater, però els que lloguen no estan obligats per llei a seguir-lo.
- iv) Des del 2009, Consorci de l'Habitatge de Barcelona ofereix **la borsa de lloguer social** per incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible. Entre altres coses, es faciliten els acords dels contractes d'arrendament entre les persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters, i gestiona la seva signatura. S'introdueix **una nova modalitat d'habitatge**, la **cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o cohabitatge** com a fórmula destinada a engrandir el parc d'habitatge públic i també com a antígen contra l'especulació. El sistema d'habitatge cooperatiu, que permet uns lloguers molt per sota dels preus del mercat no regulat i que garanteix una llarga permanència, és una fórmula molt estesa a alguns països del nord d'Europa.
- v) També, a la política actual d'ajuts adreçada als elements comuns de les finques ara s'hi afegixen **ajuts a la rehabilitació interior amb la finalitat d'incidir en aspectes de sostenibilitat** -d'eficiència energètica, per exemple- i de garantir unes condicions mínimes d'habitabilitat, però al mateix temps aquestes rehabilitacions poden aconseguir aturar l'expulsió dels veïns per causa de la gentrificació.
- vi) Concretament, per afrontar el problema de la gentrificació, l'Ajuntament de Barcelona ha establert unes mesures que regiran les subvencions que rebin els propietaris per tal d'evitar l'especulació a compte de l'ajut rebut. Així, sota determinades condicions, **no es podrà augmentar el lloguer o vendre l'edifici abans d'un temps establert, i en canvi s'haurà de donar continuïtat als contractes existents i allargar el temps del contracte**. Aquestes mesures es començaran a aplicar a Ciutat Vella, en el marc dels plans de barris previstos per aquest districte, al Gòtic Sud i a Raval Sud.
- vii) Per tal d'impedir el risc d'exclusió social, s'han establert ajudes pel pagament del lloguer per part de la Generalitat: **adjudicació d'habitatges per emergència social, registre de sol·licituds d'habitatge amb protecció oficial i prestacions pel pagament del lloguer (lloguer just) pels col·lectius de persones majors d'edat i en situació de pobresa**.
- viii) Per tal d'implicar als veïns i veïnes en la millora de la situació de l'habitatge a la ciutat, el **portal meet.barcelona.cat, ofereix un servei de cercador de pisos amb l'objectiu que l'arrendatari pugui detectar fàcilment si s'allotja o no en un habitatge d'ús turístic il·legal**. Es sancionaran els pisos turístics il·legals i també als grans propietaris de pisos buits.

Totes aquestes línies d'actuació estan definides en el *Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona (PDHB) 2016-2025* (Ajuntament de Barcelona, Regidoria d'Habitatge, 2017) i s'emmarquen en una política d'habitatge encaminada a garantir-ne la funció social, posant l'accent al fet que les noves pràctiques estiguin a l'altura de les millors que es poden trobar a altres ciutats

europées. D'entre totes les mesures de xoc per aturar l'especulació i fer possible la continuïtat i/o recuperació del veïnatge, **destaquem el sistema d'habitatge cooperatiu pel repte que representa introduir aquest model inexistent fins ara a la nostra cultura de l'habitatge.** A Copenhaguen, per exemple, el sistema associatiu d'habitatge social (considerat des de fa anys la joia de la corona de Dinamarca) està molt arrelat, però els darrers anys s'ha inclús incentivat per fer front al gran creixement que ha experimentat aquesta ciutat i a l'impàs que patia el seu mercat immobiliari (poca mobilitat, escassetat d'habitatge disponible, preus astronòmics al mercat lliure, etc.).

