

**Ada Colau! difícil derrotar
l'especulació immobiliària a
Barcelona amb les seves
eines.**



**Las mesures del Govern de la
ciutat són encara un pas molt
curt en el camí del parc
públic d'habitatge a
Barcelona.**

El Govern en *minoria absoluta* d'Ada COLAU a Barcelona afilea les darreres mesures en matèria d'habitatge abans de les eleccions municipals més disputades del 2019, amb escenaris inquietants, i com a nau insígnia dels Comuns i Podem a l'Estat espanyol. La victòria ajustada a les eleccions del 2015 es va donar al districte de Nou Barris on la candidatura

d'Ada Colau va arrasar a tots els col·legis electorals. La raó evident era que el districte va patir des del 2007 un tsunami de desnonaments que entitats com la nostra, Asc. 500x20 i l'Avv de Ciutat Meridiana vam intentar aturar només amb bona voluntat i les mans buides.

Totes les mesures publicitades a la premsa van encaminades a augmentar el parc d'habitatge públic de la ciutat i són modificacions, actualitzacions o intencions d'aplicar normatives o lleis ja existents però que mai s'han usat més que excepcionalment. Les mesures del Govern d'Ada Colau ja han rebut el rebuig dels constructors i d'una bona part dels grups municipals. La Banca calla però té l'aixeta del crèdit perquè la capacitat fiscal i pressupostària de l'Ajuntament de Barcelona no pot donar gaires alegries davant d'un tsunami inversor propulsat per BCE a través del crèdit bancari als constructors.

Les mesures convertides en *estrella* per les crítiques rebudes són:

1. per a totes les noves llicències de construcció dels promotors privats **reserva del 30% per a contribuir a la creació d'habitatge social**. En el cas d'aplicar-se totes les promocions amb sostre superior als 600 m2 reservarien un 30% dels pisos a habitatge social de "compra protegida-HPO" o "lloguer social" – que no públic- perquè l'edifici és de propietat privada. Ens trobaríem així amb una mesura anti-gentrificadora doncs en un edifici d'habitatges de qualitat trobaríem habitatge social de compra o lloguer.
2. l'extensió a tota la ciutat del **dret de tempteig i retracte** de manera que l'Ajuntament tingui preferència a l'adquisició de finques en totes les operacions de compravenda a la ciutat comtal. En cas d'aplicar-se a tota la ciutat l'Ajuntament es reservaria el dret prioritari a comprar una finca si es posa a la venda. Un exemple d'aquest dret s'aplica als habitatges procedents

d'execucions hipotecàries dels grans tenidors o de la banca.

3. establir un termini de dos anys com a màxim per **obligar als promotors a edificar solars i edificis declarats en ruïna i de tres anys per a reparcel·lacions**. Si el constructor o propietari no ho fa, la mesura permet a l'Ajuntament l'expropiació forçosa i l'inici d'obres i pagar al propietari o promotor després en valor en pisos. Seria com una permuta no pactada d'ús corrent en el món de la promoció d'habitatges
4. aplicació de les **mesures legals contra el assajament immobiliari** que existeixen des del 2007 amb la llei de l'habitatge.

La mesura 1 i 2 necessitaria la modificació del PGM – Pla General Metropolità- que requereix l'acord majoritari del tot el Consistori. La tercera mesura es basa en una llei del 1956 que permet obligar a construir si es supera el termini de la llicència sense fer-ho per evitar cassos de retenció especulativa. Aquesta tercera de fet Colau l'ha aplicat a l'inrevés donant nous terminis als promotors per construir després de l'aturada de la crisi. La quarta està contemplada en la Llei d'habitatge del 2007 que cap equip de govern no es va atrevir mai a aplicar. El mateix [Jordi Hereu no es va atrevir en el cas del barri del Clot que expliquem aquí>>>](#). Totes les mesures esperen un llarg procés de tramitació consistorial i una batalla judicial dels promotors i ens privats pel lucre cessant.

