

SOS HABITATGE.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA DESDE EL MOVIMIENTO VECINAL

JAUME ARTIGUES I VIDAL; LISA MARRANI

En noviembre de 2025, la Federación de asociaciones vecinales de Barcelona (FAVB) presentó el estudio “SOS Habitatge”, un análisis de la situación de la vivienda en Barcelona desde el movimiento vecinal. No era la primera vez que la FAVB abordaba esta cuestión: en 2024, un encuentro de 15 grandes ciudades del país aprobó la “Declaración de Barcelona”, destinada a exigir cambios estructurales para afrontar la Crisis de la Vivienda.

SOS Habitatge, se estructura en dos bloques: “La vivienda protegida en Barcelona” y “La especulación en Barcelona”. Su cartografía muestra las desigualdades territoriales, el déficit de vivienda asequible en las zonas centrales, la pérdida de calificación de vivienda protegida y la concentración de nuevos sectores de desarrollo urbano en la periferia, dinámicas que evidencian la gentrificación y la segregación social en el rumbo actual de la ciudad.

Gentrificación y segregación social

La especulación en las ciudades es un fenómeno que las leyes españolas y catalanas señalan como algo que debe evitarse. Sin embargo, tras las reformas del liberalismo económico, se ha convertido en un fenómeno general que afecta a la ciudad consolidada, al patrimonio edificado y a las operaciones lucrativas destinadas a extraer

plusvalías urbanas, que son desde siempre una construcción colectiva y un bien común: la centralidad, el patrimonio y las inversiones públicas.

La gentrificación, como fenómeno generalizado en las ciudades, es una consecuencia de la especulación y se traduce en la expulsión sistemática de población del centro hacia las periferias. El término fue utilizado por primera vez por Ruth Glass en 1964 para referirse a la sustitución de las clases bajas por la clase media que ocupó el distrito de Islington y se trató por tanto de una expulsión de un nivel de renta bajo por uno más alto. El fenómeno actual mantiene similitudes, pero se desarrolla de forma mucho más acelerada por el crecimiento de grandes fortunas, los fondos de inversión y los privilegios fiscales.

El instrumento con el que se practica la gentrificación se basa en los desahucios visibles e invisibles.

Estos últimos engloban procesos de expulsión residencial no judiciales que afectan ya a amplias capas sociales, sobre todo a las clases medias, especialmente mediante la no renovación de contratos ordinarios, sustituidos por la continua rotación de contratos temporales, que favorece la sustitución de residentes. La gentrificación afecta a la cohesión social y urbana, especialmente en espacios turísticos de valor patrimonial.

Se pierde oferta de vivienda, se rompen los equilibrios entre residentes y no residentes y se debilita la actividad local como el comercio de proximidad y desaparecen puestos en los mercados municipales. La expulsión de población residente afecta a la salud y a la educación de las personas, además de reducir progresivamente la población censada y, con ella, el número de electores, llegando a pérdidas del 25% del censo electoral. Una situación que acaba condicionando el sistema político.