L'habitatge associatiu està també molt estès a Amsterdam. Per aconseguir incrementar l'homogeneïtzació i l'assequibilitat de l'habitatge, la ciutat d'Amsterdam ha arribat a acords amb les associacions d'habitatge per tal que es comprometin a construir habitatges nous (el ritme de construcció havia rellentit a causa de la crisi econòmica i financera), incloent-hi un 30% d'habitatges de lloguer social. També les associacions d'habitatge hauran de garantir que cada any s'alliberin suficients habitatges barats per a les persones de baixos ingressos, i que es posin a l'abast més habitatges per als grups que estan en desavantatge al mercat immobiliari: els joves i els estudiants, les famílies i les persones que necessiten cuidats especials. Malgrat que proporcionen una gran part de l'habitatge social, les associacions d'habitatge social són formalment organitzacions privades, però estan legalment regulades i supervisades pel govern i els municipis perquè reben subsidis econòmics. Aquestes associacions no obtenen beneficis. Tot i aquestes i altres mesures per protegir l'assequibilitat de l'habitatge, aquestes dues ciutats pateixen també un gran desequilibri entre l'oferta i la demanda i les llistes d'espera per obtenir un habitatge social poden durar anys. És evident que les ciutats europees, en menor o major mesura, tenen davant un repte molt gran.

Pel que fa als percentatges d'habitatges de lloguer assequible, constatem que Barcelona es troba molt per sota d'altres ciutats europees. **Amsterdam és una de les ciutats amb més parc d'habitatge de lloguer social: un 48% de l'estoc d'habitatge ho és de lloguer social i està administrat per associacions d'habitatge.** Val a dir que en aquesta ciutat és possible construir habitatge social perquè el 80% del sòl és propietat del municipi. A Copenhaguen un 43% de l'habitatge de lloguer pertany a associacions d'habitatge social. Berlín disposa d'un 30,23% d'habitatges de lloguer social; Londres d'un 23% i París d'un 17,2%. El parc de lloguer públic de Barcelona és d'un 2% (Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació, 2016, p.4).

Finalment des de la Fundació Catalunya Europa, en l'informe sobre "Desigualtat, Exclusió i Pobresa a Catalunya" (DEP), proposa limitar l'oferta hotelera mitjançant un impost per aquest sector, ja que la persecució exclusivament de l'especulació i les pràctiques d'allotjaments il·legals no pot impedir que el sector hotelier en solitari actuï com a monopoli. Aquest impost resultaria doncs en una disminució del turisme i recaptaria uns diners que es podrien revertir en el *Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona, 2016-2025*.

Recopilant

- Entre l'any 2015 i l'any 2016 el preu mitjà del lloguer a la ciutat de Barcelona ha pujat un 9% segons fonts oficials i **15% segons fonts immobiliàries. Aquest estudi presenta les dues fonts, però recalca que es fia més de les oficials.**
- Les raons són:
 - a) l'increment exponencial del turisme no controlat a Barcelona,
 - b) la **inestabilitat política viscuda a diversos indrets turístics del Mediterrani,**
 - c) **el creixent nombre d'expatriats amb un major poder adquisitiu** que el barceloní mitjà,
 - d) **les poques concessions de crèdits per part dels bancs per poder comprar un habitatge,**
 - e) **el mercat desregulat del lloguer i les consegüents pràctiques especulatives que es deriven d'aquest marc,**
 - f) **l'impossibilitat que la ciutat creixi més** per les seves limitacions geogràfiques.
- **La dificultat d'accés a l'habitatge a Barcelona no és un fenomen aïllat a Europa:** diverses ciutats europees han sofert increments agressius similars als que està experimentant Barcelona, **però, d'una banda, han estat increments més distribuïts al llarg del temps, i d'altra banda ja fa uns anys que aquestes ciutats estan aplicant moltes de les mesures que tot just ara es volen aplicar a Barcelona.**
- **Ara a Barcelona un pis de 60m2 costa aproximadament uns 800€ de mitjana i un de 100m2, uns 1220€. Però, aquest preu és molt més elevat a barris tradicionalment més cars i a barris que no ho eren prèviament a la gentrificació patida per la ciutat.**
- **Observem que** els costos de l'habitatge entre el 2006 i el 2015 a Espanya eren els mes baixos de la UE, mentre **que en l'actualitat han igualat gairebé la mitjana europea amb un augment del 75% per les rendes més baixes de la societat espanyola i un 38% pel conjunt de la població.** Aquest estudi també desvela que la població espanyola és la que gasta més part del seu poder adquisitiu en habitatge comparat amb resta de la zona euro.
- Ens trobem enfront de la clàssica dicotomia entre patrimoni/riquesa i dret ciutadà.
- Canviar la LAU seria, segurament, la solució definitiva per acabar amb aquest problema. Altres mesures proposades són: establir un índex de taxació de preus, habilitar molts més parcs d'habitatge social públic, ja sigui mitjançant la seva compra per part de l'Ajuntament de Barcelona amb un % similar al d'Amsterdam (48%) o bé adoptant el sistema de Copenhaguen.
- A l'informe elaborat per la FCE (DEP) es proposa: limitar l'oferta hotelera mitjançant un impost per aquest sector, reinvertint els diners recaptats en habitatge social i aplicar les mesures del punt anterior per acabar amb la crisi d'aquest sector.