La mesura 1, de *reserva del 30%*, **carrega monetàriament sobre els promotors el deure de construir** sabent que un 30% dels habitatges aniran a Habitatge de Protecció Oficial – venda- que serà l'elecció preferida per treure's els crèdits bancaris. Diversos moviments socials hem demanat que només es faci habitatge de lloguer social i no pas HPO que va ser “*el bressol de la societat dels propietaris*” a l'Estat espanyol en les darreres èpoques i que va ser la metxa de la bombolla

immobiliària. Els cassos de lloguer social, no són parc públic, sempre tenen data de caducitat (es retornen al mercat lliure) i sempre han necessitat enormes ajudes fiscals sobre m² construït (* 1). De fet, aquestes ajudes sempre han existit però els promotors no tenen cap interès (* 2). **No podem tenir moltes alegries amb aquesta mesura.**

La mesura 2, el **dret de tempteig i retracte**, pot tenir llargues batalles judicials pel tema de lucre cessant dels promotors. Ara be, aquesta mesura així com la mesura 3 d'**expropiació de solars buits**, descarreguen sobre l'Ajuntament la despesa pressupostària de comprar o construir. Tot i sent l'Ajuntament de Barcelona una administració rica, la darrera polèmica oberta pel PSC desvelant les retallades de despesa per manca de pressupost, siguin exagerades o no demostren que l'Ajuntament no és tant poderós econòmicament com a primera vista pot semblar (* 3). Ja li dèiem a l'alcaldeessa Ada Colau al gener del 2016:

L'especulació immobiliària ofega Barcelona: què fem Ada Colau? on explicàvem que la inversió immobiliària estrangera a la ciutat al 2015 (1.975 milions €) s'apropa al pressupost total del consistori de l'alcaldeessa Ada Colau (2.550 milions €) de tot l'any 2015 i per a tota la ciutat. **Aquest monstre inversor no ho podrà derrotar amb les seves mateixes armes, és impossible.**

Només amb el pressupost actual de l'Ajuntament de Barcelona no podem derrotar l'especulació immobiliària.

L'Estat espanyol està estructurat fiscalment com un estat franquista, que és d'on ve. El centralisme fiscal fa que la majoria de la recaptació fiscal dels impostos més importants

estigui concentrada a Madrid i és “la capital del Reino” la que, després de cobrar, distribueix.

Després està la “Ley de Estabilidad presupuestaria, la sostenibilidad financiera y el límite del gasto público” on des de la modificació del article 135 de la Constitució, totes les administracions estan vigilades i tenen minvades la possibilitat d'endeutament. És el mantra neolliberal que diu que no es pot gastar més del que ingresses i que l'Equip de Govern d'Ada Colau, avui per avui, no ha renegat (*4). Encara que s'ha de reconèixer que el deute de Barcelona – 835,5 milions (*5)-no supera el 35% del pressupost anual – 2500 milions- té moltes limitacions legislatives i fiscals

De vegades les comparacions són importants per donar una magnitud del que es parla: L'emissió de deute internacional de Merlín -5.000 milions d'€ – primera SOCIMI española- dobla el pressupost municipal de l'Ajuntament d'Ada Colau per 2018. Testa, participada, en un 17% per Merlín Properties, s'ha gastat 228 milions d'€ per comprar 1500 habitatges a CaixaBank, l'Ajuntament de Barcelona ha comprat 500 pisos per valor de 40 milions d'€. Es necessitarà alguna cosa més que bona voluntat per aixecar un parc d'habitatge públic al nostre país (* 6).

Finalment, ni de l'Administració de Rajoy abans ni la de Pedro Sánchez avui podem esperar cap cop de mà pressupostari o legislatiu en matèria de lloguer per donar un tomb a la nostre ciutat en el tema de la inversió immobiliària, i l'emergència habitacional, que obliga al consistori a actuar desesperadament en els marges legals i pressupostari per a fer front al monstre de l'especulació.

En aquest terreny en que es vol moure Ada Colau, el del pressupost, és molt difícil derrotar l'especulació immobiliària. Però també les mesures 2 i 3 podrien tenir l'efecte contrari: produir un rebot circumstancial de la construcció residencial, resultat de la indignació dels

promotors, que ompli les arqués municipals de la recaptació immobiliària produïda. Però si aquesta circumstància es donés oblideu-vos del lloguer social als pisos del 30%, tots seran HPO.