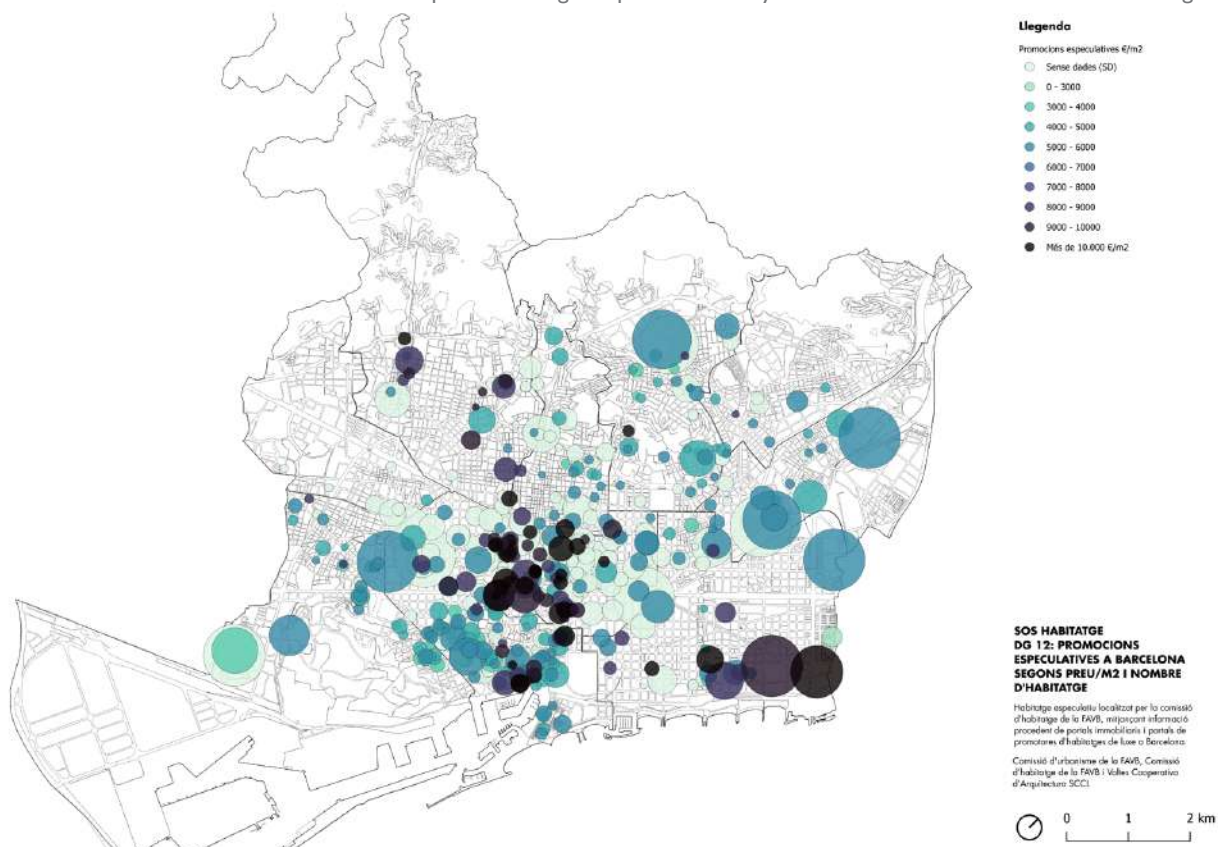
La lucha contra la especulación

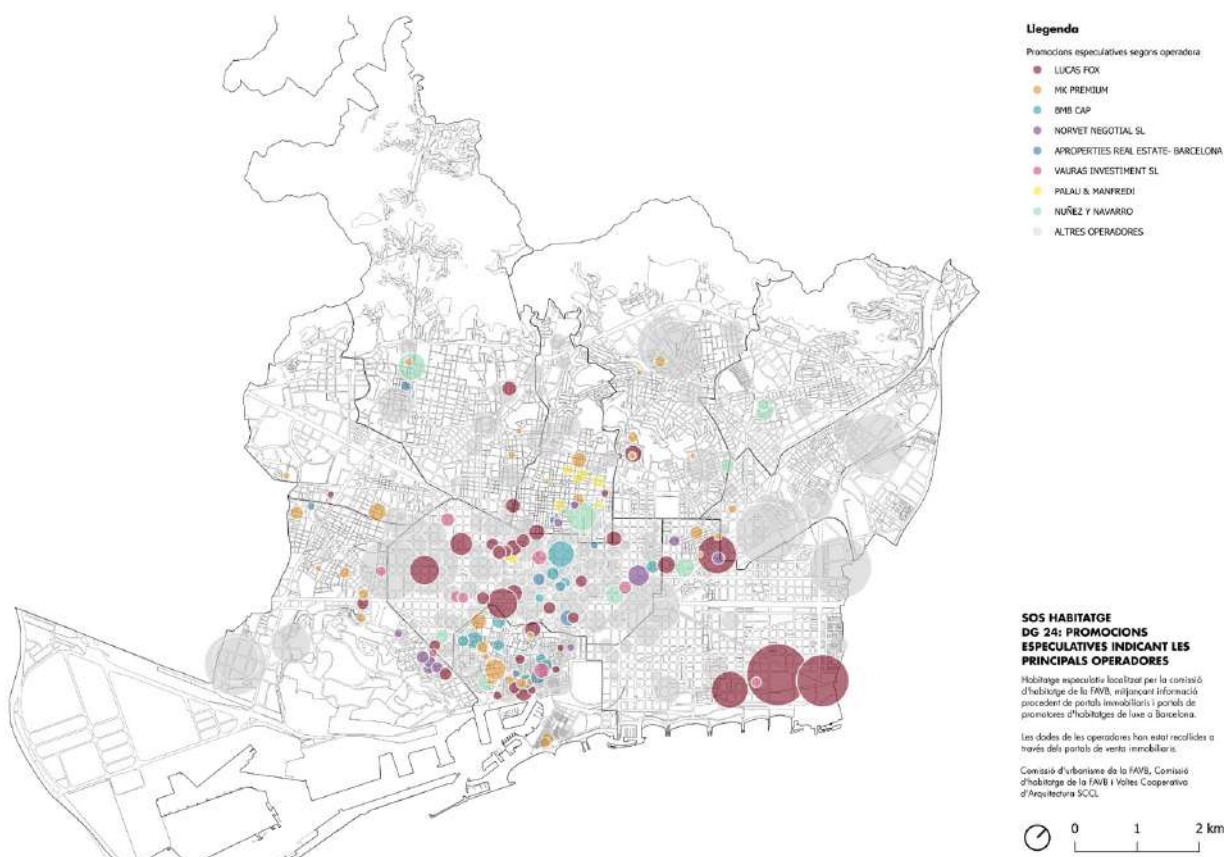
El artículo 47 de la Constitución española regula la corresponsabilidad del sector privado en materia de vivienda y establece la regulación y utilización del suelo de acuerdo con el interés