A mode de conclusions

De totes les privacions que va patir la classe treballadora al segle passat, l'impossibilitat d'accedir a un habitatge digne va ser una de les més oneroses, afectant particularment a les grans ciutats on es concentraven fonts d'ocupació de tipus industrial que atreïen grans quantitats de mà d'obra. A diferència de llavors, avui dia l'habitatge està reconegut com un dret fonamental de l'ésser humà recollit a la Declaració Universal dels Drets Humans per l'Assemblea General de l'ONU el 10 de desembre de 1948.

Malauradament però, aquest reconeixement no ha impedit que l'accés a l'habitatge s'hagi convertit en un dels principals problemes del segle XXI impactant societats avançades com les que componen la Unió Europea.

Per tal que aquest dret sigui respectat, els estats han d'implementar polítiques nacionals d'habitatge adreçades al fet que les ciutats no perdin la seva raó de ser: un lloc pel treball, la comunitat i la cultura. Les millors solucions per aconseguir un canvi real han d'incloure una base de pressió local, de baix cap amunt, per tal que les administracions converteixin el dret a l'habitatge en una realitat per tots.

En el cas de Barcelona, **segons apunten tots els experts, un canvi substancial només es pot produir amb la modificació de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos)**. La LAU estableix que el preu de lloguer del l'habitatge sigui regulat seguint l'equilibri de les lleis del mercat lliure, llevant així a l'habitatge el seu vessant de dret social o bé públic, i definint-lo exclusivament com un bé privat. Una llei d'arrendaments urbans que tingui en compte aquest vessant tindria un impacte directe sobre la crisi de l'habitatge a Barcelona, Catalunya i Espanya.

Donat que no es produeix la iniciativa del govern central necessària per canviar l'estat present de dificultat d'accés a l'habitatge, s'han proposat diverses estratègies de pressió per tal que el govern es vegi finalment obligat a canviar la llei de l'habitatge. Una d'aquestes estratègies és **aconseguir que els ajuntaments espanyols s'incorporin a la iniciativa proposada per l'Ajuntament de Barcelona de crear un l'índex de taxació de preus per així pressionar al govern central** i obligar-lo a modificar la LAU.

Limitar el preu d'oferta del sector hotelier mitjançant un impost seria un altre alternativa que podria resultar en una externalitat positiva pel sector públic. Aquesta taxa podria invertir en la resta de mesures dirigides a acabar amb la bombolla del mercat de lloguer.

També, donat que la majoria de les normatives imposades des d'Europa als estats s'implementen directament en l'àmbit municipal, **alguns experts en l'habitatge opinen que per frenar la reproducció de pràctiques especulatives caldria crear una xarxa de ciutats afectades per tal que la pressió es faci sentir de baix a dalt i arribi a instàncies de la Unió Europea**. Amb aquesta estratègia es busca que la Unió Europea respongui imposant una normativa que obligui a modificar les lleis nacionals als estats que no contemplin l'habitatge com un dret de les persones. **Aquesta xarxa es constituïria en un lobby de ciutats** amb la funció de vigilar que es compleixin els compromisos i també d'intercanviar experiències de política pública i regulació.

És important que les administracions mostrin la voluntat política de trobar solucions a curt i llarg termini per evitar que la crisi de l'habitatge, a Barcelona i arreu del món, es converteixi en un problema estructural. Segons Madden i Marcuse, cap altre producte modern és tan important com l'habitatge per l'organització de la ciutadania, el treball, la identitat, la solidaritat i la pràctica política.