Un exercici de realitat: Barcelona va construir 55.000 habitatges en la dècada prodigiosa

Viena té una població igual a Barcelona: 1,7 milions de persones. El rotatiu digital El Confidencial fa una explicació que resumeix bé el repte de Barcelona si ens emmirallen a la capital austríaca en el que es refereix a habitatge públic i social (* 7):

*“Como el mayor propietario inmobiliario de Austria, la ciudad de Viena posee **alrededor de 220.000 apartamentos de alquiler**”, recuerda un informe publicado por **Wolfgang Föster**, del Departamento de Estudios Inmobiliarios de la ciudad. Como complemento, hay otras organizaciones de lucro limitado que gestionan otros 136.000 apartamentos, y las cuales tienen el compromiso de reinvertir sus beneficios en el sector inmobiliario u ofrecer su vivienda a familias con bajos ingresos (un 50% debe estar destinada a ellos) a cambio de exenciones fiscales. El ayuntamiento impone un máximo precio de alquiler según la zona, gracias a una ley de 1917. En 2013 se encontraba en un máximo de 7 euros por metro cuadrado para estos pisos protegidos.*

Este año, el municipio (Viena) ha gastado unos 577 millones en subsidiar el alquiler, construir y reformar, una cantidad sustancial debido al tamaño medio de la ciudad. Por ejemplo, Londres gasta una cantidad semejante, y su alcalde, Sadiq Khan, ha calculado que necesitarán unos 2.700 millones de libras de inversión para evitar que la crisis inmobiliaria se agrave. Estas intervenciones se traducen en facilidades

econòmiques para los vecinos. En el reportaje de 'The Guardian', una enfermera llamada Barbara Hammer explica que paga 560 euros al mes por una casa de 80 metros cuadrados a 15 minutos en tranvía del centro de la ciudad

A Barcelona existeixen uns 820.000 habitatges i només uns 12.000 tenen la categoria de lloguer públic o social (1,5%). La demanda d'aquesta classe d'habitatge de lloguer a la ciutat està col·lapsada i hi ha cues d'un any per rebre un habitatge d'emergència. A la dècada prodigiosa de la bombolla immobiliària a Barcelona es van construir 55.872 habitatges. Ens podem imaginar l'esforç inversor de tot plegat. Les dades no són nostres, però és un estudi que vam fer el 2014 sobre dades proporcionades pel Consorci de l'habitatge de Barcelona:

DADES DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A BARCELONA CIUTAT + DISTRICTES 2001-2008 (total+protegit+lloguer protegit)																
BARCELONA	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2001-07	Fins 2007	Fins 2008	Fins 2011
	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna
PIS acabat	757.928	4790	4910	4011	4641	3.591	3675	3396	4.404	3154	1672	1839	29014	29.014	33.418	41.160
PIS protegit		1326	845	1806	855	898	925	1915	739	926	1154	*	8572	*	8.572	11.391
Lloguer Protegit		85	181	1050	451	390	294	870	*	*	*	*	9321	*	3.321	3.321
NOU BARRIS	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris
PIS acabat	73.295	621	379	366	654	101	209	428	428	194	182	21	2330	75.625	76.053	76.878
PIS protegit		622	83	327	327	231	201	211	91	zero	118	-	2002	*	2.002	2.211
Lloguer Protegit		0	0	186	254	0	50	99	*	*	*	*	589	*	589	589
EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE
Lloguer Protegit			15	23			51						89		89	89
Dades extres i ciutades des de xifres d'Habitatge del Patronat Municipal d'Habitatge																
Diferents llocs d'informació neguen la validesa de les xifres del Patronat																
Lloguer Protegit= suma operacions de PMHB i operadors privats. Per exemple pisos per Joves 10HJ i privats a 30 i 35 anys.																
* A partir del 2008 els documents Xifres d'Habitatge del PMHB deixen de publicar les dades de pisos de lloguer protegit																

Si tots els habitatges s'haguessin destinat a un parc públic de lloguer com demana la nostra associació des de la seva constitució fa més d'una dècada, només tindriem 65.000 habitatges..... el 8% de tots els pisos de la ciutat... lluny de les dades de Viena, però també de Berlín o París. El que ha passat en els darrers 45 anys d'Ajuntaments democràtics és responsabilitat sobre tot del PSC i d'Iniciativa però també dels altres. Ada Colau no té cap responsabilitat fins el 2015 però tampoc ens podem creure que aquelles mesures faran miracles. És necessiten altres mesures polítiques de molt abast que necessiten una ampla mobilització ciutadana.