general para impedir la especulación. La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 también señala la especulación como elemento a impedir en el paso del suelo rural a urbanizado, mediante cesiones y reservas de suelo. La Ley de Urbanismo de Cataluña menciona la necesidad de luchar contra las distorsiones del mercado y la especulación, pero no define el fenómeno y sus condiciones que afectan a las nuevas áreas de desarrollo urbanístico ni establece cómo prevenirla en el suelo urbano consolidado. Es necesario habilitar nuevos instrumentos desde la legislación, el planeamiento urbanístico, el sistema tributario y la fiscalización del mercado global.

Introducir cambios legislativos. En el caso de Holanda, la ciudad de Amsterdam obliga por ley a residir cuatro años en la vivienda que se quiera comprar, una vía para vincular la compra de viviendas con la residencia. También en el 2023 se han aplicado las medidas anti-burbuja inmobiliaria en Canadá: los extranjeros no pueden comprar pisos. Dinamarca exige un permiso de residencia y haber vivido en el país cinco años seguidos antes de poder comprar una propiedad, y sólo así el Ministerio de Justicia concede el preceptivo permiso.

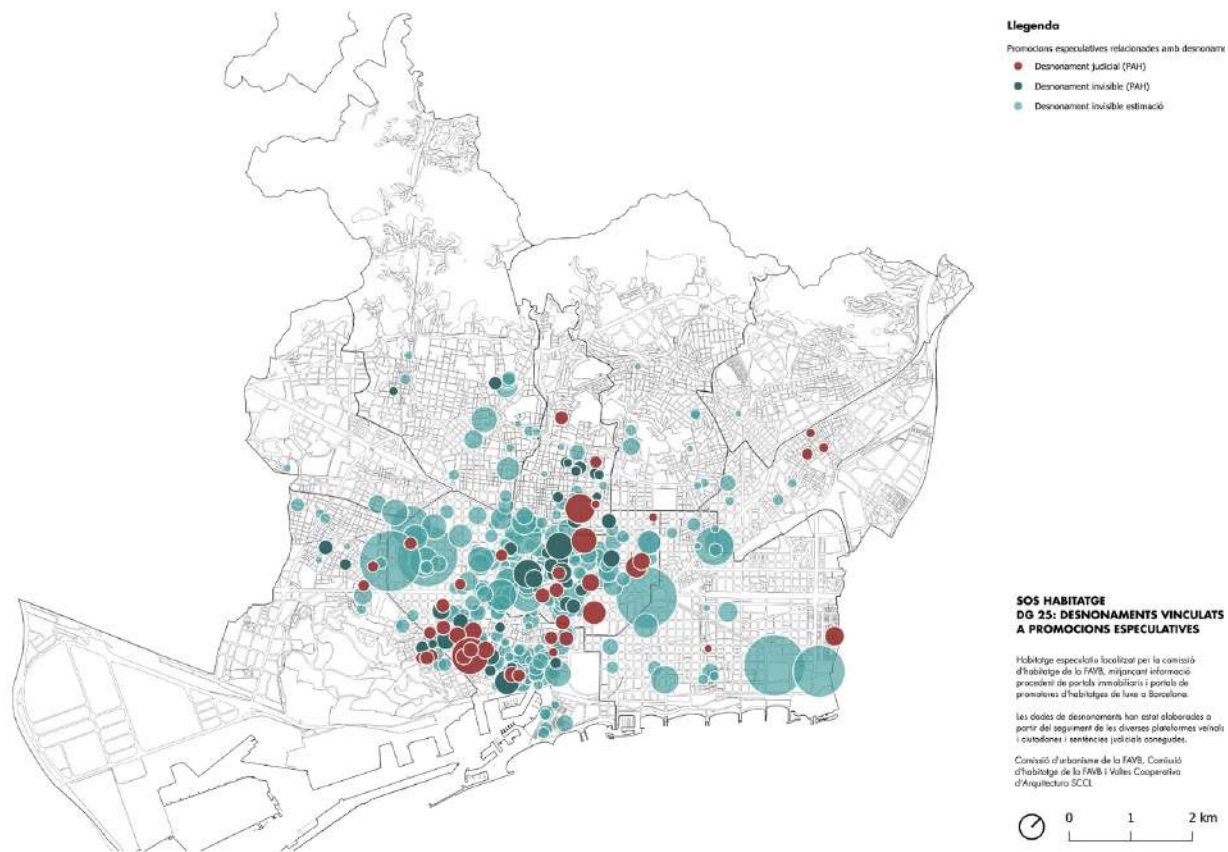
Barcelona. Promociones especulativas según el precio de venta y el número de viviendas. Fuente: SOS Habitatge.