Taula Rodona sobre “El Dret a l'Habitatge”

El passat dilluns 19 de juny la Fundació Catalunya Europa va celebrar la taula rodona sobre “El Dret a l'Habitatge” a l'Aula Europa reunint a un bon nombre de convidats de diverses àrees d'expertesa dins l'àmbit de l'habitatge. Ens van acompanyar el senyor Bernhard von Grünberg diputat del partit socialista alemany (SPD) i membre del comitè d'afers socials i habitatge de l'ajuntament de Bonn; els senyors Xavier Aspachs i Pau Pérez d'habitatge solidari del Banc de Sabadell; el senyor Josep M^a Vilanova, arquitecte, urbanista i professor de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallés (ETSAV); la senyora Ada Llorens, arquitecta, urbanista i paisatgista; la senyora Montserrat Prats per l'Ajuntament de Barcelona; el senyor Carlos Macías per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), la senyora Milagros Pérez-Oliva pel diari *El País*; la senyora Maria Sisternas Tusell pel Diari ARA; la senyora Esther Arroyo Amayuelas, professora titular de Dret Civil de la Universitat de Barcelona i el senyor Tiphaine Laurent i la senyora Laura Garcia de Paoli en representació del Sindicat de Llogaters

El president de la FCE, Ernest Maragall, obrí l'acte agraint a tots els participants i assistents la seva presència i explicant com seria el seu format. Seguidament, l'economista i membre del comitè executiu de la Fundació, Jordi Augusto, introduí els principals trets de la política d'habitatge a Espanya des dels inicis del franquisme i desgranà les causes de la bombolla del mercat de lloguer avui. La LAU, la bombolla immobiliària en general, el règim de tinença a Espanya comparat amb altres països europeus i la manca d'habitatge social van ser també temes mencionats en la seva presentació.

El debat a la taula rodona es va centrar en les singularitats del mercat de l'habitatge a Alemanya (ciutats de Berlín i Bonn) i a la ciutat de Barcelona i en la pujada del preu del lloguer arran de la bombolla immobiliària que s'ha produït molt recentment a la ciutat de Barcelona. El Sr. Bernhard von Grünberg inicià la seva intervenció explicant com la constitució alemanya blinda la relació entre arrendatari i arrendador, la qual cosa reflecteix la llarga tradició d'habitatge de lloguer a Alemanya i la interiorització d'aquesta tradició en la cultura del país. (quasi un 40% d'habitatge de lloguer a Alemanya comparat amb un 21,2% a Espanya.) Grünberg mencionà algunes particularitats de la llei d'arrendament a Alemanya, com són les conseqüències penals a les quals s'enfronten els arrendadors abusius -que actuen de dissuasiu de la puja dels preus de lloguer- i cità certs drets dels llogaters, com la possibilitat que un llogater es declari insolvent quan el lloguer excedeix el 35% dels seus ingressos i l'obligació del propietari d'acceptar una reducció individual. Grúberg apuntà

també mesures per fer front als inicis d'inflació d'una híper bombolla: si el lloguer excedeix un 20% els lloguers de referència, el propietari pot ser multat amb 50.000 €; per sobre del 50%, la infracció es pot considerar delictes penal. També apuntà que, a la pràctica, l'índex de preus no és mot efectiu, ja que, a causa de l'oferta limitada i la gran demanda d'habitatge de lloguer a les ciutats afectades per la bombolla, els llogaters tenen por de perdre l'opció a un habitatge i callen. També destacà la funció social del sindicat d'inquilins a Alemanya de llarga tradició. (La intervenció completa de Bernhard von Grünberg es pot trobar a l'annex d'aquest document.)