Sense justícia fiscal no hi ha un lloguer just.

[Ho explicàvem molt alt i clar en aquest article fa uns dies>>>](#)

Es possible una renda de alquiler adecuada a la renta familiar en mercado libre?



Por supuesto que SÍ. Es posible pagar un alquiler en función de la renta a un propietario privado sea cual sea su condición: abuelito, propietario marginal, Socimi, SICAV, sociedad patrimonial, fondo de inversión inmobiliaria etc.....

Basta legislarlo. Para aflorar la bolsa de fraude de los arrendadores bastará con:

- contrato publico único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda, donde este prohibido cargar los impuestos y

los gastos de mantenimiento a los inquilinos. Todo para evitar el doble cobro de los mismos a Hacienda y al inquilino. Inspección técnica de las viviendas arrendadas y de la cédula de habitabilidad con revisiones cada 5 años.

- Ligar los gastos deducibles a la edad de la finca y de la vivienda. La deducciones fiscales de gastos en fincas adultas sólo pueden estar relacionadas si hubo reformas y mejoras de habitabilidad, energéticas, etc.
- La deducción por amortización catastral del edificio se suprimirá a partir de la edad adulta del edificio que se apruebe.
- Eliminar las deducciones fiscales al arrendamiento para que tributen como una ganancia más.
- Con el ahorro fiscal eliminado a los arrendadores realizar deducciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible... relacionado con aquel 30%. Con ello, el fraude fiscal de los arrendadores se habrá acabado.
- Gravar fiscalmente las viviendas "urbanas" vacías y crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para primera residencia para evitar que los propietarios boicoteen todas estas medidas no poniendo en el mercado sus viviendas vacías en alquiler.
- Todas estas medidas evitan el enorme colapso burocrático que supone el engorroso y escurridizo control de precios según índices en un mercado libre, que la Administración no controla y toda la picaresca asociada.

El enorme lobby inmobiliario no tiene argumentos ante la injusticia del tratamiento fiscal de sus rentas parasitarias. Los países europeos más avanzados, tienen grandes parques de vivienda pública que suponen un enorme ahorro para todo el país. La gente paga menos por su vivienda y tiene dinero para gastar en la economía. ¿Por qué eso no es posible en nuestro país?

Se imaginan el parque de vivienda pública que podríamos tener si cada año el Estado español gastará esos 10.000 millones de euros en vivienda?

Por qué el Estado español y la izquierda monárquica ha renunciado a las políticas públicas de vivienda de alquiler y todo ese dinero lo regala a la iniciativa privada?

Ha demostrado ese derroche fiscal su papel en la promoción de la vivienda de alquiler en 25 años? NO NO y NO... ha servido para reducir precios? NO NO y NO

Hace falta tocar alguna ley para asegurar la justicia fiscal? Hace falta modificar la LAU? NO NO y NO sólo la normativa de la Agencia Tributaria

Los Ayuntamientos del cambio, que piden todas las competencias en materia de alquiler, deberían tener muy claro todo lo explicado

A los Ayuntamientos del cambio.....

***SIN JUSTICIA FISCAL CONTRA
LAS RENTAS INMOBILIARIAS
PARASITARIAS NO HAY ALQUILER
JUSTO NI ASEQUIBLE!***

Salva TORRES, activista de asc. 500x20

1. gencat.cat, [Préstecs per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer-2018-2042](#).
2. El País, [La construcción de vivienda social cae hasta niveles de los años 50](#).
3. Socialistes Barcelona, [Collboni denuncia desviacions al pressupost de Colau que podrien acabar en retallades](#).
4. El Periódico, [L'Ajuntament de Barcelona presenta un pressupost de més de 2.500 milions](#).
5. europapress/catalunya, [La deuda del Ayuntamiento de Barcelona se mantiene en 835,5 millones](#).
6. El Confidencial, [La política de Viena para ofrecer pisos baratos y qué podemos aprender de ella](#).
7. Valencia Plaza, [Testa Socimi: la primera en número de pisos en alquiler ultima su salida a bolsa invirtiendo 500 millones para crecer](#)