Barcelona. Promociones especulativas según las principales operadoras. Fuente: SOS Habitatge.

Barcelona. Desahucios vinculados a promociones especulativas. Fuente: SOS Habitatge.



En el caso de Londres, el *London Plan* de 2021, recurre a la *106 Section de la Town and Country Planning Act 1990*, la Ley del Suelo inglesa, que es un instrumento para redistribuir los beneficios de las operaciones inmobiliarias en equipamientos, vivienda y espacios públicos, previo rendimiento de cuentas antes de obtener una licencia de obras. Pero la decisión más drástica que ha afectado a la política de Gran Bretaña ha sido la vuelta a los contratos indefinidos de 2023, la *Abolition of Section 21 + move to periodic/rolling tenancies* propiciada por el propio partido conservador, después de la evaluación de los costes sociales que representaban al erario público los desahucios residenciales y aprobada en la *Renters' Rights Bill* de 2025 por el gobierno laborista.

Mejorar los instrumentos urbanísticos. En el caso de Barcelona, esta acción de los entes públicos se realiza a través del planeamiento urbanístico regulado por la Ley de Urbanismo de Cataluña, que define las cesiones obligatorias y el aprovechamiento urbanístico en los Planes de desarrollo de nueva creación, del 10% en suelo urbano no consolidado y del 30% en suelo urbano consolidado. Pero la ciudad de Barcelona, a partir de 2018 se dotó de nuevos instrumentos para combatir la especulación, como el derecho de Tanteo y Retracto, con un área delimitada en el conjunto del municipio y que ha dado los primeros resultados, y la Modificación del PGM que obliga a la cesión del 30% en vivienda protegida, de todas las operaciones mayores de 600 m² de superficie.

En Barcelona este último modelo inspirado en la ciudad de París, que contribuye a bajar el precio de suelo y empieza a extenderse al resto del Área Metropolitana, es la única fuente de vivienda protegida en las áreas centrales, pero ha encontrado la resistencia y el *lockout* de algunos de los operadores inmobiliarios en obra nueva y el fraude en las licencias de obras en las Grandes Rehabilitaciones del centro de la ciudad. Sin embargo, la no aplicación o simple modificación o rebaja de estas normas sería aún mucho más grave y sus consecuencias han sido analizadas recientemente por el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA).

Barcelona también dispone de un Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT 2017) con el objetivo de detener la concesión de nuevas licencias de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y residencias de estudiantes en el centro y de distribuirlas en la periferia con una política de decrecimiento, para corregir uno de los efectos

del monocultivo en la actividad económica y de la pérdida constante de vivienda en perjuicio del parque de alquiler. Un instrumento fundamental, que junto con el reciente Decreto-Ley de la Generalidad limitando la temporalidad de las Licencias de viviendas de uso turístico a 5 años, debe permitir la recuperación de la oferta de la vivienda principal o habitual.