La presència en l'acte del Sr. Oriol Nel·lo, urbanista i col·laborador de l'Ajuntament de Barcelona, ens brindà l'oportunitat de repassar la situació i les actuacions en l'àmbit de l'habitatge del Ajuntament de Barcelona, que ell presentà. Les causes que s'han conjurat per provocar la bombolla immobiliària que afecta la ciutat de Barcelona són varies. D'una banda, l'increment exponencial del turisme no controlat a la ciutat ha arribat a límits impensables fa pocs anys, la qual cosa s'ha vist encara més agreujada per la inestabilitat política viscuda a diversos indrets turístics del Mediterrani que ha contribuït al fet que Barcelona substitueixi, almenys de moment, altres possibles destinacions. A l'augment del turisme com a factor causant de l'augment de la demanda i la puja del preu de lloguer s'afegeix el creixent nombre d'expatriats que viuen a Barcelona i que tenen un major poder adquisitiu que el barceloní mitjà. D'altra banda, les poques concessions de crèdits per part dels bancs per la compra d'habitatge han contribuït a l'acumulació de la demanda d'habitatge en la modalitat de lloguer, en especial entre la població jove. A més d'aquestes causes que podríem considerar conjunturals n'hi ha una d'estructural: el mercat desregulat del lloguer que aguditza la crisi i fa impossible aturar l'especulació. Quan a conseqüència de tots aquests factors viure a Barcelona es va convertint en un repte insuperable per molts veïns, els límits geogràfics de la nostra ciutat, encaixada entre el mar i la muntanya, ens recorden que Barcelona té un creixement limitat.

El Sr. Carles Macías explicà que per fer front a la crisi de l'habitatge a Barcelona es requereixen polítics valents i polítiques valentes. Espanya és el país amb més desallotjaments de tota Europa (500.000 en 7 anys), té la menor quantitat d'habitatge social d'Europa i el percentatge més gran d'habitatges buits (30%). Així que tenim els recursos, però no la implementació -l'acció, els resultats. Espanya és el país amb menor inversió en habitatge d'Europa: 0,5% del PIB, enfront de l'1,5% - 3% del PIB a Europa. Macías criticà el fet que malgrat tenim una llei a Catalunya que penalitza la tinença de pisos buits (llei de l'impost dels pisos buits) amb una multa de fins a 900.000 euros, ningú l'utilitza. Acabà reflexionant que si bé tenim els mitjans no els fem servir ni tampoc transformem amb eines les capacitats a l'abast.

La Sra. Esther Arroyo Amayuelas reiterà la problemàtica legal de la LAU, criticà la curta durada del contracte (3 anys) i es preguntà sobre la possibilitat d'una LAU catalana. La Sra. Ada Llorens explicà el drama social que representa la pujada de preus a l'uníson de la baixada dels salaris. Proposà la tasca urgent d'impregnar-se de bones pràctiques per tal que aquestes bones pràctiques s'adeqüin a la realitat i a les necessitats socials actuals. Es parla molt del salari mitjà, però no es té en compte que dins d'aquest hi ha franges que no es contemplen. No sabem quin estoc de pisos hi ha disponible al mercat per cada franja de salari

ni quants en falten. No sabem realment quantes persones no tenen el seu homòleg en versió habitatge dins d'aquest gran gruix de la classe mitjana i del salari mitjà. Dit d'una altra manera, quantes d'aquestes persones es poden permetre un habitatge amb el seu salari dins de la franja del salari mitjà? També afegí que la tipologia de la construcció a Barcelona és massa estricta i assenyalà la necessitat d'un més ampli ventall de tipus d'habitatge a Barcelona: cases per compartir, cases per viure sol o en família. Llorens reiterà la necessitat d'un estoc d'habitatge social proporcional a aquella part de la demanda que no pot accedir al mercat de lloguer tal com està ara. Acabà la seva intervenció parlant del turisme i dels clixés que comporta i criticant que es mencioni com a causant del problema de l'habitatge de Barcelona. Reiterà que s'ha d'acceptar que fins i tot creixerà, que és un fenomen global, i que la pregunta que cal fer-se és quina serà la situació resultant si, per exemple, es persegueix amb tanta ferocitat Airbnb. Qui passarà a rebre les rendes del turisme mitjà que busca en Barcelona un destí econòmic? Airbnb és el *bed and breakfast* del segle XXI. Possiblement se n'ha anat de la mà, però llavors, quina solució oferim? (A San Francisco cada ciutadà té dret a hostejar a persones a casa seva uns dies a l'any a canvi d'una retribució econòmica).