Asimismo, está en proceso de tramitación la Modificación del PGM metropolitano para la regulación urbanística del uso de vivienda aprobada inicialmente en diciembre de 2024, instrumento que debería ayudar a discriminar los usos no residenciales de las viviendas. También está en trámite en el Parlamento de Catalunya la proposición que modificaría la Ley de Urbanismo para permitir que los ayuntamientos de los municipios declarados como “zonas de mercado residencial tensionado” puedan aplicar la limitación de las compras especulativas, actualmente pendiente de una resolución del Consejo de Garantías Estatutarias presentado por los partidos conservadores.

Reformar el sistema tributario. Para obtener un retorno social de las plusvalías generadas por la especulación, sólo existe la fiscalidad municipal, con unos sistemas impositivos municipales muy diversos, anticuados y sin ideología alguna. La plusvalía es un impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se aplica en los procesos de compra-venta, refleja porcentualmente el incremento del valor del suelo o terreno donde está ubicada la vivienda. Se aplica sólo al valor del suelo y no se considera el incremento de valor del inmueble y se liquida sólo la cantidad estipulada en el momento de la transmisión de la propiedad. No es un impuesto progresivo.

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) es una cuota anual que grava el valor de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de especiales características. Concretamente, grava la titularidad de los derechos sobre bienes inmuebles de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo y del derecho de propiedad. El tipo impositivo no es progresivo, sino un porcentaje sobre el valor catastral de referencia fijado por cada ayuntamiento en su ordenanza fiscal y está limitado por ley para cada clase de bien inmueble urbano o rústico. El derecho de vuelo, reconocido por la normativa urbanística, en cambio, no está gravado por ningún impuesto.

Fiscalizar el mercado global. El origen de las tensiones en el mercado inmobiliario debe buscarse en primer lugar en la apertura de mercados a países sin sistemas fiscales homologados ni derechos ciudadanos, y, en segundo lugar, en las reformas legislativas aprobadas a partir de 2008, a raíz de la crisis financiera internacional. Hoy, lejos de considerarse un “mercado libre”, el mercado de la vivienda está intervenido y monopolizado por la presencia de los fondos inversores y una fiscalidad favorable. Controlar la intervención de los mercados internacionales debería implicar la eliminación de los privilegios fiscales de las SOCIMIS, SICAVS y la ya práctica desaparición del sistema de la *Golden Visa*, una limitación efectiva de los precios del alquiler e introducir una nueva ley por la que en cualquier adquisición de vivienda, el propietario estaría obligado a tener la residencia.

Referencias

- SOS Habitatge, Anàlisi de la situació de l'habitatge des del moviment veïnal, ha sido elaborado de forma colaborativa por las entidades federadas de la FAVB y redactado por Lisa Marrani, Jaume Artigues, Isabel Chao y Marc Fando, arquitectos. https://favb.cat/wp-content/uploads/2025/11/SOS_habitatge.pdf,
- Quinze grans ciutats de l'Estat impulsen la 'Declaració de Barcelona' per fer front a la greu crisi d'habitatge. <https://favb.cat/noticies/quinze-grans-ciutats-de-lestat-impulsen-la-declaracio-de-barcelona-per-fer-front-a-lagreu-crisis-dhabitatge/>
- IDRA Institut de Recerca Urbana de Barcelona. "El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona" 2024. <https://idrabcn.com/publicacio/habitatge-protegit/>
- PEUAT <https://ajuntament.barcelona.cat/urbanisme-accio-climatica-mobilitat-pla-barris-serveis-urbans/es/plan-especial-urbanistico-de-alojamientos-turisticos>

NOTA SOBRE EL AUTOR Y LA AUTORA

Jaume Artigues i Vidal. Arquitecto especializado en urbanismo y proyectos urbanos. Ha recibido premios como el FAD de Espacios Exteriores y la Bienal de Arquitectura de España, y ha sido finalista y nominado en diversos premios de paisaje y urbanismo. Ha sido coautor del Libro Blanco del Patrimonio de Barcelona del 2016 y es miembro de la Comissió d'Habitatge de la FAVB.

Lisa Marrani. Arquitecta y PhD en Technology and Management of Cultural Heritage (IMT Alti Studi Lucca /UPC), especializada en urbanismo y restauración urbana. Ha sido becada por el IPCE. Es responsable de la Comissió d'Urbanisme de la FAVB y miembro de la Taula Veïnal d'Urbanisme de Barcelona.