Concloué la xerrada el Sr. Vilanova explicant que hem passat de l'emergència de les hipoteques a emergència dels lloguers; de la pèrdua de l'habitatge per no poder pagar el lloguer a l'emergència social de tenir 230.000 joves entre 25 i 34 anys i 140.000 més que els segueixen d'entre 15 i 24 que no podran fer front a la despesa que representa l'habitatge. L'impacte de la LAU 2013 sobre el mercat de lloguer i l'entrada del capital financer en el mercat immobiliari són els factors que han contribuït més a crear aquesta situació alarmant: ja no és tant que no es pot pagar el lloguer, sinó que no es pot accedir al mercat de lloguer. Es tracta d'una emergència global que necessita d'una resposta rotunda a escala global i no petites polítiques que no canvien res. El Sr. Vilanova proposà intervenir de manera contundent en el mercat immobiliari com l'única solució per pal·liar la crisi. Si tots els joves han de marxar de la ciutat, tenim un problema, no només social, sinó també econòmic i ambiental. Així mateix, recalçà que les altres víctimes de la crisi són els pensionistes, que es troben en la franja d'edat diametralment oposada als joves.

Cal que totes les forces polítiques tinguin la voluntat de buscar solucions, però també el coratge d'oferir aquestes solucions de manera immediata. L'habitatge és un dret. És urgent revertir la seva mercantilització creixent i protegir-lo, com el dret fonamental que és, independentment de la situació econòmica nacional o global futura. Hem d'aprendre dels errors que s'han fet palesos en aquesta nova crisi de l'habitatge.

Fonts

- Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge. (2017). *Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025*. [consulta: 25 maig 2017]. Disponible a: <http://habitatge.barcelona/ca/qui-som/pla-pel-dret-a-habitatge-2016-2025>
- Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística. (2016). *Mercat contractual de lloguer a Barcelona per barris*. [consulta: 21 març 2017]. Disponible a: <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hablo/a2016/tbarris2.htm>
- Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística. *Mercat contractual de lloguer a Barcelona per districtes (2010-2016)*. (2016). [consulta: 28 abril 2017]. Disponible a: <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hablo/a2016/tdte2.htm>
- Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació. Departament d'Estudis i Programació. (2016). *Preu de Lloguer dels Habitatges a Barcelona*. Marc, 2. [consulta: 28 abril 2017]. Disponible a: http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2016/03/160302-Informe_lloguers_Bcn.pdf
- Andujar, Daniel G. "Nos echan, Barcelona ciudad turística", 3 Desembre 2016. [consulta 15 març 2017]. Disponible a: <http://www.danielandujar.org/2016/12/03/nos-echan-barcelona-ciudad-turistica/>
- CBS. Construction and Housing. [consulta: 3 març 2017]. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/economy/construction-and-housing>
- CBS. House rents up 1.6 per cent. 24 August, 2010. [consulta: 3 març 2017]. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2010/34/house-rents-up-1-6-percent>
- CBS. Small and Relatively Expensive Housing in Amsterdam. (7 April 2016). [consulta 2 març 2017]. Disponible a: <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2016/14/small-and-relatively-expensive-housing-in-amsterdam>
- ECM Benchmarking Report 2015-2016*. 12th Official Edition
- El Parc Públic d'Habitatges.[consulta: 3 març 2016]. Disponible a: <http://habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/parc-public-habitatges>
- Fem San Antoni: Quin barri volem? "Pisos Turístics: el mapa de la vergonya, o com s'expulsa el veïnat d'un barri." (March, 6, 2017). [consulta:16 març 2017]. Disponible a: <https://femsantantoni.wordpress.com/2017/03/06/el-mapa-de-la-vergonya-o-com-sexpulsa-el-veinat-dun-barri/>
- Generalitat de Catalunya, Habitatge. Indicadors i Estadístiques d'Habitatge. Lloguers Barcelona per districtes i barris, 2016. [consulta: 15 març 2017]. Disponible a: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques_estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/
- Generalitat de Catalunya, INCASÒL. [consulta: 10 març 2017]. Disponible a: <http://incasol.gencat.cat/ca>

- Generalitat de Catalunya. “El preu del lloguer ha crescut un 6,8% a Catalunya durant el 2016 segons l’informe anual que elabora la Generalitat”. (March, 3, 2017). [consulta 10 març 2017]. Disponible a: http://premsa.gencat.cat/pres_fsvp/AppJava/notapremsavw/299218/ca/preu-lloguer-crescut-6-8-catalunya-2016-linforme-anual-elabora-generalitat.do
- Gomà, R. (2015, September 8). Si no es repensa a fons la ciutat. *El Món*. [consulta: 1 abril 2017]. Disponible a: http://elmon.cat/noticia/66148/_no_apostarem_per_una_via_continuista_si_no_es_repensa_a_fons_la_ciutat_66148
- González, S., Garde, C., Bes, J. (2017, January 1). Barcelona afronta una bombolla del lloguer que pot duplicar els preus”. *Nació Digital*. [consulta: 14, 2017]. Disponible a: <http://www.naciodigital.cat/noticia/122653/barcelona/afronta/bombolla/lloguer/pot/duplicar/preus>
- Gov. UK, Statistics, Table 702: local authority average weekly rents, by district, from 1998. (12 January 2017). [consulta: 15 març 2017]. Disponible a: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies>
- Gov. UK, Statistics, Table 704: Table 704 Rents: Private Registered Provider (PRP) rents, by district, England 1997 to 2016. (12 January 2017). [consulta: 15 Març 2017]. Disponible a: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies#live-tables>
- Grau, X., (2017, March 3). “El preu del lloguer a Barcelona es dispara un 9% el 2016”. *ara.cat*. [consulta: 10 març 2017]. Disponible a: http://www.ara.cat/economia/preu-del-lloguer-Barcelona-dispara_0_1752424848.html
- Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB). [consulta: 1 abril 2017]. Disponible a: <https://iermb.uab.cat/es/iermb/noticias/ricard-goma-nuevo-director-del-iermb>
- Institute National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), Statistiques. [consulta: 2 Març 2017]. Disponible a: <https://www.insee.fr/fr/statistiques>
- La Déclaration universelle des droits de l’homme, Nations Unies (10 Décembre 1948). [consulta: 31 març 2017]. Disponible a: <http://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/index.html>
- Lamelas, M. (2017, January 1). Empresarios Catalanes montan un “lobby” para dar el sorpasso al Círculo de Economía. *El Confidencial*. [consulta: 10 març 2017]. Disponible a: http://www.elconfidencial.com/economia/2017-01-19/colomer-montar-lobby-empresarial-sorpasso-circulo-economia_1317209/
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London; New York: Verso.
- Musterd, S. (2014). Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29 (467-484).
- Pareja, P. (2017, March 29). Así funciona la especulación inmobiliaria en Barcelona: las practicas que propician la burbuja de los alquileres en la capital catalana. *El Huffington Post*. [consulta: 1 abril 2017]. Disponible a:

http://www.huffingtonpost.es/2017/03/29/asi-funciona-la-especulacion-inmobiliaria-en-barcelona_a_22017385/

Sassen, S. (2015, Novembre, 24). Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all. *The Guardian*. [consulta: 8 març 2016]. Disponible a:

<https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all>

Slater, T. (2016). The Housing Crisis in Neoliberal Britain: Free Market Think Tanks and the Production of Ignorance. In S. Springer, K. Birch, & J. MacLeavy (Eds.), *The Routledge Handbook of Neoliberalism*. (pp. 370-382). Routledge.

Urban design and planning in Copenhagen, Housing. [consulta: 3 març 2017]. Disponible a:

<http://urbanlifecopenhagen.weebly.com/housing.html>

Williams, Z. (2014, September 26). Housing: how many have to be unable to afford it before it becomes a political problem? *The Guardian*. [consulta: 8 març 2016]. Disponible a:

<https://www.theguardian.com/society/2014/sep/26/housing-east-london-estate-viability-affordability>